

CONSEJO DE REDACCIÓN

SECRETARIO-CONSEJERO:

Juan José Jurado Jurado

DIRECTOR:

Juan Luis Gimeno Gómez Lafuente,
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 LVIII • Núm. 63 (3ª Época) • MARZO DE 2019

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

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

17 Ministerio del Interior. (M.I.)

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)

27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

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

33 Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades. (CNU)

37 Tribunal Constitucional

CC.AA

Andalucía

Aragón

Principado de Asturias

Baleares

Canarias

Cantabria

Castilla-La Mancha

Castilla y León

Cataluña

Extremadura

Galicia

La Rioja

Comunidad de Madrid

Comunidad Foral de Navarra

País Vasco

Comunidad Valenciana

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

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad. *(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)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

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

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

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

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

- S.T.J.U.E 26-03-2019.- «**PROCEDIMIENTO PREJUDICIAL — PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES — DIRECTIVA 93/13/CEE** — Artículos 6 y 7 — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario — Declaración del carácter parcialmente abusivo de la cláusula — Facultades del juez nacional en relación con una cláusula calificada de “abusiva”— Sustitución de la cláusula abusiva por una disposición de Derecho nacional».



[Acceso a Sentencia.pdf](#)

- **Medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.** Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3108.pdf>

- **Cortes Generales. Disolución y convocatoria de elecciones.** Real Decreto 129/2019, de 4 de marzo, de disolución del Congreso de los Diputados y del Senado y de convocatoria de elecciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3109.pdf>

- **Medidas urgentes. Igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación.** Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3244.pdf>

- **Resolución concurso de Registros.** Resolución de 28 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso n.º 302 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 28 de enero de 2019, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3247.pdf>

- **Resolución concurso de Registros en la Comunidad Autónoma de Cataluña.** Resolución de 28 de febrero de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 302, convocado por la Resolución de 28 de enero de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3248.pdf>

- **Sociedades de capital. Plan General de Contabilidad.** Resolución de 5 de marzo de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan los criterios de presentación de los instrumentos financieros y otros aspectos contables relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/11/pdfs/BOE-A-2019-3422.pdf>

- **Convenios.** Resolución de 7 de marzo de 2019, de la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para la consulta de la titularidad real de sociedades mercantiles a través del Registro Mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3541.pdf>

- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre el Patrimonio. Modelos de declaración del IRPF y del Impuesto sobre el Patrimonio. Plazo de presentación y borrador IRPF.** Orden HAC/277/2019, de 4 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2018, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención, modificación, confirmación y presentación del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios telemáticos o telefónicos y por la que se modifica la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre, por la que se regulan los procedimientos y las condiciones generales para la presentación de determinadas autoliquidaciones, declaraciones informativas, declaraciones censales, comunicaciones y solicitudes de devolución, de naturaleza tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3563.pdf>

- **Ley de contratos de crédito inmobiliario:** Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

- **In Memoriam Antonio Manzano Solano.**

Por Juan José Jurado Jurado, Registrador de la Propiedad.

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **BIEN PRIVATIVO POR CONFESIÓN.** Inscripción practicada con carácter presuntivamente ganancial. Escritura en la que se procede, como acto previo a la partición de herencia, a la liquidación de la sociedad de gananciales, considerándose el bien como privativo para con posterioridad proceder a su adjudicación a uno de los herederos. ¿Debe hacerse constar en la inscripción que dicho bien tenía carácter privativo por confesión con las consecuencias que se derivarían de su régimen?

2.- **ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.** ¿NECESIDAD DE NOTIFICAR AL CÓNYUGE DEL EMBARGADO?

3.- **OBRA NUEVA TERMINADA SOBRE FINCAS INDEPENDIENTES. AUTOPROMOTOR INDIVIDUAL RESPECTO DE CADA UNA. SERVIDUMBRE RECÍPROCA QUE EXIGE DETERMINADA ACTUACIÓN CONJUNTA** para las cuatro viviendas definidas en el proyecto conjunto. ¿Exigibilidad del seguro decenal?

 *Casos prácticos primera quincena marzo Madrid.pdf*

1.- **PROPIEDAD SEPARADA SUELO Y SUBSUELO.** Propietario de un solar que pretende edificar viviendas sobre el mismo, exigiéndole el Ayuntamiento un retranqueo para ampliar el vial, pero el proyecto de obra contempla que el sótano de la edificación se extienda bajo la superficie del retranqueo.

2.- **DISCAPACIDAD.** ¿ES NECESARIA LA CONSTANCIA DE LA CUALIDAD DE PATRIMONIO PROTEGIDO EN EL REGISTRO CIVIL PARA HACER CONSTAR en el registro de la propiedad dicha situación respecto de una finca determinada?

3.- **VIVIENDA FAMILIAR. USO. PAREJAS DE HECHO.** ¿Es inscribible un derecho de uso sobre la vivienda familiar acordado en un convenio judicialmente aprobado en un procedimiento de medidas paterno filiales, entre dos personas que son pareja de hecho.

 *Casos prácticos segunda quincena marzo Madrid.pdf*

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL.** Estatutos.

2.- **HIPOTECA RECARGABLE.**

 *Casos prácticos marzo País Vasco.pdf*

IV. NORMAS

B.O.E

02 Jefatura del Estado. (J.E.)

- **LEY ORGÁNICA 2/2019**, de 1 de marzo, de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, en materia de imprudencia en la conducción de vehículos a motor o ciclomotor y sanción del abandono del lugar del accidente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/02/pdfs/BOE-A-2019-2973.pdf>

- **LEY 2/2019**, de 1 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, y por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/26/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, y la Directiva (UE) 2017/1564 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/02/pdfs/BOE-A-2019-2974.pdf>

- **LEY 3/2019**, de 1 de marzo, de mejora de la situación de orfandad de las hijas e hijos de víctimas de violencia de género y otras formas de violencia contra la mujer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/02/pdfs/BOE-A-2019-2975.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY 5/2019**, de 1 de marzo, por el que se adoptan medidas de contingencia ante la retirada

del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea sin que se haya alcanzado el acuerdo previsto en el artículo 50 del Tratado de la Unión Europea.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/02/pdfs/BOE-A-2019-2976.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3108.pdf>

- **REAL DECRETO** 129/2019, de 4 de marzo, de disolución del Congreso de los Diputados y del Senado y de convocatoria de elecciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3109.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3244.pdf>

- **LEY** 4/2019, de 7 de marzo, de mejora de las condiciones para el desempeño de la docencia y la enseñanza en el ámbito de la educación no universitaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/08/pdfs/BOE-A-2019-3307.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 8/2019, de 8 de marzo, de medidas urgentes de protección social y de lucha contra la precariedad laboral en la jornada de trabajo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3481.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Real Decreto-ley 3/2019, de 8 de febrero, de medidas urgentes en el ámbito de la Ciencia, la Tecnología, la Innovación y la Universidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3482.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Real Decreto-ley 4/2019, de 22 de febrero, del Régimen Especial de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3483.pdf>

- **LEY ORGÁNICA** 3/2019, de 12 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana en materia de participación de la Generalitat Valenciana en las decisiones sobre inversión del Estado en la Comunidad Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3562.pdf>

- **LEY** 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/16/pdfs/BOE-A-2019-3814.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 10/2019, de 29 de marzo, por el que se prorroga para 2019 el destino del superávit de comunidades autónomas y de las entidades locales para inversiones financieramente sostenibles y se adoptan otras medidas en relación con las funciones del personal de las entidades locales con habilitación de carácter nacional.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/30/pdfs/BOE-A-2019-4669.pdf>

06 Ministerio de Justicia. (M.J.)

- **RESOLUCIÓN** de 15 de febrero de 2019, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, sobre retribuciones en los casos de incapacidad temporal por contingencias comunes de los miembros de la Carrera Fiscal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3245.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso n.º 302 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 28 de enero de 2019, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3247.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila a don Antonio Jiménez Cuadra, registrador de la propiedad de Cullera, por haber cumplido la edad reglamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3497.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2019, conjunta de la Secretaría General de la Administración de Justicia y la Secretaría General de Universidades, por la que se designan las Comisiones evaluadoras de la prueba de aptitud profesional para el ejercicio de la profesión de Abogado para el año 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3527.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de corrección de errores de la de 1 de agosto de 2018, por la que se aprueba el modelo de cláusula general voluntaria relativa al

tratamiento de datos de carácter personal, de conformidad con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos datos y por el que se deroga la directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3959.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, y su anexo, letras de identificación F-JD, para ser utilizado por John Deere Bank, SA, Sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/21/pdfs/BOE-A-2019-4119.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se dispone la jubilación voluntaria del notario de Jávea/Xàbia, don Adolfo Carlos del Río Herrera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/25/pdfs/BOE-A-2019-4301.pdf>

14 Ministerio de Fomento. (M.F.)

- **REAL DECRETO** 131/2019, de 8 de marzo, por el que se desarrolla la obligación de consignación de buques.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/23/pdfs/BOE-A-2019-4248.pdf>

17 Ministerio del Interior. (M.I.)

- **ORDEN INT/318/2019**, de 19 de marzo, por la que se modifican los anexos del Real Decreto 605/1999, de 16 de abril, de regulación complementaria de los procesos electorales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/21/pdfs/BOE-A-2019-4082.pdf>

22 Banco de España. (B.E.)

- **RESOLUCIÓN** de 1 de marzo de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/02/pdfs/BOE-A-2019-3014.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de marzo de 2019, 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/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3561.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de marzo de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/20/pdfs/BOE-A-2019-4075.pdf>

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

- **ORDEN PCI/227/2019**, de 4 de marzo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de febrero de 2019, por el que se establecen obligaciones de servicio público al prestador del servicio postal universal en las elecciones que se convoquen durante 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3112.pdf>

- **ORDEN PCI/327/2019**, de 20 de marzo, por la que se modifica la Orden PRE/3581/2007, de 10 de diciembre, por la que se establecen los departamentos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y se les atribuyen funciones y competencias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/23/pdfs/BOE-A-2019-4250.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se dictan instrucciones sobre jornada y horarios de trabajo del personal al servicio de la Administración General del Estado y sus organismos públicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/01/pdfs/BOE-A-2019-2861.pdf>

- **ORDEN TFP/303/2019**, de 12 de marzo, por la que se crean las Subsedes Electrónicas del Portal Funciona y del Portal de la Transparencia, como sedes electrónicas derivadas de la Sede Electrónica del Punto de Acceso General de la Administración General del Estado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3910.pdf>

27 Ministerio de Economía y Empresa. (ECE)

- **RESOLUCIÓN** de 5 de marzo de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se

desarrollan los criterios de presentación de los instrumentos financieros y otros aspectos contables relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/11/pdfs/BOE-A-2019-3422.pdf>

28 Ministerio de Hacienda. (HAC)

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2019, 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/2019/03/06/pdfs/BOE-A-2019-3220.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2019, 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/2019/03/06/pdfs/BOE-A-2019-3221.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 7 de marzo de 2019, de la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para la consulta de la titularidad real de sociedades mercantiles a través del Registro Mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3541.pdf>

- **ORDEN** HAC/277/2019, de 4 de marzo, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre el Patrimonio, ejercicio 2018, se determinan el lugar, forma y plazos de presentación de los mismos, se establecen los procedimientos de obtención, modificación, confirmación y presentación del borrador de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se determinan las condiciones generales y el procedimiento para la presentación de ambos por medios telemáticos o telefónicos y por la que se modifica la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre, por la que se regulan los procedimientos y las condiciones generales para la presentación de determinadas autoliquidaciones, declaraciones informativas, declaraciones censales, comunicaciones y solicitudes de devolución, de naturaleza tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3563.pdf>

- **REAL DECRETO** 91/2019, de 1 de marzo, por el que se regula la composición y funcionamiento del Consejo Asesor de Prevención y Lucha contra el Fraude a los intereses financieros de la Unión Europea.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3908.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 14 de marzo de 2019, 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/2019/03/20/pdfs/BOE-A-2019-4052.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN** de 14 de marzo de 2019, 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/2019/03/23/pdfs/BOE-A-2019-4288.pdf>

- **ORDEN** HAC/350/2019, de 5 de marzo, por la que se modifica la Orden EHA/1658/2009, de 12 de junio, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la domiciliación del pago de determinadas deudas cuya gestión tiene atribuida la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4493.pdf>

- **REAL DECRETO** 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/30/pdfs/BOE-A-2019-4671.pdf>

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

- **RESOLUCIÓN** de 12 de marzo de 2019, de la Secretaría de Estado de Empleo, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 8 de marzo de 2019, por el que se aprueba el Plan Anual de Política de Empleo para 2019, según lo establecido en el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley de Empleo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2015, de 23 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/15/pdfs/BOE-A-2019-3699.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de marzo de 2019, de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social, por la que se ordena el procedimiento de cese en la colaboración voluntaria de las empresas en la gestión de la Seguridad Social respecto a las prestaciones económicas por incapacidad temporal derivada de enfermedad común y accidente no laboral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/21/pdfs/BOE-A-2019-4128.pdf>

- **ORDEN** TMS/331/2019, de 20 de marzo, por la que se establecen los requisitos y condiciones para la suscripción de convenios de habilitación para la presentación electrónica de documentos en los expedientes relativos a las autorizaciones de residencia previstas en la sección de movilidad internacional de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4355.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de marzo de 2019, de la Secretaria de Estado de Migraciones, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de marzo de 2019, por el que se aprueban las instrucciones por las que se determina el procedimiento, en caso de retirada del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte de la Unión Europea sin que se haya alcanzado el acuerdo previsto en el artículo 50 del Tratado de la Unión Europea, para la documentación de los nacionales del Reino Unido residentes en España antes de la fecha de retirada y de los miembros de su familia, así como para la documentación de los nacionales del Reino Unido que reúnan la condición de trabajadores fronterizos antes de la fecha de retirada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4356.pdf>

33 Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades. (CNU)

- **REAL DECRETO** 103/2019, de 1 de marzo, por el que se aprueba el Estatuto del personal investigador predoctoral en formación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/15/pdfs/BOE-A-2019-3700.pdf>

37 Tribunal Constitucional

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 15/2019, de 11 de febrero de 2019. Recurso de amparo 2769-2016. Promovido por don Seyez Morteza Komarizadehasl y don Mohammad Reza Mohade en relación con las resoluciones de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional y de un juzgado central de instrucción que acordaron el sobreseimiento y archivo, por falta de jurisdicción de los tribunales españoles, de la querrela presentada en relación con los posibles delitos contra la comunidad internacional que se habrían cometido en el campo de refugiados de Ashraf (Irak). Alegada vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la jurisdicción): inadmisión del recurso de amparo promovido sin plantear incidente de nulidad de actuaciones.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3976.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 16/2019, de 11 de febrero de 2019. Recurso de amparo 5379-2017. Promovido por don Josep Masoliver Puig en relación con el auto de un juzgado de instrucción de Barcelona denegatorio de habeas corpus. Alegada vulneración del derecho a la libertad personal: inadmisión del recurso de amparo extemporáneamente interpuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3977.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 17/2019, de 11 de febrero de 2019. Recurso de amparo 1104-2018. Promovido por doña Irene María Montero Gil, portavoz del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea del Congreso de los Diputados en relación con los acuerdos de la mesa de la cámara que inadmitieron una iniciativa parlamentaria. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en conexión con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: acuerdos de la mesa del Congreso de los Diputados que, aceptando el criterio del Gobierno, rechazaron la toma en consideración de una proposición de ley de reforma del Estatuto de los trabajadores (SSTC 34/2018 y 44/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3978.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 18/2019, de 11 de febrero de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 2861-2018. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha respecto del artículo 86.3, párrafos 2 y 3, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, en la redacción dada por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio. Principios de seguridad jurídica e igualdad, derecho a la tutela judicial efectiva y alcance de la reserva de ley orgánica en la creación de secciones funcionales: STC 128/2018 (constitucionalidad del modo de integración del órgano que, en los tribunales superiores de justicia, debe conocer del recurso de casación fundado en infracción de normas autonómicas). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3979.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 19/2019, de 12 de febrero de 2019. Impugnación de disposiciones autonómicas 492-2018. Formulada por el Gobierno de la Nación en relación con las resoluciones en las que el presidente del Parlamento de Cataluña proponía candidato para la investidura como presidente del Gobierno de la Generalitat de Cataluña a don Carles Puigdemont i Casamajó. Derecho al ejercicio de las funciones públicas y a la participación de los ciudadanos en los asuntos públicos a través de sus representantes: nulidad de las resoluciones de la presidencia de la asamblea legislativa autonómica que tenía por objeto la celebración de la sesión de investidura del presidente del Gobierno de la Generalitat en ausencia del candidato.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3980.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 20/2019, de 12 de febrero de 2019. Recurso de amparo 4132-2018. Promovido por doña Carme Forcadell Lluís en relación con las resoluciones dictadas por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo en el incidente de recusación del magistrado instructor de la causa especial por los posibles delitos de rebelión, sedición y malversación de caudales públicos. Alegada vulneración del derecho a un proceso con todas las garantías (imparcialidad judicial): inadmisión del recurso de amparo prematuramente planteado (STC 129/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3981.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 21/2019, de 14 de febrero de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4403-2017. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del sistema público de servicios sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón. Competencias sobre ordenación del crédito y general de la economía, legislación procesal, hacienda pública y régimen jurídico de las administraciones públicas:

nulidad de los preceptos legales autonómicos que, al definir la naturaleza de las prestaciones económicas del sistema aragonés de servicios sociales, contravienen la normativa básica estatal sobre subvenciones, establecen la inembargabilidad de prestaciones económicas de carácter social e imponen la mediación obligatoria para la resolución de discrepancias surgidas con ocasión de la aplicación del código de buenas prácticas para la reestructuración viable de deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual; interpretación conforme del precepto legal que suspende lanzamientos judicialmente acordados (STC 5/2019). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3982.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA 22/2019**, de 14 de febrero de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 4200-2018. Planteada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en relación con el artículo 6 de la Ley 7/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y de fomento económico en la Región de Murcia. Límites de la potestad tributaria de las comunidades autónomas: constitucionalidad de los preceptos legales que regulan el impuesto sobre instalaciones que incidan en el medio ambiente (STC 120/2018). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3983.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA 23/2019**, de 25 de febrero de 2019. Recurso de amparo 3986-2015. Promovido por la asociación Comité de Apoyo al Tíbet y otros dos en relación con las resoluciones de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo y de la Audiencia Nacional que acordaron el sobreseimiento y archivo, por falta de jurisdicción de los tribunales españoles, de la querrela presentada en relación con los posibles delitos de genocidio, torturas, terrorismo y de lesa humanidad, que se habrían cometido en la región autónoma del Tíbet. Supuesta vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la jurisdicción) y a la igualdad: resoluciones que acuerdan el archivo de la causa penal al apreciar falta de competencia jurisdiccional de los tribunales españoles (STC 140/2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4438.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA 24/2019**, de 25 de febrero de 2019. Recurso de amparo 3264-2017. Promovido por don Luis Javier Calvo Montero en relación con las sentencias de la Audiencia Provincial de León y de un juzgado de lo penal que le condenaron por un delito de revelación de secretos. Vulneración del derecho a la libertad de información: resoluciones judiciales que condenaron por la difusión en un diario digital de un hecho noticioso de relevancia pública, como fuera la existencia de posibles irregularidades en el pago de dietas por desplazamientos a la presidenta de la diputación provincial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4439.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA 25/2019**, de 25 de febrero de 2019. Recurso de amparo 169-2018. Promovido por don Thomas Erich Hertlein y por Homo Simplex, S.L., en relación con la sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo que desestimó su demanda por intromisión ilegítima en la intimidad formulada en relación con la emisión en un reportaje televisivo de imágenes captadas mediante cámara oculta. Vulneración de los derechos a la intimidad personal, a la propia imagen y al honor: obtención subrepticia de información en un ámbito estrictamente privado, como es una consulta profesional, que no está amparada por la libertad de información (STC 12/2012).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4440.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA 26/2019**, de 25 de febrero de 2019. Cuestión de inconstitucionalidad 3019-2018. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha respecto del artículo 86.3, párrafos 2 y 3, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, en la redacción dada por la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio. Principios de seguridad jurídica e igualdad, derecho a la tutela judicial efectiva y alcance de la reserva de ley orgánica en la creación de secciones funcionales: STC 128/2018 (constitucionalidad del modo de integración del órgano que, en los tribunales superiores de justicia, debe conocer del recurso de casación fundado en infracción de normas autonómicas).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4441.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA 27/2019**, de 26 de febrero de 2019. Recurso de amparo 4706-2018, promovido por don Carles Puigdemont i Casamajó y otras dos personas respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo en la tramitación de la causa especial por los presuntos delitos de rebelión, desobediencia y malversación de caudales públicos. Alegada vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva, asistencia letrada, juez ordinario predeterminado por la ley y a un proceso con todas las garantías e imparcialidad judicial, así como del derecho a la legalidad penal: inadmisión del recurso de amparo prematuramente interpuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4442.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA 28/2019**, de 28 de febrero de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4063-2017. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 6/2017, de 9 de mayo, del impuesto sobre los activos no productivos de las personas jurídicas. Límites de la potestad tributaria de las comunidades autónomas: constitucionalidad del impuesto autonómico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4443.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA 29/2019**, de 28 de febrero de 2019. Recurso de amparo 5678-2017. Promovido por don Jordi Sánchez i Picanyol en relación con las resoluciones de un juzgado central de instrucción y la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional acordando la medida cautelar de prisión provisional. Supuesta vulneración de los derechos a la libertad personal, tutela judicial efectiva, a un juez imparcial y de defensa: inadmisión, por prematura, de la queja relativa a la imparcialidad judicial; medida cautelar de carácter personal acordada de manera razonada y respetando las garantías procesales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4444.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 30/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de amparo 6198-2017. Promovido por don Jordi Cuixart i Navarro en relación con las resoluciones de un juzgado central de instrucción y la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional acordando la medida cautelar de prisión provisional. Supuesta vulneración de la libertad de expresión y de los derechos de reunión, a la libertad personal, tutela judicial efectiva, a un juez imparcial y de defensa: inadmisión, por prematura, de la queja relativa a la imparcialidad judicial y de la relativa a la vulneración de la libertad personal en relación la libertad de expresión y los derechos de reunión y manifestación, por falta de invocación; medida cautelar de carácter personal acordada de manera razonada y respetando las garantías procesales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4445.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 31/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de amparo 1086-2018. Promovido por doña Cruz Ximena Gaiborquiroz respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Madrid en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (motivación): ausencia de control judicial de las cláusulas abusivas que desconoce la primacía del Derecho de la Unión Europea y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4446.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 32/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4703-2018. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados, respecto de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas. Derechos a la inviolabilidad del domicilio, tutela judicial efectiva, de defensa, a un proceso con todas las garantías y a la vivienda: constitucionalidad de las medidas introducidas para hacer frente a la ocupación ilegal de viviendas. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4447.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **RESOLUCIÓN** de 11 de marzo de 2019, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

Aragón

- **ORDEN** PRE/252/2019, de 14 de marzo, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, en virtud de Resolución de adjudicación de Registros Vacantes.

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

Principado de Asturias

- **ACUERDO** de 13 de marzo de 2019, del Consejo de Gobierno, por el que se nombra Registradora de la Propiedad en el Principado de Asturias.

<https://sede.asturias.es/bopa/>

Baleares

- **LEY** 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/01/pdfs/BOE-A-2019-2862.pdf>

- **LEY** 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3911.pdf>

- **LEY** 4/2019, de 31 de enero, de Microcooperativas de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3912.pdf>

- **LEY** 6/2019, de 8 de febrero, de modificación de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3914.pdf>

- **LEY** 7/2019, de 8 de febrero, para la sostenibilidad medioambiental y económica de la Isla de Formentera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/19/pdfs/BOE-A-2019-3915.pdf>

Canarias

- **ORDEN** de 7 de marzo de 2019, por la que se nombra al Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles D. Emilio Campmany Bermejo, para el Registro de Arrecife y Registro Mercantil de Arrecife (Lanzarote).

<http://sede.gobcan.es/>

Cantabria

- **LEY** 1/2019, de 14 de febrero, de creación del Consejo de la Juventud de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3488.pdf>

- **LEY** 2/2019, de 7 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/29/pdfs/BOE-A-2019-4565.pdf>

Castilla-La Mancha

- **NOMBRAMIENTOS**. Acuerdo de 18/03/2019, del Consejo de Gobierno, por el que se nombran registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para plazas radicadas en el territorio de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. [NID 2019/2952].

<https://docm.castillalamancha.es/>

Castilla y León

- **LEY** 1/2019, de 14 de febrero, de modificación del Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/01/pdfs/BOE-A-2019-2864.pdf>

- **LEY** 2/2019, de 14 de febrero, por el que se modifica la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/01/pdfs/BOE-A-2019-2865.pdf>

- **ORDEN PRE/236/2019**, de 11 de marzo, por la que se nombran Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles para su destino en la Comunidad de Castilla y León.

<http://bocyl.jcyl.es/>

- **LEY** 3/2019, de 25 de febrero, de la Actividad Físico-Deportiva de Castilla y León.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/27/pdfs/BOE-A-2019-4455.pdf>

Cataluña

- **RESOLUCIÓN** de 28 de febrero de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 302, convocado por la Resolución de 28 de enero de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3248.pdf>

- **RESOLUCIÓN** JUS/610/2019, de 13 de marzo, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

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

Extremadura

- **LEY** 4/2019, de 18 de febrero, de mejora de la eficiencia energética y las condiciones térmicas y ambientales de los centros educativos extremeños.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3490.pdf>

- **LEY** 5/2019, de 20 de febrero, de Renta Extremeña Garantizada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3491.pdf>

- **LEY** 6/2019, de 20 de febrero, del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3492.pdf>

Galicia

- **ORDEN** de 8 de marzo por la que se otorgan nombramientos a los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles para registros vacantes.

<https://www.xunta.gal/>

- **LEY** 2/2018, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/20/pdfs/BOE-A-2019-3996.pdf>

- **LEY** 3/2018, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/20/pdfs/BOE-A-2019-3997.pdf>

La Rioja

- **LEY** 1/2019, de 4 de marzo, de Medidas Económicas, Presupuestarias y Fiscales Urgentes para el año 2019.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3643.pdf>
- **LEY** 2/2019, de 18 de marzo, por la que se modifica la Ley 7/1997, de 3 de octubre, de creación de la Agencia de Desarrollo Económico de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/27/pdfs/BOE-A-2019-4449.pdf>
- **LEY** 3/2019, de 18 de marzo, por la que se modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/27/pdfs/BOE-A-2019-4450.pdf>

Comunidad de Madrid

- **ORDEN** 76/2019, de 7 de marzo, de la Consejera de Justicia, por la que se nombran registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles con destino en el territorio de la Comunidad de Madrid.
<http://www.bocm.es/>
- **LEY** 6/2018, de 19 de diciembre, de Medidas Fiscales de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/27/pdfs/BOE-A-2019-4451.pdf>
- **LEY** 9/2018, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2019.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/27/pdfs/BOE-A-2019-4454.pdf>

Comunidad Foral de Navarra

- **LEY FORAL** 5/2019, de 7 de febrero, para la acreditación de las familias monoparentales en la Comunidad Foral de Navarra.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/08/pdfs/BOE-A-2019-3309.pdf>
- **LEY FORAL** 6/2019, de 7 de febrero, por la que se modifica el Decreto Foral Legislativo 251/1993, de 30 de agosto, que establece el Texto Refundido del Estatuto del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas de Navarra.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/08/pdfs/BOE-A-2019-3310.pdf>
- **LEY FORAL** 8/2019, de 28 de febrero, por la que se modifica la Ley Foral 8/2005, de 1 de julio, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Navarra.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3644.pdf>
- **LEY FORAL** 9/2019, de 4 de marzo, de modificación de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/25/pdfs/BOE-A-2019-4297.pdf>
- **LEY FORAL** 11/2019, de 11 de marzo, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y del Sector Público Institucional Foral.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/25/pdfs/BOE-A-2019-4299.pdf>

País Vasco

- **ORDEN** de 11 de marzo de 2019, 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/>
- **LEY** 5/2018, de 29 de noviembre, de tercera modificación de la Ley reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/15/pdfs/BOE-A-2019-3701.pdf>
- **LEY** 1/2019, de 14 de febrero, de medidas presupuestarias urgentes para el ejercicio 2019 en relación con la renta de garantía de ingresos.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/15/pdfs/BOE-A-2019-3702.pdf>
- **LEY** 2/2019, de 14 de febrero, de medidas presupuestarias urgentes para el ejercicio 2019 en materia de retribuciones y otros aspectos relativos a la prórroga.
<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/15/pdfs/BOE-A-2019-3703.pdf>

- LEY 3/2019, de 14 de febrero, de medidas presupuestarias urgentes para el ejercicio 2019 en materia educativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/15/pdfs/BOE-A-2019-3704.pdf>

- LEY 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/15/pdfs/BOE-A-2019-3705.pdf>

Comunidad Valenciana

- DECRETO 2/2019, de 4 de marzo, del President de la Generalitat, de disolución de Les Corts y de convocatoria de elecciones a las mismas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/05/pdfs/BOE-A-2019-3114.pdf>

- LEY 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos de la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3489.pdf>

- LEY 4/2019, de 22 de febrero, de modificación del capítulo II del título III de la Ley 6/1997, de 4 de diciembre, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/21/pdfs/BOE-A-2019-4085.pdf>

- LEY 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/21/pdfs/BOE-A-2019-4086.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. 1-2-2019.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO DEL ART. 208 LH: NOTIFICACIONES.** No puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, del mismo modo que tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso. Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base al art. 425 RH, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Debemos recordar que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del Registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando nuevos asientos en los libros del Registro, evitando en todo caso, situaciones de indefensión de dichos titulares. Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, ex novo, regula el procedimiento de reanudación del tracto. El expediente de reanudación del tracto, por su carácter excepcional, confiere al registrador facultades de calificación en la averiguación de la verdadera interrupción del tracto. En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. La flexibilización de la interpretación de las reglas del expediente de reanudación del tracto sucesivo contenida en el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 13/2015, de 24 de mayo, postulada por la doctrina reseñada de este Centro Directivo, no llega al extremo pretendido por el recurrente de permitir incluso la omisión de toda notificación, personal o edictal, nominal o genérica, a los herederos del titular registral vigente al tiempo de tramitarse el expediente, incluso siendo aquellos desconocidos. Según la doctrina antes reseñada de esta Dirección General, el hecho de que se exija la citación personal para el caso de que la última inscripción de dominio tenga menos de treinta años no supone que, en el caso de tener más de treinta años resulte posible obviar tal citación, sino que en tales casos no será necesario que se realice de forma personal, pudiendo, por tanto, realizarse de forma edictal, y en caso de ser desconocidos los herederos, no se precisará que dicha notificación edictal se realice con carácter nominal, siendo posible hacerla de forma genérica, conforme a la doctrina antes reseñada de este Centro Directivo. En cuanto al defecto relativo a la forma de las notificaciones realizadas a los colindantes catastrales. De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Y estas reglas sobre el segundo intento de notificación y posterior notificación edictal no se han respetado en el presente caso. Ahora bien, lo que sucede es que a pesar de que el artículo 208, en la norma tercera de su regla segunda, prescribe que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos», y que la citada regla quinta del apartado 1 del artículo 203, al regular el expediente de inmatriculación de fincas, incluye entre los destinatarios de las notificaciones que el mismo prevé a «los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas», lo cierto

es que, como ha señalado la doctrina, aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos colindantes registrales y catastrales en el ámbito propio de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo, por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de «interesados» en estos expedientes de reanudación. Es cierto que en la tramitación notarial del expediente de reanudación objeto de la calificación recurrida se realizaron notificaciones (infructuosas en algunos casos como se ha señalado) a los colindantes catastrales, con el detalle que resulta de los antecedentes de hecho de la presente, de donde pudiera colegirse que el propio notario recurrente entendía necesarias tales notificaciones para el buen fin del expediente de reanudación del tracto. Pero ello no se compadece con la regulación antes examinada de estos expedientes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3272.pdf>

- R. 6-2-2019.- R.P. Alcalá de Guadaíra N° 2.- **CANCELACIÓN DE HIPOTECAS Y CONDICIONES RESOLUTORIAS: CONTRAPOSICIÓN DE LOS ARTS. 82 Y 210 LH.** La norma sobre cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado de compraventas y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación (ambos supuestos regulados en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria) es de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 2014), pues se trata de una norma excepcional. El nuevo art. 210 LH convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82. En efecto, mientras que el artículo 82, párrafo quinto, limita la legitimación para pedir la cancelación al «titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada», el nuevo artículo 210 la extiende a «cualquier interesado». El artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral. Además el artículo 82, párrafo quinto, se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. Resolución 25 de marzo de 2014), mientras que el artículo 210, regla octava, tiene un ámbito mayor al referirse a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales. El art. 82 presupone que el plazo de cumplimiento conste en el Registro pues aquél precepto dispone: «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro (...)», mientras que el artículo 210, regla octava, presupone que no conste. Limitados a lo que constituye la calificación impugnada, no es aplicable en el caso de este expediente el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria por cuanto este precepto está previsto para aquellos supuestos en los que no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, mientras que en el presente caso figuran las fechas de vencimiento de las letras de cambio garantizadas, siendo el último vencimiento el día dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y siete. Y, aun en el caso hipotético de que no constaran dichas fechas y fuera aplicable esta norma, no ampararía tampoco la solicitud del ahora recurrente, toda vez que, al no tener extendida nota marginal acreditativa de haberse ejecutado la hipoteca, el plazo de caducidad sería el de cuarenta años desde su fecha, y éste aún no habría transcurrido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3273.pdf>

- R. 6-2-2019.- R.P. Ayamonte.- **SENTENCIA DICTADA EN PROCEDIMIENTO ORDINARIO: ES NECESARIO ESPECIFICAR LOS ASIENTOS QUE DEBEN CANCELARSE. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE DIRIGIR EL PROCEDIMIENTO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN.** Una de las modificaciones llevadas a cabo por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre -en concreto su artículo 31.5-, consistió en modificar el art. 327 LH para volver a la primigenia y actual redacción, de modo que el registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido. Debe recordarse el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («ius cogens»), a cuyo contenido ha de ceñirse el registrador en su tramitación. Tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar. El segundo de los obstáculos para la inscripción del título presentado que el registrador ha apreciado en su calificación consiste en la existencia de titulares de derechos inscritos o anotados sobre las fincas afectadas que no han sido parte en el procedimiento en el que se ha dictado la sentencia calificada. Los efectos derivados de los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo, en los términos antes expuestos, conducen a la confirmación de este defecto. Como se deduce del artículo 222.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado la y a sus herederos y causahabientes. Los adquirentes que han inscrito su titularidad en el Registro solo se verán afectados por la resolución judicial si han sido oportunamente demandados en el procedimiento o si la demanda había sido objeto de anotación preventiva en el Registro antes de que inscribieran su respectivo derecho. El último defecto impugnado consiste en no haberse acreditado el transcurso de los plazos del recurso de audiencia al rebelde, por lo que, a juicio del registrador, la sentencia sólo puede ser objeto de anotación preventiva conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. apartado «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. Procede, por tanto, confirmar el defecto impugnado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3274.pdf>

- R. 6-2-2019.- R.P. L'Hospitalet de Llobregat N° 6.- **CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: VENMTA DE FINCA POR EL INVIED.** De entre los diferentes Estatutos del INVIED aprobados por las disposiciones mencionadas deberemos tomar en consideración los resultantes del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por ser el vigente a la fecha de la enajenación debatida. Determinado así el marco normativo aplicable a las actuaciones del citado Organismo Autónomo, y en particular su inclusión en el ámbito del régimen jurídico del Sector Público (vid. artículo 2.2.a) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Sector Público), y su sujeción a la legislación de patrimonio, de contratación y de procedimiento administrativo, estamos ya en

condiciones de abordar el fondo de la cuestión. Hay que recordar a este respecto la doctrina, en la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables. Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa. Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los registradores de la propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Esta doctrina debe ponerse en relación con el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento administrativo en el que la Administración Pública haya prescindido «total y absolutamente» del procedimiento legalmente establecido. Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial sea ostensible. En este sentido, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012 y 11 de abril de 2018), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate, salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así está previsto, entre distintos procedimientos, en caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. Como hemos visto, en el presente caso el registrador cuestiona tanto la competencia del órgano como la idoneidad de los trámites esenciales del procedimiento seguido. Conforme al Título III del Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del INVIED y a la remisión a la Ley 33/2003, podemos convenir en que en el presente caso al concurrir la causa habilitante prevista en la letra a) del artículo 137.4 de la Ley 33/2003 no existe «ab initio» objeción sustantiva a la admisibilidad del procedimiento de enajenación directa, siempre que se cumplan sus requisitos y trámites esenciales. Este es precisamente el enfoque a que responde la calificación desfavorable del registrador, que no objeta tanto (sin perjuicio de lo que luego se dirá) el procedimiento de enajenación directa (frente a la regla general o «procedimiento habitual» de la subasta ex artículo 71.5 de la Ley 50/1998), cuanto la vulneración de la regla de competencia y de varios de sus trámites esenciales. Hay que tener en cuenta que en concreto respecto del INVIED ha de aplicarse como norma prevalente por su carácter especial (específica para dicho Organismo Autónomo), la contenida en el ya citado artículo 71.5 de la Ley 50/1998, que si bien autoriza, frente a la regla general de la subasta, la posible enajenación directa de los bienes inmuebles del INVIED, sin embargo impone la limitación de atribuir en tales casos la competencia resolutoria al Ministro de Defensa, sin perjuicio de que pueda delegar dicha competencia en el Consejo Rector o en el Presidente del Organismo autónomo. Pues bien, en el presente caso, no consta ni la delegación de la competencia a favor del Director Gerente u otro órgano de dirección del INVIED (vid. artículo 9 de la Ley 40/2015), ni la aprobación de la enajenación directa por parte del Ministro/a de Defensa. La misma suerte desestimatoria debe correr el recurso en cuanto a la impugnación del defecto relativo a la vulneración de trámites esenciales del procedimiento. En concreto, las disposiciones vulneradas en cuanto a trámites esenciales del procedimiento señaladas en la calificación recurrida son las siguientes. Por un lado, el artículo 32 del Real Decreto 1286/2010, establece, en su apartado 6, entre las disposiciones generales para la enajenación de bienes inmuebles, la exigencia de que antes de proceder a la enajenación se ha de efectuar la tasación pericial, bien por los servicios técnicos del Instituto o, con carácter excepcional, por servicios externos de tasación. En segundo lugar, el mismo artículo 38 del citado Real Decreto prevé en su apartado 8 que «la Intervención General de la Administración del Estado emitirá informe previo en los procedimientos de enajenación directa y permuta de bienes o derechos cuyo valor supere 1.000.000 de euros (...) Este informe examinará especialmente las implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación». En tercer lugar, el artículo 91 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone que «en el acuerdo de incoación del procedimiento, señalado en el artículo 138 de la Ley, se determinará de forma motivada el modo de venta seleccionado». La conclusión anterior no puede ser desvirtuada por las alegaciones de contrario de la entidad recurrente. En lo esencial la tesis impugnativa se basa en la idea de que la compraventa ahora debatida se encuadra y ampara directamente, como acto de ejecución del mismo, en el Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa y el Consorcio el 23 de octubre de 2010. Pero esta tesis no puede prosperar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3275.pdf>

- R. 7-2-2019.- R.P. Eivissa N° 4.- **PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH: REQUISITOS.** La regla quinta del artículo 203.1 distingue entre la notificación del procedimiento al Ayuntamiento (en el presente caso, Consell de Formentera) de la publicación el tablón de anuncios con carácter potestativo. Del documento incorporado en el acta calificada y que el notario recurrente estima suficiente para entender cumplido lo previsto en la Ley, resulta que no se cumple ni el objeto ni la finalidad de la notificación. Y ello porque se trata de un «edicto», tal y como reza su encabezado, que se dirige genéricamente a interesados, realizándose la comunicación al efecto de que sea publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y sin que tenga por objeto poner en conocimiento del Ayuntamiento el procedimiento correspondiente, circunstancia esta que no resulta de la comunicación efectuada. Por otra parte, en cuanto a la protección registral del dominio público, esta Dirección General en las Resoluciones ha reiterado desde las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, que 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. Es por ello que en procedimientos que conllevan la rectificación descriptiva de fincas como el que es objeto del presente recurso, reviste una especial importancia que resulte acreditada la intervención prevista en el mismo de la Administración, a través de la notificación contemplada en la Ley que le permita el efectivo conocimiento de dicho procedimiento y, en su caso, formular las oportunas alegaciones cuando la tutela del dominio público así lo requiera.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3276.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3277.pdf>

- R. 8-2-2019.- R.P. La Carolina.- **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ACTUACIÓN DEL APODERADO CON PODER REVOCADO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: MEDIOS.** Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 12 de junio de 2018, don R. C. L., en nombre y representación de don M. M. L. y doña A. N. T., en virtud de poder conferido a su favor mediante escritura otorgada el 4 de junio de 2018, vendió al ahora recurrente la finca registral número 22.073 del término de Bailén. Copia autorizada de dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad el 19 de septiembre de 2018. El día 25 de septiembre de 2018 tuvo entrada en dicho Registro comunicación suscrita por don M. M. L. y doña A. N. T. en la que se indica que el citado poder había sido revocado por medio de escritura otorgada el día 6 de junio de 2018, de la que se acompaña copia autorizada en la que consta diligencia por la que expresa que el día siguiente a su otorgamiento la notaria autorizante notificó en la forma prevista en el artículo 202 del Reglamento Notarial tal revocación mediante entrega de cédula de notificación a la persona encontrada en el lugar designado, por no hallarse presente el requerido. Respecto del principio de prioridad al que se refiere el recurrente, debe tenerse en cuenta que la escritura de revocación de un poder no es ningún título «por el cual se transmite o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», por lo que no le resulta aplicable la literalidad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, como tampoco, y por la misma razón, le resulta aplicable el artículo 32 de la misma ley también invocado por el recurrente relativo a que «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero». Por otra parte, y precisamente porque la escritura de revocación del poder no es uno de esos títulos inscribibles a los que se refieren los citados preceptos de la Ley Hipotecaria, tampoco se contempla en esta legislación el acceso de dicha revocación al Registro de la Propiedad (a diferencia de lo acontece en un registro de personas como es el Registro Mercantil -vid. artículos 22 del Código de Comercio y 87.2.o y 94.5.o del Reglamento del Registro Mercantil-). Y este Centro Directivo ha advertido reiteradamente (vid., por todas las Resoluciones de 13 de noviembre de 2001 y 5 de marzo de 2005) del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en los Registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro. Si hubo, no obstante, una revocación previa del poder formalizada y notificada mediante escritura pública, es preciso analizar su eventual incidencia en la calificación registral de la eficacia del negocio de compraventa formalizado mediante el poder. Porque esa escritura de revocación no presupone necesariamente que el negocio representativo sea ineficaz, si se tiene en cuenta que lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe (según el artículo 1738 del Código Civil). Esa buena fe cognoscitiva del apoderado cuyo título representativo ha sido revocado, referida en cada caso al momento de su respectivo ejercicio (y nunca, desde luego, a otro posterior, como el del acceso al Registro del título otorgado o de otras pruebas o certificados contradictorios, pues «mala fides superveniens non nocet»), podrá ser cuestionable ante los Tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral. Este Centro Directivo no desconoce la posibilidad de que, eventual o hipotéticamente, pudieran existir en el presente caso especiales circunstancias que desembocaran en una decisión de los Tribunales de Justicia que privara de valor al acto transmisivo. Pero eso sucedería y desplegaría sus efectos en otro ámbito -el judicial-, al margen de la actuación registral, que se desarrolla con parámetros distintos a los propios de un procedimiento contradictorio ante los Tribunales. En la Sentencia número 468/2018, de 19 de julio de 2018, el Tribunal Supremo afirma que «esta sala ha reiterado que la aplicación del art. 1738 CC requiere dos presupuestos: que el tercero con el que contrata el representante haya actuado de buena fe, o sea, que desconociera la anterior extinción del mandato; y que dicho representante, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la concurrencia de cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato (sentencias 984/2008, de 24 de octubre, 98/2014, de 13 de febrero Rc. 200/2012, 4/2015, de 22 de enero)». Sin duda, en el presente supuesto las circunstancias concurrentes hacen altamente probable que el apoderado conociera la revocación, al haberse entregado la cédula de notificación en su domicilio, y a su madre, con cinco días de antelación. Pero esa elevada probabilidad no equivale a una certeza absoluta. Ciertamente, el artículo 202 del Reglamento Notarial da por válidamente realizada la notificación. Pero hay una diferencia importante con el presente caso, por cuanto aquí los efectos de la notificación no se despliegan en perjuicio del propio apoderado, sino de un tercero. Porque, en la interpretación y aplicación del artículo 1738 del Código Civil, no parece razonable entender que el conocimiento por el apoderado de la revocación, que literalmente exige dicho artículo como fundamento de la eficacia de la misma en perjuicio del tercero de buena fe, pueda equipararse a la omisión de la diligencia exigible en general al notificado para conocer la notificación practicada. Más bien, parece que debe interpretarse que sea la buena fe subjetiva, es decir el hecho de que efectivamente el apoderado conociera la revocación, lo que determine la ineficacia del poder y por tanto la nulidad del contrato formalizado en uso del mismo. De este modo, la prueba del efectivo conocimiento de la revocación por el apoderado necesariamente constituye una materia reservada a la apreciación por los tribunales en el seno del correspondiente procedimiento contradictorio y en el que se puedan valorar todos los medios de prueba disponibles. Con esta solución se atiende adecuadamente a los distintos intereses en juego, pues el ámbito registral y notarial no es el apto para decidir que en un caso como el presente deba prevalecer la buena fe del poderdante (quien, por el mero hecho del apoderamiento asume un riesgo, que debe asumir, derivado de la confianza en el apoderado, y aun cuando mediante la notificación notarial acredite haber empleado la diligencia debida), sobre la buena fe del comprador e, incluso, sobre la del apoderado, que en dicho ámbito debe presumirse como ha quedado expuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3278.pdf>

- R. 8-2-2019.- R.P. Santa Coloma de Farners.- **TITULARIDAD REGISTRAL SUJETA A CONDICIÓN: EJERCICIO DE LA CONDICIÓN.** En el presente caso, el titular registral de la finca es una sociedad mercantil que adquirió e inscribió su derecho con posterioridad a la inscripción de la condición, y no consta que haya intervenido en el procedimiento que dio lugar a la sentencia que ordena la resolución del negocio en cuestión, ni tampoco constaba anotada la demanda de su ejercicio al tiempo de la aparición de dicho titular registral, por lo que el mandato imperativo del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los artículos 20, 37, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria impide la cancelación o modificación de los asientos de dichos titulares posteriores sin su consentimiento expreso o tácito, voluntario o forzoso. Para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores -cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución- es necesario que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado. Ciertamente, la existencia de titularidades posteriores sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996).

Pero, como ha señalado la doctrina más autorizada, estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42, número 1, de la Ley Hipotecaria). Una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3279.pdf>

- R. 13-2-2019.- R.P. Albacete N° 1.- **SEGREGACIÓN EN FINCA RÚSTICA: REQUISITOS URBANÍSTICOS Y DE LA LEGISLACIÓN DE UNIDADES MÍNIMAS.** Este Centro Directivo, interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012), ha abordado el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior -cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil-. Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 (a la que se refiere la recurrente en su escrito de impugnación) reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Por ello, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia -cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006- o un pronunciamiento judicial en tal sentido -vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010-, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida, de modo que las alegaciones del recurrente sobre la situación consolidada por antigüedad y, por tanto, caducidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, respecto de la segregación que se pretende inscribir, deben plantearse en el ámbito del procedimiento administrativo y ante el órgano municipal competente. Por último, dada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3529.pdf>

- R. 13-2-2019.- R.P. Madrid N° 18.- **HERENCIA A FAVOR DEL ESTADO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR EL FALLECIMIENTO DE PERSONAS QUE PUDIERAN SER LLAMADAS A LA SUCESIÓN.** El registrador al llevar a cabo el ejercicio de 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 o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica. En segundo lugar, en relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la declaración de herederos abintestato a favor de la Administración General del Estado, cuestionadas por el recurrente, hay que recordar conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado por identidad de razón) y lo que resulte del correspondiente llamamiento legal, así como la no acreditación de los presupuestos legales para la apertura de la sucesión intestada. Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento. En cuanto al fondo de la cuestión planteada en el presente recurso, versa precisamente sobre la acreditación de este último extremo, esto es, la ausencia de parientes con derecho a heredar abintestato al causante y titular registral. Como hemos visto, la Resolución administrativa calificada afirma que a la vista del expediente «cabe razonablemente entender que no existen personas con derecho a suceder al causante a título abintestato». La posibilidad de declarar heredero abintestato al Estado mediante un procedimiento administrativo fue una novedad introducida por la disposición final duodécima de la citada Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. Peculiaridad que tras la reforma introducida por la Ley de la Jurisdicción Voluntaria queda matizada a la vista de la redacción actual del apartado 1 del artículo 20 ter de la Ley 33/2003, conforme al cual «realizada la declaración administrativa de heredero abintestato, que supondrá la aceptación de la herencia a beneficio de inventario, se podrá proceder a tomar posesión de los bienes y derechos del causante y, en su caso, a recabar de la autoridad judicial la entrega de los que se encuentre bajo su custodia». Otra especialidad de estos casos, junto con las que derivan de la propia tramitación administrativa (informes de la Abogacía del Estado, publicaciones oficiales, régimen de recursos administrativos, etc.), es la que deriva de dotar a la correspondiente resolución administrativa de la aptitud de título inscribible y, en su caso, inmatriculador. Ahora bien, en lo que no hay especialidad ni novedad alguna es en la exigencia de la concurrencia, como presupuesto previo necesario para la declaración a favor del Estado, de la condición negativa de la inexistencia de otras personas con derecho a heredar abintestato, hecho que ha de quedar acreditado plenamente. Como es sabido, la declaración de herederos a favor de una persona debe venir referida al momento del fallecimiento del causante, en cuanto que tal declaración constituye la determinación o concreción de un llamamiento sucesorio referido a tal momento preciso (cfr. Resoluciones de 17 de julio de 2006 y 27 de febrero de 2013), razón por la cual estas Resoluciones declararon

que es perfectamente posible declarar heredero a una persona fallecida. Por tanto, en un caso como el presente en que está acreditada la existencia de varias personas (madre y tres tíos del causante) que pudieran tener la condición de herederos abintestato, la declaración a favor del Estado requiere la prueba cumplida de que tales personas fallecieron antes que el propio causante, prueba que en el presente caso no se ha obtenido en la forma y con la certeza requeridas. Respecto de los hechos que afectan al estado civil sujetos inscripción obligatoria en el Registro Civil, como es el caso de la defunción (cfr. art. 84 de la Ley del Registro Civil de 1957, y 62.1 de la Ley 20/2011, de 21 de julio) rige una restricción probatoria que resulta del artículo 2 de aquella ley (y correlativos artículos 2.2 y 17.1 y 2 de la Ley 2011). En relación a la eficacia del Registro Civil, el artículo 2 de la Ley del Registro Civil determina que el Registro constituye la prueba de los hechos inscritos y sólo en los casos de falta de inscripción o en los que no fuere posible certificar el asiento se admitirán otros medios de prueba, pero en el primer supuesto será requisito indispensable para su admisión que, previa o simultáneamente, se haya instado la inscripción omitida o la reconstitución del asiento. En base a esta doctrina este Centro Directivo, en las Resoluciones de reciente cita, ha afirmado que cuando se trata de acreditar a los efectos de la autorización de un acta de declaración de herederos abintestato la defunción de una persona, si dicha defunción ha sido inscrita en el Registro Civil deberá probarse inexcusablemente por medio de la certificación registral, y si no se ha inscrito, deberá instarse la inscripción omitida previa o simultáneamente a la admisión de pruebas extrarregistrales, lo que no consta en modo alguno que se haya realizado en el presente caso. Doctrina que sentada en relación con las actas notariales de declaración de herederos abintestato conforme al artículo 209 bis del Reglamento Notarial, mantiene su vigencia tras la reforma operada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, tanto en la Ley del Notariado (cfr. artículos 55 y 56), como en la Ley 33/2003, de 22 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (cfr. artículos 20.6, 20 bis y 20 ter), y que resulta plenamente extrapolable a las declaraciones administrativas de heredero abintestato a favor del Estado por identidad de razón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3530.pdf>

- R. 13-2-2019.- R.P. Granada Nº 1.- **ENTIDADES LOCALES: EJERCICIO DE OPCIÓN DE COMPRA CONCEDIDA POR UN AYUNTAMIENTO.** Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. La realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios (como lo han sido la escritura de aclaración de 24 de mayo de 2018 y la diligencia complementaria a esta última) que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones, tal y como ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta Resolución. En cuanto a la alegación de que en el informe del registrador no pueden añadirse nuevos defectos, es cierto que, conforme a la doctrina de esta Dirección General, el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos. Ahora bien, en el presente caso no cabe invocar dicha doctrina en beneficio de la tesis de los recurrentes, pues en el informe de 28 de noviembre de 2018 emitido por la registradora que suscribe la calificación impugnada, no se añade defecto alguno. En la actualidad plenamente consolidada en materia de contratos de los entes públicos, de los llamados actos separables, inicialmente propugnada en sede doctrinal, acogida posteriormente por la jurisprudencia y consolidada hoy día a nivel normativo (vid. artículos 21 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y actualmente 27 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 2.b) de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). Según esta doctrina en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar a la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resoluciones de 27 de marzo de 1999 y 11 de julio de 2014). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los registradores de la Propiedad puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Dado que el único fundamento legal del recurso se apoya en negar, en contradicción de nuestro ordenamiento jurídico, la competencia del registrador para calificar la documentación que pretende inscribirse, en los términos expuestos, desvirtuado este argumento y a falta de otros contra el fondo de la calificación, ello sería suficiente para desestimar el recurso interpuesto. En relación con el derecho de opción, la necesaria existencia del plazo halla su fundamento en las exigencias estructurales de configuración de los derechos reales, como ha quedado antes expuesto. Todas esas razones que, encaminadas a favorecer el tráfico jurídico, proscriben el acceso al Registro de gravámenes indefinidos justifican la existencia de un plazo cuyo límite máximo el legislador ha considerado conveniente fijar, para su acceso registral, y que condiciona su efectividad a su ejercicio tempestivo, pues se trata de un plazo de caducidad, según ha declarado reiteradamente la jurisprudencia. En cuanto a la necesidad de identificar el medio a través del que se notifica la decisión del ejercicio del derecho de opción, deriva del carácter de declaración unilateral recepticia que unánimemente atribuye nuestra jurisprudencia al acto de ejercicio del derecho de opción, como recordó la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 17 de septiembre de 2010. Procede en consecuencia confirmar la calificación en cuanto pone de manifiesto la necesidad de acreditar que la declaración de voluntad de la entidad titular del derecho de opción se emitió por persona legitimada dentro del plazo de caducidad pactado en el título de su constitución, y que dicha declaración se notificó al Ayuntamiento de Granada dentro del mismo plazo, condición necesaria para evitar su extinción por caducidad, según resulta de la consolidada jurisprudencia que acaba de exponerse. Finalmente, en cuanto al segundo de los defectos a que se refiere el escrito del recurso, en la escritura presentada se testimonia el contrato de arrendamiento

con opción de compra del bien patrimonial de titularidad municipal, de fecha 2 de octubre de 2013, y el pliego de cláusulas administrativas particulares por el que se rige, pero se omite testimoniar también los anexos de dicho pliego, a los que de forma reiterada se remite el pliego para fijar y concretar el contenido de sus estipulaciones (v.g. cláusula quinta en cuanto a la fijación del precio de adjudicación; cláusula sexta sobre criterios de adjudicación; cláusula octava sobre órgano de contratación competente; cláusula décima sobre garantías; etc.), estipulaciones que, con arreglo al antes citado principio de autonomía de la voluntad, delimitan el contenido del derecho de opción y, por tanto, de la propia compraventa. Este carácter de ley del contrato inter partes del pliego de las cláusulas administrativas, al que se sujetan las partes para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones, justifica que su contenido deba incorporarse a la escritura que documenta el contrato, como exige expresamente el artículo 71 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Pública, en concordancia con el artículo 35.2 de la citada Ley 9/2017, y confirma la jurisprudencia reseñada, lo que lleva a confirmar también este extremo de la calificación recurrida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3532.pdf>

- R. 14-2-2019.- R.P. Madrid N° 25.- **HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.** Como afirmó en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición. La necesaria intervención del legitimario ha sido exigida, entre otras, por la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1989. No cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas «acciones de rescisión o rescaramiento» o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada, lo que puede convertir la naturaleza de la legítima de Derecho común, que por reiteradísima doctrina y jurisprudencia es «pars bonorum», en otra muy distinta («pars valoris»), lo que haría que el legitimario perdiese la posibilidad de exigir que sus derechos, aun cuando sean reducidos a la legítima estricta y corta, le fueran entregados con bienes de la herencia y no otros. Y esta doctrina se aplicará aun cuando se haya citado a los legitimarios fehacientemente y no hayan comparecido, ya que conforme reiterada doctrina de este Centro Directivo, la circunstancia de citación a los legitimarios para formación del inventario, no altera la necesidad de su consentimiento. Por otra parte, respecto de la pretendida asimilación del presente caso al de desheredación injusta, debe tenerse en cuenta que una cosa es que en esta última hipótesis deba pasarse, al realizar la partición, por la declaración de desheredación expresada por el testador mientras el desheredado no contradiga judicialmente la certeza de la causa de desheredación (vid. artículo 851 del Código Civil), y otra cosa bien diferente es que en casos como el del presente recurso, aun respetando el valor del testamento como ley de la sucesión y la voluntad del testador de satisfacer la legítima del heredero forzoso con las cantidades recibidas por éste en vida de aquél, deba intervenir dicho heredero forzoso en la partición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3533.pdf>

- R. 14-2-2019.- R.P. Icod de los Vinos.- **HERENCIA: SUCESIÓN DE UN EXTRANJERO.** Este pronunciamiento del Centro Directivo es congruente con la jurisprudencia existente a la fecha de la resolución, especialmente con la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de octubre de 2017 (asunto C-218/16, Kubicka), que recuerda que la sucesión «mortis causa» implica la transmisión de la propiedad de los bienes del causante. Posteriormente, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 15 de enero de 2019 (para una sucesión previa a la aplicación del Reglamento) recuerda que la elección de ley (y la disposición válida conforme a la ley que podía haber elegido) hechas por el causante antes del 17 de agosto de 2015, incluso antes del 17 de agosto de 2012, serán válidas siempre y cuando el fallecimiento haya ocurrido a partir del 17 de agosto de 2015, supuesto que se da en el presente caso. Finalmente, no habiendo sido observado el defecto, no debe incidirse en que el «probate» no consta apostillado conforme al Convenio de La Haya de 1961, a pesar de tener la consideración en el Estado de expedición de documento público, en cuanto en este caso no es el título de la sucesión, siendo un adicional elemento de seguridad que garantiza la compatibilidad del contenido del testamento con la ley aplicable a la sucesión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3534.pdf>

- R. 14-2-2019.- R.P. Castellón de la Plana N° 2.- **CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.** Como cuestión previa, debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el 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. La calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial, ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida. Precizando más los límites de la citada doctrina, la Resolución de 22 de marzo de 2010, reiterando otros pronunciamientos anteriores de este mismo Centro Directivo, y nuevamente confirmada por

la Resolución de 11 de abril de 2012, ha señalado que respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. El convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos. A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. Ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –«ex lege»– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3535.pdf>

- R. 15-2-2019.- R.P. Lucena del Cid.- **RECURSO GUBERNATIVO: PLAZO DE INTERPOSICIÓN. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CALIFICACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LOS COLINDANTES. REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA: SERVIDUMBRE SOBRE LA FINCA.** En primer lugar, debe valorarse acerca del carácter extemporáneo del recurso, tal y como resalta la registradora en su informe. A tenor de la documentación presentada en la tramitación del recurso, podemos reconocer que la calificación se emite con fecha 20 de agosto de 2018, siendo notificada por correo certificado con acuse de recibo el día 24 de agosto de 2018, siendo fallido el primer intento de entrega el día 7 de septiembre de 2018, y con posterioridad se efectúa un segundo intento de entrega el día 16 de octubre de 2018, el cual es recogido por el interesado el día 17 del mismo mes. El recurso se interpone el día 19 del mes siguiente. La más abundante y reciente interpretación jurisprudencial del comienzo del cómputo «a partir del día siguiente», ha venido entendiendo que esta dicción no suponía que el «dies ad quem» concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior aquel en que comenzó dicho cómputo, esto es haciendo coincidir este termino con el contenido en la expresión «de fecha a fecha». El Tribunal Constitucional ha abordado esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre. Finalmente, la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el fin de resolver la problemática generada en este tema, introduce una redacción de la determinación del «dies ad quem» en el cómputo de los plazos conforme con la jurisprudencia antes señalada. Así, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015. En el caso que nos ocupa, el plazo para la interposición del recurso vencía el día 17 de noviembre de 2018, sábado, por tanto inhábil, al igual que lo fue el día 18, siendo por tanto prorrogado el plazo al día hábil siguiente, quedando como último día para la interposición del recurso el día 19 de noviembre. Por tanto, el recurso fue interpuesto en plazo. En caso de calificación positiva de la representación gráfica, lo procedente es practicar la inscripción correspondiente, sin perjuicio de que quede constancia de la resolución motivada en la que se acuerda dicha inscripción, que queda bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1.3.o Ley Hipotecaria). Únicamente si la calificación de la representación gráfica es negativa, puede recurrirse conforme a las normas generales, según reza el precepto. En cambio, no prevé la norma que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso. Por todo lo expuesto, resulta incorrecto el proceder de la registradora al emitir calificación negativa de un escrito de alegaciones, que no es título inscribible sujeto a tal calificación. No es defecto para la inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada una servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3537.pdf>

- R. 15-2-2019.- R.P. Santo Domingo de la Calzada.- **PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN DEL ART. 203 LH: EFECTOS DE LA FORMULACIÓN DE OPOSICIÓN POR ALGUNO DE LOS INETRESADOS NOTIFICADOS.** Como puso de relieve esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017, el expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial. En el expediente del artículo 203, la regla quinta determina los interesados que deben ser notificados por el notario, concretamente, todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos, y, además, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas. La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203 que permite de forma clara la posibilidad de

intervención en el procedimiento de los interesados así como el modo de proceder en caso de oposición. 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. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3538.pdf>

- R. 18-2-2019.- R.P. Almería Nº 5.- **INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** El art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa del expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de la finca, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de ningún procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. 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, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso resultan fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, quedando identificadas las fincas y los titulares afectados. Además, las dudas quedan corroboradas con otros datos y documentos que obran en el expediente, en particular la oposición de varios colindantes, algunas de cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmente, con referencia a planos, ortofotografías o a documentos sobre el origen de la finca. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de heredero del titular o de apoderado por quien se opone, esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo y 5 de julio de 2018). Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3601.pdf>

- R. 20-2-2019.- R.P. Palma de Mallorca Nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.** Debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras, muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria). 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 afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3602.pdf>

- R. 20-2-2019.- R.P. San Cristóbal de La Laguna Nº 2.- **PARTICIÓN DE HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS.** Los artículos 882 y 885 del Código Civil determinan de forma clara que cuando el legado es de cosa específica y determinada propia del testador –lo que ocurre en este expediente– el legatario adquiere su propiedad desde que aquel muere, y no puede ocupar por su propia autoridad la cosa legada, sino que debe pedir su entrega y posesión al heredero o al albacea, cuando éste se halle autorizado para darla. Por otra parte, el artículo 81 del Reglamento Hipotecario establece que «la inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de (...) a) Escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquél se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada (...) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario y (...) por el heredero o herederos (...)». Por tanto, cabe afirmar que fuera de los casos en que el legatario fuera ya poseedor –se entiende posesión al tiempo de la apertura de la sucesión– tan sólo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo. En el supuesto de este expediente, se cumplen todos los parámetros exigidos por la ley para la entrega del legado –la hace el heredero único– si bien no concurre el legatario para recibir la cosa legada –está en paradero desconocido–. Esto en sí mismo propicia la posibilidad de la solicitud de la anotación preventiva del legado sobre la finca específica legada, lo que no impide que se pueda realizar la adjudicación de los restantes bienes de la herencia. Pero señala el registrador como defecto que no es posible la práctica de la inscripción de la adjudicación y aceptación de herencia mientras no se haya producido la entrega del

legado, fundamentándolo en que se encuentra la herencia en administración hasta que se paguen todos los acreedores conocidos y los legatarios. En definitiva, el registrador ha considerado que la herencia se encuentra en administración y por lo tanto se somete a las reglas de los artículos 1026 y siguientes del Código Civil. Pues bien, la interpretación de este precepto debe entenderse referida a la aceptación de la herencia a beneficio de inventario, que limita la garantía de los acreedores de la misma y de los legatarios, porque de ello no debe derivarse una peor situación. En el concreto supuesto de este expediente, la herencia ha sido aceptada pura y simplemente, se ha formulado inventario de los bienes sin que en él aparezcan acreedores conocidos que no hayan sido satisfechos en sus créditos y además se manifiesta por el heredero único «bajo su responsabilidad, que no existe ninguna deuda en la herencia». Por lo tanto, no puede aceptarse este defecto señalado en la nota de calificación. En el concreto supuesto de este expediente, el heredero único se ha comprometido a la entrega del legado, y en su caso, siendo que ha aceptado pura y simplemente, responderá con su patrimonio de nuevos acreedores no conocidos que surgieran posteriormente. Por tanto, esto, no habiendo legitimarios, no puede suspender la adjudicación de los restantes bienes de la herencia a favor del heredero. Si el administrador fue el heredero único –como ha ocurrido en este expediente– o todos los herederos, una vez realizada la liquidación de la herencia, es decir, pagados los acreedores y legatarios, así como los gastos, entrarán en el pleno goce de los bienes restantes o remanente de la herencia, lo que no impide que pueda adjudicarlos e inscribir su adjudicación. Realmente son los mismos bienes hereditarios que habían sido adquiridos por el heredero beneficiario y de los que ahora tiene el «pleno goce», ya que simplemente se ha producido la integración del remanente en el patrimonio personal del heredero, desapareciendo la separación de patrimonios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3603.pdf>

- R. 20-2-2019.- R.P. Miranda de Ebro.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 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 de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. 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 la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. Conforme al art. 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3604.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria Nº 4.- **PROCEDIMIENTO DEL ARTR. 203 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** El expediente para la inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se regulaba en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La misma regla tercera del citado artículo 203.1 dispone que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. No obstante esta previsión de archivo del expediente en el caso de albergar dudas el registrador, esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr., por todas, las Resoluciones de 27 de junio de 2016 y 20 de junio de 2018) que debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas. Ello debe entenderse sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3660.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.P. Álora.- **ANOTACIÓN DE DEMANDA DE NULIDAD DE UN INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA: TRACTO SUCESIVO.** El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribía la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro. En el presente caso se trata de una demanda por la que se solicita la declaración de nulidad de un préstamo hipotecario y la consiguiente cancelación de la

inscripción de hipoteca. Por tanto, afecta solo al derecho real de hipoteca. Y el titular registral de dicho derecho real de hipoteca es precisamente la sociedad mercantil demandada, cumpliéndose las exigencias derivadas de lo establecido en los artículos 1, párrafo tercero, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. demanda afecta exclusivamente al desenvolvimiento judicial del derecho real de hipoteca y, por tanto, queda plenamente satisfecha la exigencia derivada del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, si aparece entablada contra el titular registral de dicho derecho, sin necesidad de dirigirla también contra los propietarios cuyo dominio, y respectivo asiento registral, en nada quedará afectado o modificado por el resultado del pleito.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3661.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.P. Palma de Mallorca N° 1.- **OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral. En el procedimiento del 199 LH será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3662.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria N° 4.- **OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.** La cuestión central que se plantea en este expediente es la de si es posible inscribir una modificación de obra nueva inscrita cuando el registrador expresa en su calificación que las coordenadas de la porción de suelo ocupada invaden parcela catastral ajena. A pesar de la parquedad de los argumentos de la nota de calificación, no pueden estimarse las alegaciones del recurrente relativas a que el registrador hace caso omiso a la representación catastral, ya que precisamente se ha incorporado al título representación gráfica de la finca alternativa a la catastral, así como informe técnico del que resultan las coordenadas de la edificación y de la finca. En este caso concurre la circunstancia de existir un incremento de superficie de la finca y de la porción de suelo ocupada por la edificación unido a una afección a la parcela colindante según resulta del informe de validación. Por ello, aun siendo de escasa entidad la modificación de superficie, en este caso la misma se acompaña de una alteración de la perimetría catastral que necesariamente requiere la intervención de los colindantes afectados en las actuaciones correspondientes. Por todo lo expuesto, en el presente caso, estando debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación (aunque de forma escueta) y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, este defecto debe confirmarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3663.pdf>

- R. 22-2-2019.- R.P. Madrid N° 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.** La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. A la vista del artículo 217 LH, debe entenderse que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del

registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer. Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, entre otras) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3665.pdf>

- R. 22-2-2019.- R.P. Guadix.- **HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA DE CRÉDITO: PACTOS INSCRIBIBLES.** Así, según señaló la Resolución de 28 de junio de 2012, son tres los tipos de hipotecas de máximo admitidos en nuestro Derecho: las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones futuras (artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario); las constituidas en garantía del saldo de una cuenta corriente de crédito y asimilados (artículo 153 de la Ley Hipotecaria), y las hipotecas globales y/o flotantes (artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria); de entre las cuales nos centraremos en la segunda dado que es la que, a priori, se ajusta más a las características de la obligación que se garantiza en el supuesto que nos ocupa: concesión de un crédito, libertad de disposición -anual- durante su vigencia, de acuerdo con los términos pactados, y garantía de la liquidación de un saldo. Debemos descartar que la obligación garantizada con la hipoteca objeto de este recurso pueda calificarse de contrato de apertura de crédito simple, ya que en la misma caben reembolsos anticipados y nuevas disposiciones del capital amortizado, siquiera sea cada año. Al no poder hablarse propiamente de entrega total de las cantidades garantizadas, es necesario articular una cuenta corriente, u otro procedimiento semejante admitido legalmente, para la fijación de la cantidad líquida exigible ya que es preciso asentar contablemente tanto las distintas cantidades dispuestas a lo largo de la duración del contrato, como las cantidades que se hayan ido amortizando, lo que impone, a su vez, como modelo de aseguramiento real, el empleo de la hipoteca en garantía del saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria y los requisitos que le son inherentes. Fijado por tanto el tipo de hipoteca ante el que nos encontramos, con suficiente claridad o precisión, según resulta de los propios términos de la escritura de hipoteca calificada, no procede exigir aclaración complementaria alguna en este sentido, por lo que el primer defecto de la nota de calificación recurrida debe ser revocado. En cuanto a la forma de fijación del saldo exigible al finalizar el plazo de la cuenta corriente, las partes pueden pactar cualquier sistema a efectos de la utilización del procedimiento de ejecución ordinaria, y entre ellos el recogido en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ahora bien, para que pueda utilizarse el procedimiento judicial directo de ejecución hipotecaria tratándose, como es el caso, de un acreedor que no tiene la condición de entidad de crédito, es preciso pactar como sistema de fijación del saldo líquido, por imposición del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, el denominado sistema de «doble libreta», pues respecto de ese procedimiento ejecutivo el sistema de «certificación contable de la parte acreedora», solo se admite cuando el acreedor sea una entidad bancaria o de crédito. Por su parte, el artículo 245 del Reglamento Hipotecario reitera este criterio de exclusividad del «certificado contable de la parte acreedora» para las entidades crédito. La razón de esta restricción del sistema de «certificado contable de la parte acreedora» a las entidades bancarias en el procedimiento de ejecución judicial directo hipotecario, y más aún en la venta extrajudicial, radica en la limitada fase declarativa existente en el mismo que impide una adecuada protección de los prestatarios en este especial supuesto, y en el control y supervisión de estas entidades crediticias por parte del Banco de España, lo que hace que sus certificados gocen en el tráfico de la presunción de veracidad. Ahora bien, es indudable que también podrá utilizarse el procedimiento de ejecución judicial directo hipotecario cuando el saldo exigible conste por escrito firmado por la partes en los términos del artículo 238 del Reglamento Hipotecario. No habiéndose pactado ninguno de los sistemas que para la determinación del importe líquido exigible impone la legislación en orden a la utilización del procedimiento de ejecución judicial directo hipotecario y el de venta extrajudicial en las hipotecas de máximo; mientras no se consienta expresamente la inscripción de la hipoteca con exclusión de estos procedimientos, debe ratificarse el defecto señalado. Debe recordarse que según ya señaló la Resolución de 24 de marzo de 2014, el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria, tras la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013, dispone con claridad que la ejecución de la finca hipotecada conforme al procedimiento de venta extrajudicial es posible «(...), conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». Por lo tanto, debe indicarse expresamente en la escritura de constitución de hipoteca que el procedimiento extrajudicial pactado sólo podrá utilizarse en caso de falta de pago de capital o intereses, no bastando la mera remisión a la legislación hipotecaria vigente. Esta Dirección General en Resoluciones de 23 de enero y 20 de junio de 2012 y 28 de abril de 2015 ya señaló que si se pretende la constancia registral de la referencia a la posibilidad de utilizar el procedimiento extrajudicial, ha de hacerse con la salvedad de que sea siempre que en la escritura de constitución conste el pacto de determinación de la forma de la constancia registral de la existencia y cuantía de la obligación futura por medio de la nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento, al margen de la inscripción de hipoteca de que se trate, ya que, en caso contrario, podría inducir a confusión de que la cláusula legitimaba para el ejercicio del procedimiento sin más trámites ni requisitos y sin base registral previa respecto a la determinación de la obligación garantizada. Por último, se plantea la cuestión relativa a si es posible practicar la inscripción parcial de la hipoteca, no obstante estos tres defectos confirmados, suspendiendo los pactos relativos al procedimiento de ejecución judicial hipotecario y a la venta extrajudicial, ya que el acreedor puede acudir para la realización de la hipoteca al juicio ejecutivo ordinario que corresponda. Para poder practicar la inscripción parcial de la hipoteca sin dichas cláusulas, se precisa solicitud expresa de las partes (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria) dado que se considera que las mismas constituyen un elemento delimitador del contenido esencial del derecho real de hipoteca, que viene constituido por la responsabilidad hipotecaria y por los procedimientos ejecutivos que le son propios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3666.pdf>

- R. 22-2-2019.- R.P. Concentaina.- **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC. RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA.** Es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de

calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. Por otra parte, aunque sean los mismos documentos los que se hubieran presentado a inscripción, cuando haya caducado el asiento de presentación anterior el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos y que estos sean objeto de una nueva calificación, en la que el registrador – él mismo, o quien le suceda en el cargo, como sucede en este caso en que la primera calificación fue extendida por una registradora titular anterior– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase ajustado a Derecho, sin estar 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. 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 de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. 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 la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. Conforme al art. 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil). Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, la sentencia de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3667.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Belmonte.- **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS.** El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. Por su parte, la Resolución de la Dirección General de fecha 26 de Mayo de 2.016, precisa y delimita algunos principios de interpretación: que ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias; Que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792, 793, así como, "ex analogía", el 1284); Que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. La interpretación del testamento en caso de colisión de decisión entre los herederos, y a falta de albacea, contador partidario o cualquier figura designada por el testador para ello, corresponde, en particular, a los Tribunales de instancia. Corresponde a los Tribunales de instancia interpretar el testamento y no al Tribunal Supremo, si bien, excepcionalmente, cabe que nuestro Alto Tribunal revise la interpretación realizada. Ante una posible duda, esta ha de decidirse a favor del que se halle obligado a ejecutar la disposición –los herederos en este caso–, dado que el obligado debe entenderse obligado a lo menos. Del mismo modo, y por razón del criterio antes expuesto, en caso de existir duda sobre lo legado, la interpretación ha de hacerse a favor del que debe cumplir dicho legado. Centrados en el concreto supuesto de este expediente, la interpretación ha sido realizada por todos los herederos junto con la representante del legatario, de forma unánime, sin que haya habido disconformidad ni duda alguna respecto a que la extensión del legado se refería a la legítima estricta y corta. Por lo tanto, habiéndose realizado y estando de acuerdo en la interpretación de las disposiciones testamentarias todos los interesados, y siendo que el valor de lo adjudicado cubre los derechos del legitimario, debe revocarse este defecto señalado en la nota de calificación. El segundo de los defectos señala que no

se adjudica al legatario edificación alguna, lo que es distinto a lo ordenado por el testador, y que por lo tanto es una adjudicación de la mitad de lo que le corresponde. En la escritura se hace constar que el legado comprende únicamente el solar, puesto que el edificio que existe sobre el mismo, y que será objeto de ulterior declaración, no fue costeado por el causante, lo que corroboran todos los comparecientes de forma unánime. En definitiva, una interpretación literal y lógica de la cláusula del legado, nos lleva a que de tratarse de un legado de cosa que al tiempo de hacerse el testamento era ya propia del legatario, no producirá efecto conforme lo dispuesto por el artículo 866 del Código Civil. Si de un legado de cosa ajena se trata, ignorándolo el testador, como alega la recurrente, entonces, estaremos a los efectos que se desprenden de la aplicación del artículo 862 del Código Civil, esto es, que será nulo el legado en cuanto a la parte de la edificación, manteniéndose en cuanto al solar (ex artículo 864 del Código Civil). Para el caso de duda respecto a la ignorancia del testador sobre la propiedad de la cosa legada, la prueba de que el testador lo sabía corresponde al legatario, y este en nada se ha opuesto. Así pues, cualquiera de las soluciones aboca al mismo resultado, esto es, que el legado es efectivo en cuanto a la parte de solar que se entrega. En ningún momento la madre representante del menor manifestó que mediase ni se ha producido renuncia o transacción alguna sobre los derechos del mismo, por lo que no es precisa la autorización judicial a la que se refiere el artículo 166 del Código Civil. En segundo lugar, no existe oposición ni colisión de intereses entre el menor representado y su madre que lo representa pues ella no está interesada en la partición. En tercer lugar, la partición, con la interpretación realizada, no se ha realizado en modo distinto de lo ordenado por el testador, y aunque así hubiere sido, sería admisible con el consentimiento de todos los interesados, como ha dicho el Tribunal Supremo en Sentencia de 14 de julio de 1995.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4391.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Lepe.- **CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN.** En el sistema legal vigente las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso del titular del bien o del derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía se rigen por un conjunto de reglas especiales (artículos 56, 57 y 155 de la Ley Concursal), que, tras sucesivas reformas legislativas (Ley 17/2014, de 30 de septiembre, y Ley 9/2015, de 25 de mayo), con las matizaciones introducidas por una muy rica jurisprudencia menor, pueden sintetizarse en las siguientes: la primera de esas reglas es aquella según la cual, desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos. La segunda, aquella según la cual, desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedarán suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. La tercera regla se refiere a que los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendido el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. La cuarta regla se refiere al fin de la prohibición de inicio o continuación de ejecuciones de garantías reales sobre cualquier clase de bienes. Según esta regla, los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación. Y la quinta regla, que es la que más directamente interesa considerar ahora, tiene como objeto determinar los efectos de la apertura de la fase de liquidación de la masa activa sobre las ejecuciones de garantías reales: la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. La pérdida del derecho de ejecución separada en caso de apertura de la fase de liquidación se extiende a todas las acciones reales no ejercitadas, afecten o no a bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora. El acreedor no pierde el privilegio sustantivo: seguirá siendo acreedor con privilegio especial (artículo 90.1.1.o de la Ley Concursal), pero pierde el privilegio procesal. Los acreedores hipotecarios y pignoraticios tendrán que esperar, para obtener satisfacción, a que el bien sobre el que recae el derecho real de garantía se enajene conforme a las reglas imperativas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación de esta clase de bienes (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) a las que necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación. En el caso al que se refiere este recurso, en los documentos tenidos en cuenta por la registradora en el momento de emitir la calificación impugnada no consta si el administrador concursal conoció o no la existencia de la ejecución hipotecaria, ni, por tanto, si se aquietó al resultado de esa ejecución. Pero, aunque –por hipótesis– se hubiera aquietado, esa aquiescencia no podría sanar la nulidad radical de la ejecución, ni podría legitimar la inscripción de la nueva titularidad a favor de la entidad de crédito ejecutante y adjudicataria. Ciertamente, no resuelve la Ley Concursal qué sucede si un Juzgado de Primera Instancia tramita la ejecución hipotecaria a pesar de la apertura de la fase de liquidación, y en esa ejecución se adjudican fincas hipotecadas. Pero el silencio legal debe colmarse con arreglo a los principios generales del ordenamiento jurídico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4392.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Jerez de la Frontera N° 1.- **HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE QUE YA NO LO ES AL ABRIRSE LA HERENCIA.** La revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar, sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido. No se produce la revocación de los testamentos mediante actos o negocios jurídicos que no adopten las formas testamentarias, ni en virtud de causas no previstas legalmente (cfr. artículos 738, 739 y 743 del Código Civil). Debe resaltarse, a este respecto, que no está previsto como efecto de la separación o divorcio de los cónyuges –o de la nulidad del matrimonio– la revocación o ineficacia, «ministerio legis», de las disposiciones testamentarias efectuadas por uno de ellos en favor del otro. Por otra parte, en el presente caso no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concurra una causa falsa –en el sentido de erróneo motivo de la disposición

que determine su ineficacia-, conforme al artículo 767 del Código Civil. Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre de 2018, citada por la recurrente, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que deriva la condición de heredera de la ex cónyuge del causante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4393.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Gijón N° 3.- **BIENES INSCRITOS CON CARÁCTER PRIVATIVO POR CONFESIÓN: ENAJENACIÓN.** Ciertamente, la aplicación del Derecho extranjero plantea hasta qué punto un reconocimiento de privatividad entre cónyuges al amparo de la ley reguladora de su régimen económico-matrimonial, implica necesariamente la inscripción conforme al artículo 95 del Reglamento Hipotecario, pensado exclusivamente -y con posible extrapolación- para el Derecho español, y especialmente para el artículo 1324 del Código Civil. Recordemos que la inscripción y sus efectos, se rige por la legislación hipotecaria española -«rectius» por la «lex rei sitae»-. El Registro publica una titularidad del esposo en la que -como ocurriría si se trataran de cónyuges bajo la ley española y concretamente el Código Civil- basta para transmitir la manifestación por el transmitente de que su ex cónyuge vive, sin precisarse prueba alguna de tal circunstancia ni su comparecencia, pues el reconocimiento o confesión produce todos sus efectos excepto si afectara a acreedores o herederos forzosos del confesante, hipótesis que no puede ser planteada dado que no ha fallecido la exesposa, no constando anotación registral alguna de un eventual acreedor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4394.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Gandía N° 1.- **PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: EFECTOS SOBRE UN ACTO DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.** Con carácter general, cabe recordar la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta la más reciente de 2 de noviembre de 2018. Conforme a esta doctrina las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular (cfr. Resolución de 13 de octubre de 2005). Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso. Asimismo la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de diciembre de 2013) ha destacado que de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, relativos a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral, resulta que sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito. Por otra parte, siendo de libre configuración por el donante el pacto añadido a la disposición gratuita de bienes, no cabe duda de que éste puede modular la prohibición que tenga a bien establecer, disponiendo por ejemplo la forma de ejercicio, el efecto de la contravención (el Código Civil en relación con la disposición de la vivienda habitual en su artículo 1320 ofrece una solución normativa para el supuesto que regula), o su ámbito objetivo en términos más o menos amplios en cuanto al tipo de actos o contratos dispositivos afectados. Lo que se le ha impuesto al donatario con la exigencia del consentimiento de los donantes, o del que sobreviva, es una limitación a la facultad de disponer, natural en el derecho de propiedad. Pero, además de constituir una restricción de la facultad de disponer, supone el reconocimiento de un ámbito de poder en favor de quien ha de consentir el acto dispositivo, en el presente caso los donantes o quien sobreviva. Y esta «facultad de respeto», o ámbito de poder reservado por los donantes, no puede ser obviada ni siquiera en aquellos casos en que la persona llamada a prestar su consentimiento esté afectada por alguna situación de discapacidad que le impida prestar dicho consentimiento por sí misma. Por tanto, en el presente caso, la duda surge porque si bien la prohibición de disponer no se extiende a todos los actos dispositivos (incluyendo los gravámenes de cualquier naturaleza), tampoco se limita a los actos de enajenación mediante la venta de la finca, sino que se extiende, además, a su cesión o transmisión «por cualquier otro título», incluso a su arrendamiento o cesión a título de precario. Se plantea, por tanto, la cuestión de si se comprende en el ámbito objetivo de dicha prohibición la constitución de gravámenes hipotecarios. Duda que ha de resolverse en sentido afirmativo, conforme a la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de enero de 1963, 9 de junio de 2012 y 17 de marzo de 2017). La constitución del derecho real de hipoteca implica un acto dispositivo (cfr. artículo 1857.3 del Código Civil) por el cual se transmite al acreedor garantizado un derecho de realización separada del bien afecto («ius vendendi»). Se trata de un derecho de naturaleza real que pasa a integrar el patrimonio del acreedor garantizado y que, en consecuencia, no podrá ser ya menoscabado por la actuación posterior del constituyente, sea esta dispositiva o de endeudamiento (vid., por todas, la Resolución de 28 de junio de 2005). Las consideraciones anteriores son las que permiten entender el criterio sentado por la Resolución de esta Dirección General de 18 de enero de 1963 (posteriormente reiterado en las de 9 de junio de 2012 y 17 de marzo de 2017, como veremos), en un supuesto similar al del presente expediente. Finalmente, la misma solución se aplica «mutatis mutandis» por la reciente Resolución de 17 de marzo de 2017, en la que se discutía la posibilidad de constituir un derecho de opción de compra de aprovechamiento sobre una finca que estaba gravada por una prohibición de enajenación por los herederos durante un determinado plazo a partir del fallecimiento del causante. A todo ello se suman otras circunstancias resultantes del expediente, como el hecho de que los propios donantes y el donatario hayan entendido igualmente necesario el consentimiento de aquellos con ocasión de la previa constitución de otros gravámenes hipotecarios anteriores sobre la misma finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4397.pdf>

- R. 28-2-2019.- R.P. Tacoronte.- **HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS.** Con carácter general, para determinar el haber hereditario es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, ya que sólo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes. Pero en el caso en el que concurren todos los herederos a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resulta necesario determinar previamente, mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, que participación del mismo

correspondería a una y otra herencia y basta, a efectos del principio de especialidad, con la constatación de la titularidad de la finca a favor del legatario como adquirida por legado del causante, adquisición que de acuerdo con una interpretación literal, lógica y finalista de la disposición testamentaria y la configuración legal de la sociedad de gananciales, debe entenderse producida por mitad en el caso de tratarse de dos herencias de cónyuges. En el concreto supuesto de este expediente, en la escritura de 6 de mayo de 1964 el viudo hizo entrega por donación de su mitad ganancial sin haber liquidado la sociedad de gananciales y sin la concurrencia de los sobrinos herederos; en la de aceptación de legado de 4 de diciembre de 2017, tampoco comparece ninguno de los sobrinos herederos de la causante para liquidar la sociedad de gananciales. Por lo tanto, no se cumple uno de los parámetros de la doctrina citada, esto es que concurren todos los herederos para dar cumplimiento a la disposición testamentaria. En consecuencia se debe mantener el defecto señalado. En cuanto la cuestión de la falta de autorización a la legataria para ocupar por su propia autoridad la cosa legada y necesidad de la entrega por parte de los herederos, al no existir albacea facultado para darla, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. A estos hay que añadir aquellos casos en los que el legatario estuviese, antes de la apertura de la sucesión, en posesión de la cosa legada por haberle sido entregada por el causante en vida. Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario. Ciertamente, en el supuesto de este expediente no está la legataria autorizada para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, por lo que no procede aplicar el primer apartado del artículo 81 del Reglamento Hipotecario. Se justifica en la escritura de subsanación y alega el recurrente en su escrito que la legataria se hallaba en posesión de la cosa legada al tiempo de la apertura de la sucesión. Se alega también que los herederos nunca tuvieron la posesión civilísima de la finca. Pues bien, conforme el artículo 440 del Código Civil, la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el mismo momento de la muerte del causante, lo que así ocurrió con los herederos de la primera causante. No se trata de acreditar la prescripción adquisitiva sino tan solo una situación de hecho como es la posesión. Se sustenta esta posesión en la notoriedad que resulta en el acta de subsanación y complemento de la escritura. Así, ha afirmado este Centro Directivo -Resolución de 5 de julio de 2018- que es una solución la acreditación de la notoriedad del hecho de la posesión mediante al acta regulada en el artículo 209 del Reglamento Notarial. Pero ocurre que en el acta de notoriedad se acredita la posesión de la vivienda a favor de la legataria desde al menos el momento de la donación de la otra mitad, es decir desde el 6 de marzo de 1964, y siendo que el fallecimiento de la causante lo fue el día 2 de noviembre de 1963, no se cumple el requisito de la legataria esté en posesión de la cosa legada al tiempo de la apertura de la sucesión. En consecuencia, no puede estimarse el recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4398.pdf>

- R. 28-2-2019.- R.P. Vigo N° 3.- **OBRA NUEVA: LICENCIA. DERECHO DE VUELO: EJERCICIO.** Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. El problema que se plantea en el presente expediente es el de establecer la identidad y correspondencia entre la finca a la que se ha dado licencia de construcción y la finca registral, sin que sea procedente, como solicita el recurrente, inscribir la declaración de obra nueva sin que quede acreditada esta identidad. En la escritura de fecha 23 de marzo de 2016 se está declarando la obra nueva sobre la totalidad de la finca registral 32.008, antes de la segregación, que de acuerdo con su historial registral tiene una superficie de 2.100 metros cuadrados, lo que significa que «no hay identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra nueva (registral 32008) y la identificada en la licencia municipal». Debe, por ello, confirmarse el criterio de la registradora respecto de la falta de identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra y la identificada en la licencia municipal. Es indudable que el ejercicio del derecho de vuelo constituido comporta necesariamente una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que podrá llevar a término por sí solo el titular de tal derecho si se le atribuye al constituirse éste, sin que sea necesario el concurso del resto de los propietarios del inmueble, tanto para ejercerlo como para reflejar, documentalmente, las modificaciones que el ejercicio de tal derecho necesariamente ha de comportar en el título constitutivo, siempre que se realice dentro de los límites legalmente establecidos (entre ellos los relativos a la necesaria fijación de las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento –artículo 16.2. letra «a» del Reglamento Hipotecario-).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4400.pdf>

- R. 1-3-2019.- R.P. Valladolid N° 5.- **RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CÓNYUGES SUJETOS A UN RÉGIMEN EXTRANJERO.** Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso. Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación impugnada resulta que se expresa el defecto que a juicio de la registradora impiden la inscripción, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, no cabe concluir afirmando que haya incurrido en falta de motivación jurídica. 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 notario 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. De otro lado, 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. Para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, 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). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial. La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea éste, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4536.pdf>

- R. 1-3-2019.- R.P. Palma de Mallorca N° 11.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: CLARIDAD Y PRECISIÓN.** Procede recordar, que el artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al notario autorizante del título presentado, y por tanto no es procedente, en ningún caso, omitir la preceptiva notificación al notario autorizante, la cual, como resulta del artículo 40.2 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debió «ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado». Respecto del fondo del asunto, como resulta de lo expuesto, no se trata simplemente de que las dos fincas objeto de adjudicación en proindiviso a dos hermanos consten ya previamente agrupadas registralmente, sino que además de agrupadas constan registralmente adjudicadas en forma distinta a como se adjudican en el título calificado, pues en el título ahora calificado se adjudican por mitades indivisas a dos hijos del causante, mientras que registralmente, y en virtud de un título anterior, constan ya adjudicadas en usufructo a la viuda del causante, y la nuda propiedad a los tres hijos, por terceras e iguales partes indivisas. Atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida, esta Dirección General ha de revocarla y estimar el recurso interpuesto, sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4537.pdf>

- R. 1-3-2019.- R.P. Alcantarilla.- **RELACIÓN REGISTRO-CATASTRO: INDEPENDENCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. ESTIPULACIONES DE CARÁCTER OBLIGACIONAL: NO INSCRIBIBLES.** La calificación jurídica llevada a cabo por parte de la registradora de la Propiedad es independiente respecto a la que pudiera haber llevado a cabo el Catastro Inmobiliario y los pronunciamientos registrales prevalecen, por lo que no cabe admitir el argumento de los recurrentes referente a que la rectificación ya ha tenido lugar en expediente de subsanación de discrepancias aprobado por el Catastro (cfr. artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). En el presente caso, del examen de la escritura objeto de recurso, no resulta solicitada la práctica de ninguna inscripción distinta de la venta, sino que tal y como advierte la notaria autorizante de la misma, es precisa una adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral que dé cumplimiento a las resoluciones judiciales incorporadas a dicha escritura. Y para llevar a cabo dicha adaptación, habrá de precisarse cuál es la concreta operación registral a practicar, cumpliendo todos los requisitos que nuestra legislación hipotecaria y urbanística exijan para ello. En consecuencia, debe entenderse que la estipulación cuarta de la escritura tiene un contenido meramente obligacional, no inscribible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4538.pdf>

- R. 5-3-2019.- R.P. Mijas N° 3.- **PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO.** 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, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, resultando que la Administración Pública no formula oposición alguna a la inscripción pretendida, limitándose a hacer constar la afectación de la finca para ser destinada a viales de carácter público, según el P.G.O.U. vigente en el Ayuntamiento de Mijas. No puede mantenerse la calificación del registrador, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública -futura titular del bien demanial-, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión, por resultar así del número 4 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4540.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.P. Guadarrama-Alpedrete.- **HERENCIA: DESHERDACIÓN DE LEGITIMARIOS.** Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo que «en el cauce del recurso gubernativo, la apreciación documental ha de limitarse a los mismos documentos que se tuvieron a la vista al calificar (artículo 326 de la Ley Hipotecaria)» -Resoluciones de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011 y 31 de mayo de 2012, entre otras muchas-. En consecuencia, no habiéndose presentado dicha documentación al tiempo de la calificación que da lugar al recurso, no puede ser tenida en cuenta a los efectos de la resolución de este expediente, sin perjuicio de su nueva presentación que causaría otra calificación. No podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de

ineficacia, del testamento del que derivan la condición de heredera, por mucho que en él se haya ordenado una desheredación y, en consecuencia, produce sus efectos la adjudicación de herencia realizada por esa única heredera en tanto no se haya producido una resolución judicial en virtud de reclamación de quien se considere injustamente desheredado. La desheredación constituye un acto de voluntad testamentaria de apartar a un legitimario de la sucesión. Pero ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria. También requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento. Aunque la jurisprudencia ha sido flexible en cuanto al modo de indicación de la razón de la desheredación, ha de resultar una imputación en términos que no dejen duda de quien incurrió en la causa, o cometió el hecho constitutivo de la misma, evitando las referencias genéricas que, por su ambigüedad, crean inseguridad. Es preciso que el desheredado sea susceptible de imputación, esto es, que al tiempo del testamento haya nacido y tenga aptitud o idoneidad para que le sea jurídicamente imputable la conducta que constituye la causa legal de desheredación. Y aunque es cierto que el Código Civil –a diferencia de lo que hizo algún texto legal anterior, como Las Partidas– no expresa ni concreta la capacidad para ser desheredado, lo que no cabe duda es que se requiere un mínimo de madurez física y mental para que una persona pueda ser civilmente responsable del acto que se le imputa. En el supuesto concreto de este expediente, en el documento presentado para calificación, no se ha identificado a los hijos de los nietos desheredados que eran mayores de edad al tiempo del otorgamiento del testamento ni se ha manifestado que no había otros que fueran menores de edad en ese momento del otorgamiento del testamento y que viviesen al tiempo de la apertura de la sucesión. Y en su caso, de haberlos, no han intervenido en la partición. En relación con el 857 CC no cabe exigir que se acredite la inexistencia de otros descendientes a los designados en el testamento –lo que no se ha exigido en la calificación recurrida en este expediente–, toda vez que ello conduciría a la ineficacia de todo testamento como título sucesorio si no va acompañado de un acta acreditativa de la inexistencia de otros herederos que los nombrados en el propio testamento, consecuencia ésta que aparece contradicha en la propia regulación legal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4541.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.P. Barcelona N° 20.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL O SUS HEREDEROS.** 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). Ese principio 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, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. En el supuesto de este expediente, don J. F. G. falleció el día 30 de julio de 2010, con anterioridad a la interposición de la demanda. Dado que no pudo ser parte en el proceso tampoco cabe solicitar la sucesión procesal ya que no existe posibilidad alguna de transmitir lo que la ley llama como «el objeto del juicio» al amparo de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ante esta situación, parte de la jurisprudencia sostiene que procede desestimar la demanda, al tratarse de un defecto insubsanable que hace inútil cualquier pronunciamiento de nulidad para proceder a su subsanación en la audiencia previa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4542.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.P. Coslada.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: EFECTO RESPECTO DE ASIENTOS ANTERIORES.** En relación con la eficacia de la anotación de demanda debe afirmarse que se trata de una medida cautelar que tiene como finalidad dar publicidad registral a la existencia de un proceso judicial, de suerte que cualquier titular que en el futuro inscriba o anote su derecho en el Registro conozca la pendencia del litigio y se enerve la eficacia de la fe pública. El actor consigue de esta forma asegurar que la finca, cuando recaiga la sentencia, se encontrará en la misma situación registral que en el momento de practicarse la anotación. El artículo 198 del Reglamento Hipotecario regula los efectos que la anotación de demanda tiene respecto de los titulares que hayan accedido con posterioridad al Registro. La simple lectura de este precepto conduce a la desestimación del recurso y a la confirmación de la calificación impugnada. En el presente caso las anotaciones de embargo que el registrador se ha negado a cancelar son todas de fecha anterior a la anotación de demanda. Son, por tanto, cargas que no pueden verse afectadas por la eficacia de la anotación de demanda. Consecuentemente, quedan sujetas a la hora de su cancelación a las reglas generales derivadas de los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo. Y en este caso los respectivos titulares de dichas anotaciones no han sido llamados al procedimiento judicial en el que se ordena su cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4543.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.P. Valladolid N° 6.- **HIPOTECA: DESIGNACIÓN DE DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN.** El artículo 682.2.2.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que el deudor –y, en su caso, el hipotecante no deudor– fije en la escritura un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos. La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. Como ya ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001 y 14 de enero de 2008), la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos –de carácter potestativo–. Ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución

extrajudicial. En el presente expediente, si bien es cierto que la cláusula podría haberse redactado con mayor claridad, como reconoce el propio notario autorizante, en su interpretación debe entenderse que el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no sólo para el acreedor, sino especialmente para el deudor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4545.pdf>

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

- R. 1-2-2019.- R.P. El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA NO PUEDE AÑADIR NUEVOS DEFECTOS. REANUDACIÓN DEL TRACTO: CITACIÓN EN EL EXPEDIENTE A LOS TITULARES O SUS HEREDEROS. REANUDACIÓN DEL TRACTO: COMPARECENCIA EN EL EXPEDIENTE Y CONFORMIDAD DE LOS CITADOS. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NOTIFICACIONES EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL DEL ART. 208 LH.** 1. Calificación sustitutoria.- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 30.05.2016). 2. Reanudación del tracto sucesivo.- Se trata de un expediente notarial de dominio de reanudación del tracto (art. 208 LH); la última inscripción de dominio tiene más de treinta años de antigüedad y el titular está fallecido. La registradora suspende la inscripción por falta de notificación a los herederos. La Dirección reitera una doctrina ya expresada en R. 23.05.2016: destaca que es «elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos» y, como resulta del art. 208.2, reglas 3 y 4, LH, el titular de menos de 30 años de antigüedad debe ser citado *de modo personal* (ver R. 23.05.2016 y R. 03.04.2017); para el de más de 30 años, la citación debe ser nominal, pero puede practicarse por edictos, y respecto de sus herederos, la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada; y la interrupción y conclusión del expediente por el notario establecida por aquel precepto *si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición* ha de considerarse «sólo referida a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento» (ver R. 23.05.2016); pero esta interpretación flexible «no llega al extremo pretendido por el recurrente de permitir incluso la omisión de toda notificación, personal o edictal, nominal o genérica, a los herederos del titular registral». En cuanto a la forma de hacer las notificaciones, reitera la doctrina de las R. 07.11.2017, R. 23.04.2018 y R. 16.01.2019, en el sentido de que, «siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación». Sin embargo, también entiende que, aunque el art. 208 LH [reanudación del tracto] establece la notificación a *los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203* [inmatriculación] y este incluye a los colindantes, «aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos [...], por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de ‘interesados’ en estos expedientes de reanudación (a diferencia de lo que sucede en el caso de los expedientes de inmatriculación)», y es indiferente que hizo la notificación que hizo el notario haya resultado fallida, en cuanto no era necesaria. R. 01.02.2019 (Notario Francisco García-Arquimbau Ayuso contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 07.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3272.pdf>

- R. 6-2-2019.- R.P. Alcalá de Guadaíra.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: LA CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DEBE PEDIRLA EL TITULAR DE DERECHOS SOBRE LA FINCA.** Una sociedad que transmitió una finca hipotecada solicita, con cita del art. 210.1, reglas 2 y 8, LH, la cancelación de la hipoteca cambiaria que grava la finca, por haber transcurrido el plazo de prescripción de la acción hipotecaria. «La registradora suspende la cancelación solicitada por entender que, al ser aplicable el art. 82.5 LH, es el titular registral de cualquier derecho sobre la finca hipotecada el que puede solicitar dicha cancelación». La Dirección confirma la aplicabilidad del art. 82.5 LH y no del art. 210.1.8 LH, toda vez que «en el presente caso figuran las fechas de vencimiento de las letras de cambio garantizadas»; pero aun si no constaran y fuera aplicable el art. 210 LH, «al no tener extendida nota marginal acreditativa de haberse ejecutado la hipoteca, el plazo de caducidad sería el de cuarenta años desde su fecha, y éste aún no habría transcurrido». La Dirección compara los supuestos del art. 82.5 LH (cancelación de hipotecas y condiciones resolutorias por transcurso del plazo de prescripción de las acciones correspondientes) y del art. 210 LH (expediente registral de liberación de cargas y gravámenes): El art. 82.5 LH legitima al *titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada*; tiene su fundamento en la presumible prescripción de las acciones; se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado (cfr. R. 25.03.2014); computa *desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro*; se aplica *cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca*. Mientras que el art. 210.8 LH legitima a cualquier interesado para solicitar la cancelación de hipotecas; no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos; se refiere a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales; presupone que no consta en el Registro el plazo de cumplimiento de la obligación; y tiene su aplicación cuando hayan *transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía*. R. 06.02.2019 (Transpocovi, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra) (BOE 07.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3273.pdf>

- R. 6-2-2019.- R.P. Ayamonte.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL REGISTRADOR NO DEBE TRASLADAR EL RECURSO A INTERESADOS DISTINTOS DEL FUNCIONARIO QUE EXPIDIÓ EL**

TÍTULO. DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA SENTENCIA EN JUICIO SEGUIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA. 1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.10.2011 y R. 10.05.2018, en su interpretación del art. 327.5 LH; el traslado del recurso a los terceros titulares de derechos sobre la finca «no sólo no se contempla en la norma legal que disciplina de dicho procedimiento sino que resulta contraria al sentido de la misma». 2. Principio de tracto sucesivo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.11.2014, R. 27.06.2017, R. 29.10.2018, R. 14.12.2018 y otras muchas (art. 20 LH). Con remisión a los arts. 20 LH y 24 C.E., repite que, «como se deduce del art. 222.2 LEC, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado y a sus herederos y causahabientes; los adquirentes que han inscrito su titularidad en el Registro solo se verán afectados por la resolución judicial si han sido oportunamente demandados en el procedimiento o si la demanda había sido objeto de anotación preventiva en el Registro antes de que inscribieran su respectivo derecho». 3. Resolución judicial en rebeldía.– Se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017 y R. 17.01.2019) sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo serán objeto de anotación preventiva mientras no haya transcurrido el plazo de la acción de rescisión (524.4 LEC). Y, dada la variabilidad de los plazos para esta acción y la posibilidad de prórroga (arts. 501, 502 y 134 LEC), que dependen de circunstancias de hecho que no puede valorar 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». R. 06.02.2019 (Enveresp, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ayamonte) (BOE 07.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3274.pdf>

- R. 6-2-2019.- R.P. L'Hospitalet de Llobregat N° 6.- **DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA COMPETENCIA DEL ÓRGANO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TRÁMITES ESENCIALES.** Se trata de una escritura de «transmisión de un bien patrimonial titularidad del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, a favor del Consorcio para la Reforma de la Gran Vía de L'Hospitalet de Llobregat mediante el procedimiento de enajenación directa tras haberse declarado desierto el procedimiento de licitación mediante subasta. [...] El registrador suspende la inscripción [...] por falta de competencia del órgano que acuerda la venta directa y por vulneración de algunos trámites esenciales del procedimiento de enajenación directa por el INVIED como organismo autónomo». La Dirección confirma que para el INVIED es norma prevalente por su carácter especial la del art. 71.5 L. 50/30.12.1998, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, «que, si bien autoriza, frente a la regla general de la subasta, la posible enajenación directa de los bienes inmuebles del INVIED, sin embargo impone la limitación de atribuir en tales casos la competencia resolutoria al Ministro de Defensa, sin perjuicio de que pueda delegar dicha competencia en el Consejo Rector o en el Presidente del Organismo autónomo»; en correspondencia, el art. 32.3 RD. 1286/15.10.2010, Estatuto del INVIED, (aplicable al caso concreto, aunque hoy derogado), establecía que el acuerdo de enajenación directa de bienes inmuebles del organismo público sería competencia del Ministro de Defensa, que podrá delegar en el Director Gerente; ni el acuerdo ni la delegación constan en este caso. En cuanto a los trámites esenciales, no constan la tasación con antigüedad inferior a un año ni el informe de la Intervención General de la Administración del Estado sobre implicaciones presupuestarias y económico-financieras de la operación (arts. 32 y 38 RD. 1286/2010), ni la determinación motivada del modo de venta ni el previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico (arts. 91 y 118 RD. 1373/28.08.2009, Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 105 de la propia L. 33/2003). El recurrente alega que la compraventa es solo acto de ejecución de determinado convenio anterior entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa y el Consorcio, pero dice la Dirección que ese convenio no tuvo por objeto la enajenación de la misma finca. R. 06.02.2019 (Consorcio para la Reforma de la Gran Vía en L'Hospitalet de Llobregat, contra Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat - 6) (BOE 07.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3275.pdf>

- R. 7-2-2019.- R.P. Eivissa N° 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NOTIFICACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH.** Se trata de un expediente notarial para la rectificación de descripción de fincas. El registrador opone como defecto que no se ha practicado la notificación al Consell de Formentera (que asume las funciones del Ayuntamiento en virtud de la LO. 1/28.02.2017, de Reforma del Estatuto de Autonomía) (art. 203.1.5, por remisión del art. 201.1, LH). El notario recurrente alega la publicación de edicto en el tablón de anuncios del Servicio del Consell Insular de Formentera, que haría redundante otra notificación a este. La Dirección insiste una vez más en la importancia que las leyes conceden a la protección registral del dominio público, incluso no inscrito, por lo que, «en procedimientos que conllevan la rectificación descriptiva de fincas, como el que es objeto del presente recurso, reviste una especial importancia que resulte acreditada la intervención prevista en el mismo de la Administración, a través de la notificación contemplada en la Ley; [...] el art. 203.1.5 LH distingue entre la notificación del procedimiento al Ayuntamiento (en el presente caso, Consell de Formentera) de la publicación el tablón de anuncios con carácter potestativo»; en el caso concreto «no se cumple ni el objeto ni la finalidad de la notificación; y ello porque se trata de un 'edicto', tal y como se encabeza, que se dirige genéricamente a interesados, realizándose la comunicación al efecto de que sea publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y sin que tenga por objeto poner en conocimiento del Ayuntamiento el procedimiento correspondiente». R. 07.02.2019 (Notario Javier González Granado contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 07.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3276.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3277.pdf>

- R. 8-2-2019.- R.P. La Carolina.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA CONSIDERACIÓN DE DOCUMENTOS PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD ES EXCEPCIONAL. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE TENER EN CUENTA DOCUMENTOS PRESENTADOS**

PARA CONDICIONAR LA CALIFICACIÓN. REPRESENTACIÓN: EN LA CALIFICACIÓN DE UNA COMPRAVENTA NO PUEDE TENERSE EN CUENTA LA ALEGACIÓN DE REVOCACIÓN DEL PODER HECHA POR UN TERCERO.

Presentada en el Registro una escritura de compraventa otorgada por el apoderado de los vendedores, con posterioridad estos presentan una comunicación en la que afirman que el poder había sido revocado antes de la compraventa y comunicada la revocación al apoderado en la forma prevista en el art. 202 RN (mediante entrega de cédula a la persona encontrada en el lugar designado), y acompañan copia de la escritura de revocación con su diligencia de notificación. El registrador deniega la inscripción de la compraventa porque «el apoderado había sido notificado de la revocación del poder en cuya virtud actúa; que en los casos en los que el apoderado actúa con un poder ya extinguido, el art. 1738 C.c. prevé la posibilidad de que el acto o contrato así celebrado surta efectos en favor de los terceros de buena fe, si bien la más moderna jurisprudencia del Tribunal Supremo ha delimitado con nitidez el criterio de que para que el art. 1738 C.c. sea aplicable es necesario que, además del tercero con el que se ha contratado, el apoderado también actúe de buena fe desconociendo la extinción del poder; y añade el registrador que ha quedado acreditado que el apoderado sí conocía la revocación antes del otorgamiento de la escritura». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores, especialmente la R. 20.11.2013, con la que concluye que «no cabe practicar mediante la solicitud privada objeto del presente debate asiento alguno que impida la práctica de la inscripción de títulos previos o que comporte la suspensión de los efectos de las inscripciones practicadas, debiendo dirigirse la recurrente al órgano jurisdiccional competente». En cuanto al acceso del documento al Registro, el art. 420 RH como regla general excluye la presentación en el Registro de documentos privados (ver, por ejemplo, R. 20.11.2013), como es la «comunicación» del caso concreto; y en cuanto a la escritura de revocación del poder, las R. 05.03.2005, R. 24.10.2005 y R. 29.01.2007 ya rechazaron su presentación, porque «no sería, en este sentido, un documento presentado que, aportado después, pudiera reconducirse al mismo asiento que el título principal mediante otro asiento vinculable al mismo, dada su radical incompatibilidad; el asiento de presentación del título principal (igual que los demás asientos del Registro) está bajo la salvaguarda de los Tribunales y debe desplegar sus naturales efectos, sin que quepa su rectificación ni operación registral que lo desvirtúe sin consentimiento del beneficiado por dicho asiento o disposición judicial». Y en cuanto a los elementos de calificación registral, «este Centro Directivo ha advertido reiteradamente (vid. por todas las R. 13.11.2001 y R. 05.03.2005) del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en los Registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro, y que no deben interferir en ésta, pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran impropio o solicitar la adopción de medidas cautelares» (como la anotación preventiva de demanda). De todo ello concluye que el registrador «tiene por extinguida la representación, algo que a la vista de las circunstancias concretas de este caso rebasa su función calificadora e invade parcelas reservadas al orden jurisdiccional (juzgar y hacer ejecutar lo juzgado)». La Dirección ya ha tenido ocasión de rechazar en varias ocasiones la intervención de un tercero para «coadyuvar» en una calificación negativa, y de remitir las posteriores cuestiones sobre la validez del título presentado a la decisión de la autoridad judicial, y el posible acceso al Registro, a la anotación preventiva de demanda; además de las citadas, ver en ese sentido R. 14.12.2015 y su comentario. También puede verse la R. 20.11.2013 (que se analiza en esta de 2019), un caso en el que la interesada «coadyuvante» alegaba la existencia de un procedimiento penal sobre nulidad del título anteriormente presentado, y la Dirección le dice que es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva. Bastaba la reserva de la cuestión a la autoridad judicial para estimar el recurso y no entrar en el fondo del asunto, que era la validez de la compraventa, los efectos de la revocación del poder y, en definitiva, los del art. 1738 C.c. (*Lo hecho por el mandatario, ignorando la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe*); pero la Dirección no puede resistirse a hacerlo, y reconoce que «las S. 24.10.2008, S. 13.02.2014, S. 22.01.2015 y S. 19.07.2018 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero»; lo que también conduce a valorar si el apoderado había conocido o no la revocación a través de la notificación entregada a otra persona, que «necesariamente constituye una materia reservada a la apreciación por los tribunales». En cambio, la Dirección se resiste a considerar en este caso el principio de prioridad: «Respecto del principio de prioridad al que se refiere el recurrente [art. 17 LH], la escritura de revocación de un poder no es ningún título 'por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real' [...] el posible conflicto entre una escritura de compraventa otorgada por un apoderado y la escritura de previa revocación del poder empleado por dicho apoderado no es, y por tanto no puede ser tratado ni resuelto, como un conflicto que atañe a la prioridad relativa entre dos títulos traslativos del dominio, sino como un conflicto que atañe a la legitimación de uno de los otorgantes y a la validez del acto dispositivo». Sin embargo, parece que el principio de prioridad no debiera abandonarse tan rápidamente: Por una parte, la Dirección ha deducido frecuentemente de ese principio la regla de que los documentos deben despacharse por el orden de su presentación (ver, por ejemplo, R. 19.11.2018); pues con mayor razón debieran considerarse o calificarse por ese orden. Por otra, considérese la siguiente situación: según el art. 1473 C.c., *si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, [...] si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro*; a la misma conclusión conducen los arts. 17, 32 y 34 LH: ante la presentación las dos compraventas, el registrador inscribiría la primeramente presentada y denegaría la otra por falta de inscripción de la finca a nombre de la parte vendedora, cualquiera que sea el orden en que las ventas se hubieran otorgado, y hayan actuado las partes por sí mismas o por apoderado; y sin embargo, si la presentación ha sido por orden inverso al del otorgamiento, al registrador le consta que la venta segunda ya no tenía objeto y que si había sido otorgada por apoderado, este ya había agotado su poder en cuanto a esa finca; pero la seguridad del tráfico ha impuesto esa solución en favor del comprador diligente, como ha impuesto la usucapión en favor del poseedor diligente. Pues bien, no parece congruente que el registrador actúe de forma distinta si lo segundo que se presenta no es una compraventa, sino una revocación del poder; ni que el comprador diligente quede protegido frente al comprador negligente y no lo quede frente al poderdante negligente; ni que el comprador diligente tenga que acudir a los tribunales contra el poderdante negligente y no sea al revés. Caso distinto sería el de revocación de poderes generales inscritos en el Registro Mercantil, según prevén los arts. 87, 94, 267 y 270 RRM para empresarios individuales, sociedades, agrupaciones de interés económico y cajas de ahorro respectivamente: conforme a las reglas generales de oponibilidad, la revocación de poderes generales (no de los otorgados para actos concretos, que no son de inscripción obligatoria) debe perjudicar a tercero en los términos que establecen, en concordante redacción, los arts. 21 C. de c. y 9 RRM: «Si la inscripción de la revocación ha sido publicada en el «BORME»: *Los actos sujetos a*

inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil»; La publicación en el «BORME» es requisito necesario para oponer a tercero un acto inscribible; no basta, por tanto, con la inscripción. En este caso sí parece que el notario y el registrador de la propiedad, al autorizar o inscribir un acto otorgado por apoderado general de un sujeto inscrito, pueden y deben consultar el Registro Mercantil para comprobar y calificar la extinción del poder por revocación (o por cualquier otra causa inscrita), y denegar su intervención, o la inscripción, si resultase que el acto se pretende otorgar, o se ha otorgado, con un poder con revocación publicada en el «BORME». –Incluso con la publicación en el «BORME», cuando se trate de operaciones realizadas dentro de los quince días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos; obsérvese que ahora la carga de la prueba es ya del tercero; y es claramente de apreciación judicial, no solo porque requiere una apreciación de prueba, sino porque depende de circunstancias subjetivas (porque objetivamente el conocimiento de lo publicado en el «BORME» está al alcance de todos), incluso de nivel cultural, relación con el mundo jurídico, ausencia de España, etc.; además, en un acto otorgado ante notario (que es como ordinariamente llegará al Registro de la Propiedad), la intervención de este hace muy inviable la alegación de que los otorgantes no han podido conocer la publicación oficial. Así pues, para la actuación del notario y del registrador de la propiedad, este inciso de los quince días es indiferente: publicada la revocación, deben denegar su actuación, antes y después de los quince días; y si el tercero quiere alegar la imposibilidad de haber conocido la publicación, tendrá que buscar en juicio ordinario una declaración judicial de que la revocación no era le oponible, e incluso una anotación preventiva de la demanda. R. 08.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Carolina) (BOE 07.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3278.pdf>

- R. 8-2-2019.- R.P. Santa Coloma de Farners.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LA RESOLUCIÓN JUDICIAL DE UN CONTRATO NO AFECTA A TERCEROS POSTERIORES QUE NO HAN SIDO PARTE.** Se trata de «una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara la resolución de un contrato de cesión onerosa sujeta a condición suspensiva y la cancelación de unas anotaciones preventivas de embargo que se habían practicado con posterioridad. La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que «el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión». Se da con relativa frecuencia esta confusión del recurrente entre los efectos de lo inscrito frente a terceros (la condición suspensiva inscrita afecta a adquirentes o embargantes posteriores –art. 34 LH–) y la realización procesal de esos efectos (los terceros afectados deben ser demandados, porque la sentencia produce efectos entre las partes litigantes y sus causahabientes –art. 222.3 LEC–, pero no frente a terceros, que quedarían en indefensión –art. 24 C.E.–). R. 08.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners) (BOE 07.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/07/pdfs/BOE-A-2019-3279.pdf>

- R. 13-2-2019.- R.P. Albacete N° 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: SE RIGE POR LA NORMATIVA VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO ES COMPETENCIA DE COMUNIDAD AUTÓNOMA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.** Se trata de una escritura de segregación y compraventa otorgada en 1991. La registradora considera exigible la correspondiente licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad. La Dirección recuerda que el art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a notarios y registradores el control de la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable; y que anteriormente (vid. R. 27.01.2012 y R. 23.07.2012), interpretando una corriente jurisprudencial, la Dirección ha entendido que «la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disp. trans. 4 C.c.–». Ciertamente, la R. 17.10.2014 (ver también R. 05.05.2015, R. 26.05.2015 y R. 19.02.2018) «reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas» (art. 28.4 RDLeg. 7/2015); en esos casos, «las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los arts. 28.4 y 65.3 RDLeg. 7/2015». Pero esa aplicación analógica «requiere aportar un título administrativo habilitante que, a falta de licencia, será la declaración municipal de su innecesariedad o una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida». Esto por lo que respecta al aspecto urbanístico; pero además, «dada la naturaleza rústica de la finca, mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, y resultando de la segregación documentada parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, la actuación registral deberá ser, en su caso, la de iniciar el procedimiento previsto en el art. 80 RD. 1093/04.07.1997» (que el registrador dé traslado a la Administración agraria del documento presentado, a fin de que se pronuncie esta sobre si procede la segregación realizada). Ver resoluciones citadas y sus comentarios: la Dirección sigue la línea de las resoluciones anteriores: pese al transcurso del plazo de prescripción, resulta exigible un título habilitante: en las R. 05.05.2015 y R. 26.05.2015, el Ayuntamiento había declarado la innecesariedad de licencia; y en la R. 17.10.2014 el Ayuntamiento reconocía que la posible infracción estaría prescrita. Sobre unidad mínima de cultivo pueden verse las dos R. 07.05.2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3529.pdf>

- R. 13-2-2019.- R.P. Madrid N° 18.- **HERENCIA: LA DECLARACIÓN AB INTESTATO EN FAVOR DEL ESTADO REQUIERE PRUEBA DE LA INEXISTENCIA DE OTROS HEREDEROS PREFERENTES.** Se

trata de una resolución de la Dirección General de Patrimonio del Estado dictada en procedimiento de declaración administrativa de herederos abintestato y adjudicación de bienes a favor del Estado, como heredero, conforme a la disp. final 12 L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria. «El registrador suspende la inscripción por entender que no ha quedado acreditada la ausencia de parientes dentro del cuarto grado». La Dirección confirma que «el registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, por identidad de razón); y, en efecto, no resulta acreditada la premoriencia al causante de unos posibles parientes herederos abintestato; para ello será necesaria la certificación del Registro Civil, que «constituye la prueba de los hechos inscritos y sólo en los casos de falta de inscripción o en los que no fuere posible certificar el asiento se admitirán otros medios de prueba, pero en el primer supuesto será requisito indispensable para su admisión que, previa o simultáneamente, se haya instado la inscripción omitida o la reconstitución del asiento» (art. 17 L. 20/21.07.2011, del Registro Civil); y esto es así porque es necesaria «la certeza que excluya cualquier duda racional», sin que sea suficiente el mero dato estadístico o probabilístico de que los posibles herederos hubieran tenido más de cien años al morir el causante, ni el mero testimonio de los denunciantes, que están interesados en el expediente tramitado al resultar beneficiarios de la declaración de heredero a favor del Estado al recibir como consecuencia de ello el premio del diez por ciento del caudal relicto (art. 7 RD. 1373/28.08.2009, Reglamento del Patrimonio de las Administraciones Públicas)». R. 13.02.2019 (Administración General del Estado contra Registro de la Propiedad de Madrid-18) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3530.pdf>

- R. 13-2-2019.- R.P. Granada Nº 1.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA EXIGENCIA DE CALIFICACIÓN GLOBAL NO IMPIDE LA ALEGACIÓN DE NUEVOS DEFECTOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EN LA PRESENTACIÓN A NUEVA CALIFICACIÓN, EL REGISTRADOR PUEDE VARIAR LA CALIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: LA NOTA DE CALIFICACIÓN, NO EL INFORME, DEBE CONTENER LA MOTIVACIÓN ÍNTEGRA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR NO ESTÁ VINCULADO POR LAS CALIFICACIONES DE OTROS REGISTRADORES NI POR LAS SUYAS. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE SUS DISTINTOS ASPECTOS EN ACTOS SEPARABLES. OPCIÓN DE COMPRA: DEBE EJERCITARSE Y NOTIFICARSE EL EJERCICIO DENTRO DE PLAZO. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: EN EL CONTRATO ADMINISTRATIVO DEBE INCORPORARSE EL PLIEGO DE CONDICIONES.**

1. Calificación registral.- Tras varias presentaciones y calificaciones, la resolución se centra en los defectos señalados en la última calificación de la registradora; pero antes se ocupa del «reproche procedimental y formal que formulan los recurrentes» sobre la calificación registral: Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (art. 258.5 LH), pero debe prevalecer uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, «lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. art. 127 RH– (vid. R. 12.11.2001, R. 02.04.2005, R. 18.11.2005, R. 05.03.2014 y R. 04.10.2017)»; por otra parte, «caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el art. 108 RH permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo», no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas propias, porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos; además, la variedad de calificaciones «está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios» (como era el caso). También es cierto que «el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos» (ver art. 326 LH y, por ejemplo, R. 05.12.2018); pero en el caso concreto el informe no añade defecto alguno. 2. Venta por el Ayuntamiento.- Se trata de una escritura de compraventa de un bien patrimonial del Ayuntamiento en favor de una sociedad en ejercicio de opción de compra previamente concedida por cuatro años. Tras varias presentaciones y calificaciones, subsiste la apreciación de dos defectos recurridos. Ante las objeciones del recurrente sobre la procedencia de la calificación registral, la Dirección reitera la doctrina de los actos separables (ver R. 09.07.2014 y R. 11.07.2014) con su doble aspecto civil, que será calificable según las reglas generales del art. 18 LH, y administrativo, cuya calificación tendrá los límites del art. 99 RH (un defecto se considera civil y el segundo se refiere a trámites esenciales del procedimiento de contratación): «Falta de acreditación del ejercicio del derecho de opción dentro del plazo de cuatro años convenido en el título de su constitución». La Dirección, tras hacer un estudio detallado de la necesidad del plazo en la configuración de la opción, y del ejercicio y notificación dentro de ese plazo, confirma el defecto. «Falta de incorporación de la totalidad del pliego de condiciones particulares para la adjudicación de la venta o alquiler con opción de compra, mediante procedimiento abierto». La Dirección confirma el defecto, toda vez que, «como reiteradamente ha afirmado la Sala Tercera de nuestro Tribunal Supremo, el pliego de condiciones constituye la ley del contrato en los términos del art. 1091 C.c.» (ver en ese sentido S. 27.05.2009, S. 29.09.2009, art. 35.2 L. 9/08.11.2017, de Contratos del Sector Público, y art. 71 RD. 1098/12.10.2001, Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. R. 13.02.2019 (Ciudad de los Cerros, S.L., Plabana España, S.L., y Liberbank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3532.pdf>

- R. 14-2-2019.- R.P. Madrid Nº 25.- **HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras anteriores (la Dirección cita las R. 25.02.2008, R. 13.06.2013, R. 15.09.2014, R. 29.12.2014, R. 02.08.2016, R. 10.04.2017, R. 29.06.2017, R. 22.02.2018, R. 05.07.2018, R. 17.09.2018 y R. 31.10.2018). En este caso «la escritura de partición y adjudicación de herencia es otorgada únicamente por la viuda y las dos hijas instituidas herederas, quienes manifiestan que, conforme a lo dispuesto por su padre en su testamento, a su hermana no compareciente le ha sido satisfecha su legítima en vida». Ver resoluciones citadas y sus comentarios. Ver también la S. 08.03.1989, que cita la Dirección: «La necesaria intervención del legitimario ha sido exigida, entre otras, por la S. 08.03.1989, que reconoce las acciones que corresponden a los legitimarios: se reduce en determinar si cabe la posibilidad de ejercicio por uno o varios herederos forzosos de la acción de complemento de la legítima antes de haberse practicado la partición del caudal hereditario y, por tanto, antes de conocerse a cuánto asciende el importe de la legítima estricta correspondiente a cada heredero, por lo que se puede producir una infracción del art. 818, en

relación con el art. 657, y aplicación indebida de los arts. 1075 y 1079, en relación con los arts. 1056 y 818 C.c. Incluso tratándose de partición hecha por contadores partidores, en la ejecución de la misma 'será cuando podrá saberse si alguno o algunos de los herederos individualmente considerados, no en la forma indiscriminada y global (...), ha percibido menos de lo que le corresponde por legítima estricta'. Así pues, no es posible ejercer las acciones de rescisión o de complemento en su caso sino hasta saber el montante del 'quantum' o valor pecuniario que por legítima estricta corresponda a cada uno de los herederos forzosos en la herencia de que se trate, para cuyo conocimiento y fijación han de tenerse en cuenta todos los bienes que quedaren a la muerte del testador, con la deducción de las deudas y de las cargas, salvo las impuestas en el testamento, según prescribe el art. 818 C.c., lo que permite la práctica de las pertinentes operaciones particionales. También la S. 18.07.2012 pone de relieve que el legatario que es también legitimario debe intervenir y consentir la partición practicada por los herederos, pues lo contrario podría permitir que se repartiase la herencia sin tener en cuenta sus derechos legitimarios». La Dirección ha hecho especiales aplicaciones del principio de intervención del legitimario en la partición de la herencia, como son las de que debe concurrir a la elevación a público de los contratos otorgados por el causante (R. 09.01.2018) o a la liquidación de gananciales de un matrimonio anterior (R. 31.10.2018). Además, como se decía en comentario a la R. 01.03.2006, la Dirección ya explica suficientemente por qué el legitimario debe intervenir en la partición; pero resulta muy didáctico comparar los arts. 806 u 808 C.c. (*Legítima es la porción de bienes... Constituyen la legítima de los hijos y descendientes las dos terceras partes del haber hereditario...*) con el art. 451.1 Llei 10/10.07.2008 del Código civil de Cataluña (*La legítima confiere a determinadas personas el derecho a obtener en la sucesión del causante un valor patrimonial...*), para comprender por qué el legitimario debe intervenir en el primer caso, en el que es cotitular del haber hereditario, y no debe intervenir en el segundo, donde es un simple acreedor. Ver sin embargo la excepción que contemplan las R. 10.01.2012, R. 18.05.2012, R. 18.06.2013 y R. 28.02.2018, de la partición hecha por el contador partidor. R. 14.02.2019 (Notaria Rocío Lora-Tamayo Villaceros contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3533.pdf>

- R. 14-2-2019.- R.P. Icod de los Vinos.- **EXTRANJEROS: EN LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA DE UN BRITÁNICO NO ES EXIGIBLE LA INTERVENCIÓN DEL «PROBATE SERVICE».** Se trata de una escritura de manifestación y adjudicación de la herencia de un ciudadano británico fallecido después de la entrada en vigor del Rto.UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, pero con testamento otorgado antes, en el que ejercitó la «*professio iuris*», eligiendo su ley personal como ley de la sucesión, e instituyó heredera universal de todos sus bienes sitos en territorio español a su esposa. El registrador considera insuficiente la actuación de la viuda por sí sola y necesaria la actuación de los ejecutores designados en el «*probate*» y la elevación de este a escritura pública; «se funda para ello en una consideración del «*probate*» como título de la sucesión». Pero dice la Dirección que «desde la lógica del Rto.UE 650/2012, el testamento, disposición «*mortis causa*», es el título de la sucesión (cfr. arts. 3 y 83) y el «*grant of probate*» se refiere –en lo que ahora interesa– a la administración de la herencia dirigida a su liquidación, en coherencia con el sistema sucesorio del «*common law*»; la suficiencia del testamento resulta igualmente del art. 14 LH y de la S.TJUE 12.10.2017 (asunto C-218/16, Kubicka). Esta resolución es muy similar a la R. 02.03.2018 (ver, con su comentario), en cuanto a considerar «innecesario el «*probate*» en España para las sucesiones causadas por ciudadanos británicos en base a un testamento en el que quedara establecida la «*professio iuris*» (aun tácita) respecto de la ley británica»; y también reitera la actual improcedencia de los testamentos que se limiten a la institución de heredero sobre bienes en España, «práctica, que basada en su utilidad, fue frecuente con anterioridad a 2015». R. 14.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3534.pdf>

- R. 14-2-2019.- R.P. Castellón de la Plana Nº 2.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA.** Inscrita una finca a favor de dos cónyuges por mitades indivisas y con carácter privativo por haberla adquirido en estado de solteros, se presenta ahora su adjudicación a la esposa en convenio regulador aprobado mediante sentencia firme de divorcio, con la manifestación de que la adquirieron como ganancial. La Dirección confirma que esa adjudicación «es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda; [...] ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –'ex lege'– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. arts. 1354 y 1357.2 C.c.); esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. art. 91.3 RH)»; pero eso no queda acreditado, ni siquiera manifestado, en la documentación presentada; y, si bien en el procedimiento de divorcio puede acumularse la disolución de comunidad ordinaria entre cónyuges, como resulta del art. 437.4.4 LEC y reconoció la R. 12.11.2014, «en el presente expediente tampoco consta que se haya ejercido conjuntamente la acción de división de cosa común». El caso es idéntico al de la R. 24.10.2018 (ver, con su comentario). R. 14.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 2) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3535.pdf>

- R. 15-2-2019.- R.P. Lucena del Cid.- **RECURSO GUBERNATIVO: EL PLAZO DE UN MES EXPIRA AL FINAL DEL DÍA DEL MISMO NÚMERO QUE EN EL QUE SE HIZO LA NOTIFICACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: NO CABE RECURSO CONTRA LA DESESTIMACIÓN DE UNA OPOSICIÓN AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.** 1. Plazo del recurso gubernativo.- Sobre el plazo para la interposición del recurso, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la de la R. 25.04.2018, fijando el final a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comenzó el cómputo, si bien en este caso, al caer en sábado, lo considera prorrogado hasta el lunes siguiente. 2. Expediente del art. 199 RH.- En cuanto al fondo del asunto, «se plantea si son procedentes las alegaciones formuladas por un

interesado respecto de una solicitud de inscripción de la identificación gráfica de determinada finca conforme al art. 199 LH». Sobre esto, la Dirección reitera la doctrina de la R. 25.10.2017: se trata también de que, formulada oposición por un interesado, la registradora la desestima en nota que ofrece la posibilidad de recurso, cuando en realidad solo si la calificación de la representación gráfica es negativa puede recurrirse conforme a las normas generales, pero no por cada una de las alegaciones. Como quiera que la representación gráfica no se ha inscrito todavía, la Dirección adelanta que el recurrente alega la existencia de una servidumbre de paso desde tiempo inmemorial, pero, como señaló la R. 27.09.2018, «no es defecto para la inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada una servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente; lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al art. 13 LH». R. 15.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lucena del Cid) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3537.pdf>

- R. 15-2-2019.- R.P. Santo Domingo de la Calzada.- **INMATRICULACIÓN: EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 203 LH NO ES RELEVANTE LA OPOSICIÓN DEL COTITULAR NO AFECTADO.** Se trata de un expediente notarial de inmatriculación (art. 203 LH) de dos terceras partes indivisas de una finca, en el que consta la oposición del titular de la tercera parte restante; «a pesar de dicha oposición, el notario continuó el expediente y declaró cumplidos los requisitos del art. 203 LH a efectos de obtener la inmatriculación sin tener en consideración tales alegaciones, por no entenderlas justificadas». La registradora suspende la inscripción dada la oposición del cotitular y su cuestionamiento del título de adquisición. La Dirección reitera sus consideraciones sobre la importancia de las notificaciones y de la intervención de los interesados (ver R. 19.07.2016, R. 14.11.2016 y R. 13.07.2017). Después señala cómo *Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el notario dará por concluso el expediente...*, e interpreta que «no pueden obviarse los incisos que se refieren explícitamente a *aportar pruebas escritas de su derecho* así como a la oposición *con expresión de la causa en que se funde*; por tanto, 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; corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo» (como ocurre con el registrador en el caso similar del art. 199 LH); en el caso concreto formula la oposición el titular de una cuota indivisa que no se vería afectado por la inmatriculación de la otra cuota, reconoce la titularidad del promotor del expediente y únicamente se refiere a un acuerdo verbal de mantener la propiedad indivisa; por lo que lo estima el recurso. R. 15.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3538.pdf>

- R. 18-2-2019.- R.P. Almería Nº 5.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una segregación de fincas, aportándose representación gráfica alternativa a la catastral de la porción segregada y del resto de finca matriz, comprendiendo una serie de parcelas catastrales; además, se pretende la rectificación de superficie de la finca matriz [...]. Una vez cumplido lo previsto en el art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción alegando dudas de identidad de la finca, considerando la oposición formulada en el procedimiento por los titulares de varias fincas colindantes». La Dirección las considera fundadas: «conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, quedando identificadas las fincas y los titulares afectados, [...] la oposición de varios colindantes, algunas de cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmentemente, con referencia a planos, ortofotografías o a documentos sobre el origen de la finca...»; aunque «podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199 LH), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH)». La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. R. 18.02.2019 (Calebus, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Almería-5) (BOE 13.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3601.pdf>

- R. 20-2-2019.- R.P. Palma de Mallorca Nº 1.- **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 muchas anteriores resoluciones. En este caso «se pretende anular todo el historial registral de una finca en régimen de propiedad horizontal por solicitarlo varios de los titulares registrales». Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. R. 20.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 1) (BOE 13.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3602.pdf>

- R. 20-2-2019.- R.P. San Cristobal de la Laguna Nº 2.- **HERENCIA: NO ES PRECISA LA PREVIA ENTREGA DE LEGADOS Y PAGO A ACREEDORES, SALVO ACEPTACIÓN A BENEFICIO DE INVENTARIO.** Se trata de una escritura de adjudicación de herencia por el heredero único, por sí solo, manifestando que no hay deudas de la causante y comprometiéndose a la entrega del legado de una finca al legatario, que se encuentra en paradero desconocido. El registrador señala como defecto que no es posible la práctica de la inscripción de la adjudicación y aceptación de herencia, hasta tanto se haya producido la entrega del legado y pago a los acreedores conocidos, lo que fundamenta en que se encuentra la herencia en administración (arts. 1020, 1026 y 1027 C.c.). La Dirección se extiende en la doctrina sobre la entrega del legado al legatario y el pago a los acreedores, y concluye que la Administración de la herencia prevista en esos preceptos debe referirse solo al caso de aceptación a beneficio de inventario; pero «en el concreto supuesto de este expediente, la herencia ha sido aceptada pura y simplemente, se ha formulado inventario de los bienes sin que en él aparezcan acreedores conocidos que no hayan sido satisfechos en sus créditos y además se manifiesta por el heredero único 'bajo su responsabilidad, que no

existe ninguna deuda en la herencia'; por lo tanto, no puede aceptarse este defecto señalado en la nota de calificación». R. 20.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna - 2) (BOE 13.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3603.pdf>

- R. 20-2-2019.- R.P. Miranda de Ebro.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Esta vez en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. R. 20.02.2019 (Caja Rural de Burgos, Fuentepelayo, Segovia y Castellans, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 13.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3604.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria N° 4.- **INMATRICULACIÓN: EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL SE PUEDEN PRACTICAR PRUEBAS QUE ACLAREN LAS DUDAS SOBRE ANTERIOR INMATRICULACIÓN.** «Presentada copia autorizada del acta notarial prevista en el art. 203 LH [expediente notarial de dominio para inmatriculación], en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dicho precepto, el registrador la deniega porque, a su juicio, procediendo la finca de otra inscrita, debe cerrarse el procedimiento de expediente de dominio de inmatriculación, e inscribirse los títulos que causalizan el tracto sucesivo». Dice la Dirección que el art. 203.1 LH se refiere al juicio del registrador sobre la posible constancia como inmatriculada de la finca objeto del expediente y prevé que en ese caso se expida certificación de las fincas coincidentes y se comunique al notario para el archivo de las actuaciones; pero, «no obstante esta previsión de archivo del expediente en el caso de albergar dudas el registrador, esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr., por todas, las R. 27.06.2016 y R. 20.06.2018) que debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas», como se deduce de la posibilidad de alegaciones y pruebas de los interesados, entre los que se debe incluir al promotor del expediente; y «sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al art. 203.6 LH»; por ello «la afirmación del registrador sobre el hecho de que la finca procede de otra inscrita (sin que dicha coincidencia aparezca inequívocamente justificada) no puede mantenerse». R. 21.02.2019 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 14.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3660.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.P. Álora.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: DEBE DENEGARSE SI LA DEMANDA NO SE DIRIGE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: ES ANOTABLE LA DIRIGIDA CONTRA EL TITULAR DEL DERECHO AFECTADO AUNQUE NO SEA EL DE LA FINCA.** Se trata de «un mandamiento judicial ordenando la anotación de una demanda por la que se reclama la declaración de nulidad del préstamo con garantía hipotecaria suscrito entre las dos sociedades demandadas, con la consiguiente cancelación de la inscripción del derecho real de hipoteca. [...] El registrador deniega la práctica de la anotación preventiva por no haber sido demandada en el procedimiento la entidad titular registral del dominio de las fincas afectadas». Pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 05.04.1995: «Dicha demanda afecta exclusivamente al desenvolvimiento judicial del derecho real de hipoteca y, por tanto, queda plenamente satisfecha la exigencia derivada del art. 20 LH, si aparece entablada contra el titular registral de dicho derecho, sin necesidad de dirigirla también contra los propietarios cuyo dominio, y respectivo asiento registral, en nada quedará afectado o modificado por el resultado del pleito». R. 21.02.2019 (Fuente de Almotaje, S.L., contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 14.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3661.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.P. Palma de Mallorca N° 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.** «Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva cuando, con carácter previo, se pretende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca y consecuente rectificación de su descripción. [...] La registradora, una vez cumplido lo previsto en el art. 199 LH, deniega la inscripción de la representación gráfica y de la obra nueva declarada en el título, con base en que existe oposición de un propietario colindante». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 12.06.2018 y R. 30.01.2019) en el sentido de que, si bien el registrador debe tener en cuenta la posible oposición de un colindante, «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 concreto el colindante plantea «cuestiones referidas a la legalidad urbanística, que deberán dirimirse en las instancias correspondientes, pero que resultan ajenas a las reglas establecidas para la inscripción de representación gráfica georreferenciada». R. 21.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca -1) (BOE 14.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3662.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.P. Las Palmas de Gran Canaria N° 4.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.** «Constituye el objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de ampliación de obra y modificación de división horizontal en la que previamente se rectifica la superficie del solar en el que se ubica el edificio. El registrador suspende la inscripción señalando como único defecto que la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica invade parcela catastral ajena», lo que resulta de la representación catastral y del informe técnico que se aportan. Por lo que, «estando debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación, y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, este

defecto debe confirmarse». R. 21.02.2019 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 14.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3663.pdf>

- R. 22-2-2019.- R.P. Madrid Nº 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CONCEPTO REQUIERE ACUERDO DEL REGISTRADOR O RESOLUCIÓN JUDICIAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 31.01.2019. En este caso, según el recurrente, «de la escritura que provocó la inscripción y de las demás cuyas fotocopias acompaña a su solicitud se desprende que se omitió el párrafo relativo a los gastos por la servidumbre que indica; pero lo cierto es que, aun dejando al margen el hecho de que se trate sólo de fotocopias que, por tanto, no constituyen documentos fehacientes (vid., por todas, la R. 23.11.2016), en esa escritura consta una diligencia de subsanación extendida al final de la misma, recogida en la inscripción antes reproducida, en la que se vuelve a describir la servidumbre sin referencia a los citados gastos». R. 22.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-4) (BOE 14.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3665.pdf>

- R. 22-2-2019.- R.P. Guadix.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: CRÉDITO QUE ADMITE REEMBOLSOS Y NUEVAS DISPOSICIONES Y SISTEMA DE FIJACIÓN DEL SALDO. HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL SOLO PUEDE PACTARSE PARA FALTA DE PAGO DE CAPITAL O INTERESES. HIPOTECA: EJECUCIÓN: PARA EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DEBE CONCRETARSE REGISTRALMENTE LA EXISTENCIA Y CUANTÍA DE LA OBLIGACIÓN FUTURA.** Se trata de una escritura de crédito hipotecario entre personas físicas de nacionalidad alemana, sin habitualidad en estas operaciones, y con garantía de una finca rústica. La registradora objeta varios defectos, que resuelve la Dirección tras examinar con cierto detalle los distintos tipos de hipotecas de máximo: -Dudas acerca de si lo que se concede es un préstamo o un crédito en cuenta corriente; y, en el segundo caso, sería necesario cumplir las exigencias del art. 153 LH, singularmente la llevanza de la libreta de ejemplares duplicados. La Dirección entiende que no se trata de un préstamo simple, ya que caben reembolsos anticipados y nuevas disposiciones del capital amortizado; pero la operación parece más un crédito abierto que un crédito en cuenta corriente, en cualquier caso, «al no poder hablarse propiamente de entrega total de las cantidades garantizadas, es necesario articular una cuenta corriente, u otro procedimiento semejante admitido legalmente, para la fijación de la cantidad líquida exigible»; y, a este efecto, «las partes pueden pactar cualquier sistema a efectos de la utilización del procedimiento de ejecución ordinaria, y entre ellos el recogido en el art. 572.2 LEC» (liquidación efectuada por el acreedor en la forma convenida por las partes en el propio título ejecutivo); pero, para el procedimiento de ejecución directa «es preciso pactar como sistema de fijación del saldo líquido, por imposición del art. 153 LH [ver también art. 245 RH], el denominado sistema de ‘doble libreta’, pues respecto de ese procedimiento ejecutivo el sistema de ‘certificación contable de la parte acreedora’, solo se admite cuando el acreedor sea una entidad bancaria o de crédito»; en definitiva, «mientras no se consienta expresamente la inscripción de la hipoteca con exclusión de estos procedimientos, debe ratificarse el defecto señalado». -Con respecto al procedimiento extrajudicial de ejecución, faltaría pactar expresamente que «sólo se podrá utilizar para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada» (art. 129.1.b LH), y la forma de hacer constar en el Registro de la Propiedad la cuantía concreta existente y exigible, ya que el procedimiento solo es aplicable a hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada (art. 129.1.c LH). La Dirección reitera (ver R. 24.03.2014) que «debe indicarse expresamente en la escritura de constitución de hipoteca que el procedimiento extrajudicial pactado sólo podrá utilizarse en caso de falta de pago de capital o intereses». Y en cuanto a la determinación de la cantidad exigible, reitera la doctrina de otras (ver, por ejemplo, R. 20.06.2012) en el sentido de que para pactar el procedimiento ejecutivo extrajudicial «ha de hacerse con la salvedad de que sea siempre que en la escritura de constitución conste el pacto de determinación de la forma de la constancia registral de la existencia y cuantía de la obligación futura por medio de la nota marginal de los arts. 143 LH y 238 RH, al margen de la inscripción de hipoteca de que se trate, ya que, en caso contrario, podría inducir a confusión de que la cláusula legitimaba para el ejercicio del procedimiento sin más trámites ni requisitos y sin base registral previa respecto a la determinación de la obligación garantizada». -En cuanto a la posibilidad de inscripción parcial de la hipoteca sin las cláusulas relativas a los procedimientos ejecutivos, «se precisa solicitud expresa de las partes (arts. 19 bis y 322 LH), dado que se considera que las mismas «constituyen un elemento delimitador del contenido esencial del derecho real de hipoteca, que viene constituido por la responsabilidad hipotecaria y por los procedimientos ejecutivos que le son propios» (ver en ese sentido las R. 18.02.2014, R. 12.09.2014 y R. 30.09.2014), pero la solicitud podrá hacerse en la mera instancia personal que permite el art. 110 RH. R. 22.02.2019 (Notario Álvaro Delgado Truyols contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 14.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3666.pdf>

- R. 22-2-2019.- R.P. Cocentaina.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Esta vez en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que no constituyen vivienda habitual. R. 22.02.2019 (Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, contra Registro de la Propiedad de Cocentaina) (BOE 14.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3667.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Belmonte.- **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LEGADO DE LEGÍTIMA.** Se trata de una escritura de segregación, entrega de legado y adjudicación de herencia, en la que se entrega un legado de legítima a un nieto menor, representado por su madre, que no tiene interés en la herencia. La Dirección examina los distintos defectos señalados por la registradora: -Según ella, el legado de legítima debe entenderse como de legítima larga, legítima estricta más mejora, por lo que la adjudicación hecha no cubre los derechos del nieto legítimo. Pero dice la Dirección que «la interpretación ha sido realizada por todos los herederos junto con la representante del

legatario, de forma unánime, sin que haya habido disconformidad ni duda alguna respecto a que la extensión del legado se refería a la legítima estricta y corta». –Se adjudicaba al legatario un solar, de manera que «no se adjudica al legatario edificación alguna, lo que es distinto a lo ordenado por el testador» (en el testamento se legaba «solar sobre el que existe edificada una casa ..., entendiéndose comprendida en el legado dicha edificación»). Pero la Dirección considera correcta la adjudicación porque se explica en la escritura que el legado comprende el solar, ya que la edificación existente sobre él, que se declarará posteriormente por el legatario, no pertenecía al testador. –«Debe aportarse la autorización judicial prescrita para los actos de disposición y repudiación de herencia y legado realizados por los padres en representación de sus hijos menores, por haberse realizado la partición de herencia de modo distinto a lo ordenado por el testador y haberse adjudicado al menor un valor equivalente a la mitad del valor que le fue legado» (art. 166 C.c.). La Dirección dice que no se ha producido renuncia o transacción alguna, que no existe oposición ni colisión de intereses entre el menor representado y su madre que lo representa, pues ella no está interesada en la partición, y que la partición, con la interpretación realizada, no se ha realizado en modo distinto de lo ordenado por el testador. R. 27.02.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Belmonte) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4391.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Lepe.- **HIPOTECA: NULIDAD DE LA EJECUCIÓN SEPARADA CUANDO ESTÁ ABIERTA LA FASE DE LIQUIDACIÓN DEL CONCURSO DEL DEUDOR. CONCURSO DE ACREEDORES: NULIDAD DE LA EJECUCIÓN SEPARADA CUANDO ESTÁ ABIERTA LA FASE DE LIQUIDACIÓN DEL CONCURSO DEL DEUDOR. CONCURSO DE ACREEDORES: NORMAS SOBRE LA EJECUCIÓN SEPARADA DE GARANTÍAS REALES.** Se pretende la inscripción de una adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y consiguiente cancelación de cargas, siendo que la demanda se había interpuesto contra la sociedad titular de la finca cuando esta había sido declarada en concurso de acreedores, con nombramiento de administrador concursal y apertura de la fase de liquidación. La Dirección repasa las «reglas» del sistema legal vigente sobre las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso del titular del bien o del derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía (fundamentalmente, arts. 56, 57 y 155 L. 22/09.07.2003, Concursal, tras las reformas legislativas por L. 17/30.09.2014 y L. 9/25.05.2015, ambas de medidas urgentes...), y confirma que «la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso»; ocurre sin embargo que «no resuelve la Ley Concursal qué sucede si un Juzgado de Primera Instancia tramita la ejecución hipotecaria a pesar de la apertura de la fase de liquidación y en esa ejecución se adjudican fincas hipotecadas; pero el silencio legal debe colmarse con arreglo a los principios generales del ordenamiento jurídico; en este sentido, los actos contrarios a las normas imperativas y a las normas prohibitivas son nulos de pleno derecho» (art. 6.3 C.c.), y el registrador de la propiedad no puede inscribir una adjudicación obtenida con violación de normas legales imperativas. Merece la pena detenerse en el párrafo que dedica la Dirección al sistema legal vigente de las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso (en los preceptos citados), que sintetiza claramente en cinco reglas: –«Desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos.» –«Desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedarán suspendidas.» –«Los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendido el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad; cumplido ese requisito podrá iniciarse la ejecución o alzarse la suspensión.» –Se podrán iniciar o continuar los procedimientos de ejecución «desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación.» –«La apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto.» R. 27.02.2019 (Harri Egoalde 2, S.A.U., contra Registro de la Propiedad Lepe) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4392.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Jerez de la Frontera N° 1.- **HERENCIA: LA DISPOSICIÓN EN FAVOR DEL CÓNYUGE NO PUEDE CONSIDERARSE REVOCADA POR EL DIVORCIO POSTERIOR.** El causante había fallecido bajo testamento en el que «instituye heredera universal de todos sus bienes a su esposa doña...»; como falleció ya divorciado, los hermanos se adjudican la herencia tras declaración notarial de herederos ab intestato. El registrador objeta que el divorcio no produce legalmente la revocación de las disposiciones testamentarias en favor del cónyuge. La Dirección reitera la doctrina de las R. 26.11.1998 y R. 26.02.2003, en el sentido de que «la revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar, sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido; [...] del hecho de que la disposición testamentaria ahora cuestionada se refiera a la 'esposa' y añada su nombre y apellidos no puede concluirse que haya una clara expresión del motivo de la institución, pues bien pudiera interpretarse como un elemento más de identificación de la persona favorecida»; ni puede entenderse que sea la expresión de una causa falsa, que en último término debería tenerse por no escrita (art. 767 C.c.). La Dirección «no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la S. 539/28.09.2018, citada por la recurrente, y en la S. 531/26.09.2018» (contrarias al mantenimiento de la institución en favor del cónyuge hecha antes del divorcio), pero «respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial [...] para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (cfr. R. 13.09.2001, R. 21.11.2014, R. 02.08.2018 y R. 05.10.2018). A la vista de las sentencias citadas, parece que el criterio que debe seguirse es el de la presunción de revocación tácita de disposiciones

testamentarias en favor del que era cónyuge en el momento de la institución, pero estaba divorciado o separado cuando se abre la sucesión. Así lo ha entendido el art. 422-13 C.c.Cat.: *La institución de heredero, los legados y las demás disposiciones que se hayan ordenado a favor del cónyuge del causante devienen ineficaces si, después de haber sido otorgados, los cónyuges se separan de hecho o legalmente, o se divorcian, o el matrimonio es declarado nulo, así como si en el momento de la muerte hay pendiente una demanda de separación, divorcio o nulidad matrimonial, salvo reconciliación...*; bastaría acreditar el divorcio, separación o nulidad. Pero en el Derecho común, a falta de una ley que declare la ineficacia, será siempre necesaria una declaración judicial. Según la transcripción parcial que hace el recurrente, la S. 539/28.09.2018 decía: «A diferencia de lo que sucede en otros derechos, no existe en el Código civil una regla de interpretación de la voluntad hipotética del testador medio por la que, basándose en máximas de experiencia, el legislador dé por supuesto que la disposición a favor del cónyuge o su pareja se hace en calidad de tal y mientras lo sea. Sin embargo, de acuerdo con la opinión dominante de la doctrina, esta sala considera que, ante la ausencia de una norma de integración que contemple un caso concreto de imprevisión, debe aplicarse el art. 767.1 C.c., dada la identidad de razón existente entre los denominados casos de imprevisión y el supuesto a que se refiere este precepto. Por ello, cuando en el momento del fallecimiento del testador se haya producido un cambio de circunstancias que dé lugar a la desaparición del motivo determinante por el que el testador hizo una disposición testamentaria, la misma será ineficaz. Conforme al art. 675 CC, la regla esencial en materia de interpretación testamentaria es la averiguación de la voluntad real del testador. Por ello, la literalidad del art. 767.1 CC, que se refiere a la 'expresión' del motivo de la institución o del nombramiento de legatario, no impide que sea posible deducir el motivo de la disposición y su carácter determinante con apoyo en el tenor del testamento, en particular por la identificación del favorecido por cierta cualidad, como la de esposo o pareja del testador». R. 27.02.2019 (Notaria María-Esther Vallejo Vega contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4393.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Gijón N° 3.- **EXTRANJEROS: BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN DE UN CIUDADANO UCRANIANO.** Un ciudadano ucraniano vende una finca que tiene inscrita a su nombre con carácter privativo por confesión de su consorte, de la que actualmente está divorciado. La registradora deniega la inscripción porque considera que debe acreditarse, en la forma que señala el art. 36.2 RH, que la legislación y/o jurisprudencia ucraniana admite la confesión de privatividad y que esta implica la posibilidad de actos de disposición. Pero dice la Dirección que, «ciertamente, la aplicación del Derecho extranjero plantea hasta qué punto un reconocimiento de privatividad entre cónyuges al amparo de la ley reguladora de su régimen económico-matrimonial implica necesariamente la inscripción conforme al art. 95 RH, pensado exclusivamente –y con posible extrapolación– para el Derecho español, y especialmente para el art. 1324 C.c.»; pero, practicada como está la inscripción (con confesión de privatividad), se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos (art. 1.3 LH); en cuanto a la posible afección de acreedores o herederos forzosos del confesante, no puede plantearse la hipótesis, «dado que no ha fallecido la exesposa, no constando anotación registral alguna de un eventual acreedor». La Dirección aclara que no es de aplicación el Rto. UE (del Consejo) 1103/24.06.2016, 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, aplicable, conforme a las reglas del art. 70, desde el 29 de enero de 2019, y en cuya cooperación reforzada participa España, siendo de carácter universal (art. 20). Pero, aunque hubiera resultado aplicable, lo que permite el art. 22 Rto. UE es que los cónyuges designen o cambien la ley aplicable a su régimen económico matrimonial entre la ley del Estado de residencia habitual o de nacionalidad de cualquiera de ellos, y en el caso concreto no consta que lo hubieran hecho. R. 27.02.2019 (Notario Francisco-Javier Nogales Castillo contra Registro de la Propiedad de Gijón-3) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4394.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Gandía N° 1.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: IMPIDE LA HIPOTECA CUYA EJECUCIÓN NO SE CONDICIONE A LA RESOLUCIÓN DE LA PROHIBICIÓN.** Se trata de una escritura de hipoteca sobre finca registral que consta gravada con una prohibición de disponer (de transmitir por cualquier título) impuesta en la donación por la que adquirió el hipotecante. La registradora suspende la inscripción por entender necesario el consentimiento de los donantes o la estipulación de que la hipoteca no pueda ejecutarse hasta que se haya extinguido la prohibición. Lo confirma la Dirección: repasa su doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer («desde la clásica R. 20.12.1929 hasta la más reciente R. 02.11.2018»), y resuelve reiterando la doctrina de las R. 18.01.1963, R. 09.06.2012 y R. 17.03.2017, en el sentido de que, a falta del consentimiento de los donantes, «acreedor y deudor habrán de convenir subordinar su ejercicio [de la hipoteca] hasta que el dominio de la finca quede libre de la traba impuesta por la causante, pues, de otra forma, se lograría por vía indirecta burlar la prohibición impuesta». R. 27.02.2019 (Notario Jesús Ibáñez Calomarde contra Registro de la Propiedad de Gandía-1) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4397.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.P. Tacoronte.- **HERENCIA: LOS HEREDEROS DE AMBOS CÓNYUGES PUEDEN PRESCINDIR DE LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. HERENCIA: LEGADOS: ES NECESARIA LA ENTREGA POR LOS HEREDEROS.** Se trata de una escritura de aceptación de legado otorgada por la legataria. El registrador señala dos defectos: –Que no se acredita la liquidación de la sociedad de gananciales del causante y su difunta esposa. La Dirección reitera la doctrina de la R. 01.10.2007, en el sentido de que, «con carácter general, para determinar el haber hereditario es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, ya que sólo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes; pero en el caso en el que concurran todos los herederos a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resulta necesario determinar previamente, mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería a una y otra herencia». –Que no intervienen en la escritura los herederos de los causantes, para la entrega del legado. La Dirección confirma la necesidad de entrega por los herederos o por el albacea autorizado (arts. 885 C.c. y 81 RH), aunque reconoce la excepción de los casos en que el legatario esté autorizado para ocupar por su propia autoridad la cosa legada o que ya estuviese en posesión del legado antes de la apertura de la sucesión (en este caso se acreditaba la posesión por acta de notoriedad, pero desde una fecha posterior al fallecimiento del causante). R. 28.02.2019 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de

Tacoronte) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4398.pdf>

- R. 28-2-2019.- R.P. Vigo Nº 3.- **OBRA NUEVA: DEBE DECLARARSE SOBRE LA FINCA PARA LA QUE SE CONCEDIÓ LA LICENCIA. PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO DE VUELO: LA DECLARACIÓN DE NUEVOS ELEMENTOS REQUIERE DE LOS DEMÁS PROPIETARIOS SI EXCEDE DE LAS FACULTADES CONCEDIDAS.** «Se pretende inscribir una declaración de obra nueva en construcción sobre el terreno sobrante de una propiedad horizontal, anteriormente inscrita, sin segregarse previamente el terreno sobre el que se asienta la nueva edificación». –La registradora señala en primer lugar la falta de identidad de la finca registral sobre la que se declara la obra y la identificada en la licencia municipal. Y la Dirección lo confirma, toda vez que el Ayuntamiento había concedido licencia para parcelar una finca en dos y para edificar en una de las parcelas resultantes, pero la obra nueva se declara sobre la totalidad de la finca originaria. –El segundo defecto era «falta de consentimiento de la comunidad de propietarios para la concreción del ejercicio de las facultades reservadas y la modificación de las mismas». La Dirección parte, con las R. 28.03.2008 y R. 29.01.2015, de «que es indudable que el ejercicio del derecho de vuelo constituido comporta necesariamente una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, que podrá llevar a término por sí solo el titular de tal derecho si se le atribuye al constituirse éste, sin que sea necesario el concurso del resto de los propietarios del inmueble»; pero «en el presente caso, y dados los términos excesivamente genéricos en que se expresa la cláusula estatutaria inscrita, es necesario el concurso del resto de propietarios del inmueble para ejercitar el derecho, como para reflejar documentalmente las modificaciones que comporta en el título constitutivo el ejercicio de aquel derecho, dado que no se atribuyen a dicho titular las mencionadas facultades». R. 28.02.2019 (Lojim 2010, S.L., contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4400.pdf>

- R. 1-3-2019.- R.P. Valladolid Nº 5.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA CALIFICACIÓN DEBE CONTENER ÍNTEGRA MOTIVACIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: DEBE INTERPONERSE CONTRA LA CALIFICACIÓN SUSTITUIDA, NO CONTRA LA SUSTITUTORIA. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CABE LA COMPRA POR LOS CÓNYUGES POR PARTES INDIVISAS CON CARÁCTER COMÚN.** 1. Calificación y recurso.– Reitera la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 09.07.2013, R. 09.07.2015 y R. 10.10.2016), de que la calificación debe contener «una motivación suficiente» de los defectos; pero la tiene, como en el caso concreto, si se expresa el defecto que impide la inscripción, y los fundamentos en los que se apoya su justificación, «que podrán o no ser acertados». Y reitera también la de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 10.03.2016 y las que allí se citan), en el sentido de que la calificación sustitutoria no es un recurso contra la primera calificación, sino «un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido»; por lo que la primera calificación es la única legalmente recurrible. 2. Régimen económico matrimonial.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.04.2018. Esta vez en la compra por dos cónyuges, de nacionalidad francesa él y española ella, por mitades indivisas, de conformidad con el régimen legal supletorio francés; de manera que la inscripción se practicará a favor de cada cónyuge por su cuota respectiva y con sujeción a su régimen matrimonial de comunidad. R. 01.03.2019 (Notario Carlos-Luis Herrero Ordóñez contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4536.pdf>

- R. 1-3-2019.- R.P. Palma de Mallorca Nº 11.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PUEDE RECTIFICARSE UN TÍTULO PRESENTADO ANTERIORMENTE, PERO NO IGNORAR EL TRACTO CON ÉL. RECURSO GUBERNATIVO: ESTIMACIÓN DEL RECURSO SIN DISPONER LA INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO.** Se presentan en el Registro: una escritura de partición de 2004, en la que se formaliza la agrupación de dos fincas, se declara una obra nueva y se adjudica la finca a la viuda en usufructo y a tres hijos en nuda propiedad por terceras partes indivisas; y una escritura de 2015, de la misma herencia, en la que las primitivas fincas agrupadas se adjudican a solo dos de aquellos tres hijos. El notario autorizante de la segunda entiende que «no hay ninguna imposibilidad jurídica de adjudicar a ambos hermanos la finca agrupada, resultante de la agrupación de las componentes». Pero, como dice la Dirección, «no se trata simplemente de que las dos fincas objeto de adjudicación en pro indiviso a dos hermanos consten ya previamente agrupadas registralmente, sino que además de agrupadas constan registralmente adjudicadas en forma distinta»; sin embargo, como en la nota de calificación no se indicó claramente la razón de la negativa, la Dirección estima el recurso, «sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado». Desde el punto de vista formal, parece ser que la nota de calificación se refería a la imposibilidad de inscripción debida a la agrupación de las primitivas dos fincas, pero no a su inscripción en favor de titulares distintos del causante; eso es lo que lleva a la Dirección a la conclusión de estimar el recurso a la vez que considera que el documento no es inscribible, con ese razonamiento de que «legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso...»; pero del art. 237 LH parece resultar que sí es ese precisamente el objeto del recurso: *Habiéndose estimado el recurso, el Registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria...* En cuanto al fondo del asunto, parece indudable que si están de acuerdo todos los interesados, pueden realizar entre sí toda clase de negocios sobre las fincas adjudicadas en la herencia y, entre ellos, dejar sin efecto la partición primeramente realizada y realizarla de nuevo en distinta forma; lo que no pueden es ignorarla y actuar como si nunca hubiese existido, máxime cuando las fincas ya no están inscritas a nombre del causante, sino de los herederos en distintas proporciones; lo que no puede anticiparse es el tratamiento fiscal que recibiría esa escritura de rectificación. Llegados a ese punto, el que las fincas se hubiesen agrupado parece el menor de los problemas: en las R. 04.11.2013, R. 10.07.2014, R. 28.05.2015 y R. 13.12.2016 pueden verse casos de inscripción sobre las fincas de resultado de los negocios realizados sobre las de origen, en doctrina que puede extrapolarse a las fincas agrupadas y la resultante de la agrupación. R. 01.03.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 11) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4537.pdf>

- R. 1-3-2019.- R.P. Alcantarilla.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE HACERSE POR SIMPLE PACTO O ESTIPULACIÓN.** Se trata de una escritura de compraventa en la que las partes consignan como uno de los pactos que la finca tiene una determinada superficie (distinta de la que consta en el Registro) y se corresponde con un plano que se incorpora a la escritura. «La registradora entiende, en su nota de calificación, que dicha estipulación no es inscribible, según el art. 98 LH, lo cual también se desprende de la advertencia de la notaría autorizante de la escritura, relativa a la adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral». Dice la Dirección que «no cabe admitir el argumento de los recurrentes referente a que la rectificación ya ha tenido lugar en expediente de subsanación de discrepancias aprobado por el Catastro (cfr. art. 3.3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario); [...] no resulta solicitada la práctica de ninguna inscripción distinta de la venta, sino que, tal y como advierte la notaría autorizante de la misma, es precisa una adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral que dé cumplimiento a las resoluciones judiciales incorporadas a dicha escritura», y cumpliendo para ello los requisitos hipotecarios y urbanísticos. R. 01.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcantarilla) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4538.pdf>

- R. 5-3-2019.- R.P. Mijas Nº 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PUEDE HACERSE POR EL ART. 199 LH RESPECTO A TERRENOS DESTINADOS A CESIÓN PARA VIALES. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA OPOSICIÓN DE UN TERCERO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN.** «Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral». El registrador deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto unos terrenos destinados a ser cedidos para viales públicos según informe del Ayuntamiento, y de las alegaciones efectuadas por uno de los propietarios colindantes, que afirma que «desde que se produjo la construcción de los edificios, esa zona, suelo sin edificar, ha sido destinada a aparcamientos y a carretera de acceso de vehículos; La Dirección, en cuanto al dominio público, aun reiterando su doctrina sobre la protección registral que la Ley otorga al dominio público («conforme a los arts. 9 y 199 LH debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público»), dice que «las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en una supuesta invasión de dominio público, resultando que la Administración Pública no formula oposición alguna a la inscripción pretendida, limitándose a hacer constar la afectación de la finca para ser destinada a viales de carácter público», de manera que «no puede mantenerse la calificación del registrador, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–». Y en cuanto a la oposición del colindante, también repite que la mera oposición no hace contencioso el expediente (art. 199 LH). La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Advierte también la Dirección de que, «por no ser objeto de la nota de calificación, no procede aquí entrar en el análisis del procedimiento del art. 199 LH, mediante una simple instancia solicitando la coordinación, especialmente cuando la diferencia de superficie sea superior al 10 %». R. 05.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-3) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4540.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.P. Guadarrama-Alpedrete.- **HERENCIA: LA FORMALIZACIÓN PUEDE PRESCINDIR DE LOS DESHEREDADOS, PERO DEBE IDENTIFICARLOS.** El causante dejaba viuda, a la que instituíra heredera, y tres nietos, a los que desheredaba junto con los hijos mayores de edad que tuvieran; la viuda se adjudica la herencia en instancia conforme al art. 16 LH. La Dirección reitera (ver R. 25.05.2017) que «no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que derivan la condición de heredera, por mucho que en él se haya ordenado una desheredación y, en consecuencia, produce sus efectos la adjudicación de herencia realizada por esa única heredera en tanto no se haya producido una resolución judicial en virtud de reclamación de quien se considere injustamente desheredado»; pero la desheredación «requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento»; y, como quiera que, según el art. 857 LH, los hijos del desheredado ocupan su lugar y derecho a la legítima, «resultando del testamento del causante que se ha desheredado a los nietos identificados y a los hijos mayores de edad de esos nietos sin nominarlos, no puede más que exigirse su identificación, y, en el caso de que fueran menores –existentes al tiempo del otorgamiento del testamento y vivos a la apertura de la sucesión–, y otros descendientes de los nietos –posteriormente nacidos pero existentes a la apertura de la sucesión–, sería necesaria su intervención; en caso de no existir ninguno de estos, se hace necesaria la manifestación de su inexistencia». R. 06.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4541.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.P. Barcelona Nº 20.- **HIPOTECA: NO ES INSCRIBIBLE LA EJECUCIÓN SEGUIDA CONTRA EL TITULAR FALLECIDO DE LA FINCA. HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL Y ADMINISTRACIÓN DE LA HERENCIA.** Ante una ejecución de hipoteca, «la registradora suspende la práctica de la inscripción y cancelación ordenadas, por no considerar posible la continuidad del procedimiento sin la intervención de quienes resulten ser los herederos del deudor hipotecante fallecido, o en su caso, de un administrador de la herencia yacente designado al efecto». La Dirección confirma la calificación registral y reitera su doctrina sobre las exigencias del principio de tracto sucesivo: «Conforme al tenor de dicho auto lo procedente, para salvaguardar los derechos del titular registral y respetar el principio de tracto en los términos antes expuestos, habría sido la interposición de la demanda contra los herederos del titular registral o en su caso contra su herencia yacente. No modifica lo anterior el hecho de que una de las demandadas sea el cónyuge del fallecido, pues lo cierto es que de la documentación presentada no puede deducirse que su intervención lo haya sido también como interesada en su herencia». Sobre demanda a la herencia yacente o a desconocidos herederos del titular registral fallecido hay una abundante doctrina de la Dirección General; puede verse la doctrina general clásica y su matización más moderna, por ejemplo, en R. 14.11.2017; y una clasificación de variantes o casos similares en comentario a la R. 30.11.2017. R. 06.03.2019 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-20) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4542.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.P. Coslada.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LA RESOLUCIÓN JUDICIAL DE UN CONTRATO NO AFECTA A TERCEROS POSTERIORES QUE NO HAN SIDO PARTE. CANCELACIÓN: PUEDE CANCELARSE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO SIN CANCELAR LAS CARGAS QUE LO GRAVEN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 31.01.2006, R. 10.12.2015, R. 18.10.2016, R. 08.05.2018 y R. 11.10.2018. En este caso se trata de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara la nulidad del contrato de permuta suscrito entre las partes y se ordena la inscripción del dominio a favor del antiguo propietario permutante, así como la cancelación de las inscripciones posteriores. «El registrador ha accedido a la inscripción del dominio a favor del demandante, en los términos que ordena la sentencia, pero no ha cancelado las tres anotaciones de embargo por no haber sido sus respectivos titulares parte en el correspondiente procedimiento ordinario». La Dirección desestima el recurso. Sobre la cancelación de una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo gravan pueden verse múltiples resoluciones (R. 29.12.1999, R. 24.02.2001, R. 02.04.2002, R. 31.01.2006, R. 24.02.2001, R. 18.12.2006, R. 02.06.2008, R. 29.05.2009 R. 18.10.2016, R. 24.10.2016, R. 08.05.2018, R. 11.10.2018); de manera que el que adquiere o readquiere la finca (en este caso, un permutante) lo hace con la carga; es una carga que él no impuso ni consintió, pero el principio de tracto sucesivo funciona para inscribirla, pero no para mantenerla. R. 06.03.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Coslada) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4543.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.P. Valladolid N° 6.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: FIJACIÓN DE DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.** Se trata de una escritura de préstamo hipotecario en la que se fija como domicilio de la parte prestataria para requerimientos y notificaciones, a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (art. 682.2 LEC), «la finca que se hipoteca en esta escritura», resultando que son dos las fincas hipotecadas Por lo que entiende la registradora que debe determinarse cuál de las dos se considera como domicilio. La Dirección reitera (cfr. R. 07.02.2001 y R. 14.01.2008), que «la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos –de carácter potestativo–; ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial»; además, en el caso concreto entiende que «el domicilio fijado es el de la vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que la otra finca hipotecada es una plaza de garaje, interpretación que es la más favorable no sólo para el acreedor, sino especialmente para el deudor». Téngase en cuenta que la inscripción de la hipoteca con «la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa» requeriría consentimiento de los interesados, según ha declarado la propia Dirección, cuyas razones pueden verse en R. 22.02.2019. R. 06.03.2019 (Notario Javier Gómez Martínez contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4545.pdf>

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

- R. 13-2-2019.- R.M. Madrid N° IX.- **JUNTA. VÁLIDA CONSTITUCIÓN. CONVOCATORIA POR REGISTRADOR.** En el supuesto contemplado, la determinación de los cargos de presidente y secretario de la junta requiere una votación de los socios y, cuando ésta deviene imposible, la junta no puede constituirse ni, por tanto, adoptar acuerdos. Se trata de un caso similar a otros que fueron objeto de Resoluciones de la Dirección General, como la existencia de dos listas de asistentes diferentes o dos libros registro de socios. En el ahora analizado se trata de una junta convocada por el Registrador. Del acta notarial resulta que existen dos socios y uno de ellos no reconoce la mayoría de capital que el otro afirma ostentar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3531.pdf>

- R. 14-2-2019.- R.M. Barcelona N° IX.- **LIQUIDACIÓN. PROYECTO DE DIVISIÓN. PAGO DE LA CUOTA IN NATURA.** Existe una junta en la que se adopta, por unanimidad, un acuerdo genérico de adjudicaciones in natura en pago de las cuotas de liquidación en proporción a los porcentajes de participación de cada socio, sin siquiera determinar la forma en que han de hacerse. En otra junta posterior se aprueba, con oposición de determinados socios, el balance final de liquidación y la propuesta de reparto del haber social realizada por el liquidador. El Centro Directivo confirma la calificación del Registrador. Dirigida la liquidación a la determinación de la existencia o inexistencia de un remanente de bienes repartible entre los socios para, previa satisfacción de los acreedores sociales en su caso, proceder a su reparto y a la cancelación de los asientos registrales de la sociedad, se hace imprescindible la formulación de un balance final que debe reflejar fielmente el estado patrimonial de la sociedad una vez realizadas las operaciones liquidatorias que aquella determinación comporta. Ese balance debe someterse a aprobación de la junta general junto a un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de división entre los socios del activo resultante. En los casos en que la cuota de liquidación se satisfaga no en dinero sino mediante la adjudicación de bienes concretos, es imprescindible que el acuerdo, que debe ser unánime, se adopte una vez determinado el haber líquido partible, la forma de realizar su división y adjudicación a los socios, y siempre que se haya aprobado el proyecto de liquidación por la junta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3536.pdf>

- R. 20-2-2019.- R.M. Castellón N° II.- **CIERRE REGISTRAL. BAJA EN EL ÍNDICE DE ENTIDADES DE HACIENDA. FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS.** De conformidad con reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones antes reseñadas), y a la luz de los artículos 282 de la Ley de Sociedades de Capital y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, el incumplimiento de la obligación del depósito de las cuentas anuales lleva aparejada la sanción del cierre registral, de modo que ningún acuerdo o documento de la sociedad podrá ser inscrito en tanto persista el incumplimiento, salvo las excepciones legalmente establecidas, entre las que no se halla ni el nombramiento del nuevo administrador, ni una modificación de estatutos. En cuanto a la situación de baja en el Índice de Hacienda, la regulación actual se contiene en el art 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de

noviembre, del Impuesto de Sociedades con un contenido idéntico al de su precedente y se completa con el art. 96 RRM. Vigente la nota marginal de cierre por baja provisional en el Índice de Entidades, no se puede practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada, salvo los asientos ordenados por la autoridad judicial y la certificación de alta en dicho Índice. Por tanto, este cierre impide la inscripción tanto del nombramiento del nuevo administrador como la del cese del anterior. Las consecuencias de este cierre difieren de las que se producen en el caso de cierre por falta de depósito de cuentas (arts. 282 LSC y 378 RRM) en el que se admite como excepción también la inscripción del cese o dimisión de administradores, aunque no el nombramiento de los que hayan de sustituirles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3605.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.M. Madrid Nº IV.- **LEGALIZACION LIBROS. LIBRO DE ACTAS. CIERRE DE LIBRO LEGALIZADO EN BLANCO.** La Resolución recoge toda la doctrina anterior derivada de la Ley 14/2013 de Emprendedores, Instrucciones de 12 de febrero y 1 de julio de 2015, Resolución de consulta de 23 de julio de 2015, en cuanto al tránsito del sistema anterior al actual. Para ejercicios societarios abiertos a partir del día 29 de septiembre de 2013, la presentación telemática de los libros obligatorios en formato electrónico debió realizarse conforme al nuevo sistema, sin que sea posible la legalización previa de libro en formato papel y en blanco. Por excepción, los libros previamente legalizados en blanco podían ser utilizados hasta el cierre del ejercicio correspondiente, momento en el que debían cerrarse, aperturándose nuevos libros en el nuevo formato. Si el libro no se cerró y se han seguido practicando asientos con posterioridad a dicha fecha, pero no más tarde del 31 de diciembre de 2014, no procedía una nueva legalización; por el contrario si el libro no se cerró y se ha continuado plasmando asientos correspondientes a ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2015, debió procederse al cierre del libro con traslado de estos últimos asientos al nuevo libro que ha de aperturarse en formato electrónico. En el supuesto ahora contemplado, se presenta telemáticamente a legalización un libro de actas correspondiente al ejercicio 2017. Debe acreditarse la íntegra utilización del libro anteriormente legalizado en blanco. Para ello se aporta certificación del órgano de administración haciendo constar que dicho libro fue cerrado en fecha 20 de julio de 2017. Es evidente la incorrección de esta fecha, pues debió coincidir con la de cierre del ejercicio comenzado antes del 29 de septiembre de 2013 y, como máximo, en fecha 31 de diciembre de 2014.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3664.pdf>

- R. 26-12-2019.- R.M. Alicante Nº II.- **DENOMINACION. OBJETO SOCIAL.** Se trata de una sociedad denominada “Favorit Car SL” que modifica su objeto social suprimiendo ahora una de las anteriores actividades, “venta de vehículos”. La inclusión en la denominación social del término “Car” puede inducir error, por su extendida utilización para identificar a empresas que tienen en los vehículos automotores el objeto de su actividad. El Reglamento del Registro Mercantil establece limitaciones para la elección de la denominación social para evitar que pueda inducir a error, entre otros aspectos, sobre las actividades que constituyen su objeto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4390.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.M. Pontevedra Nº III.- **REDUCCIÓN DE CAPITAL. OPERACIÓN ACORDEÓN.** La operación de reducción de capital para compensar pérdidas no pierde su autonomía conceptual por el hecho de que se enmarque en la más global de reducción y aumento simultáneo. En consecuencia son de aplicación las medidas de protección previstas en el ordenamiento tanto para socios como para acreedores, en concreto, la verificación por auditor del balance que sirve de base a la operación. Pero se puede prescindir de este requisito cuando concurre el consentimiento unánime de todos los socios y cuando los intereses de los acreedores sociales están salvaguardados por mantenerse o incluso fortalecerse la situación económica de la sociedad, a consecuencia de un subsiguiente aumento de capital que iguale o supere la cifra de capital inicial. En cuanto a las repercusiones para los socios de una operación acordeón, aunque se refuerza su derecho de ascensión preferente, que debe respetarse en todo caso, pueden llegar incluso a motivar su exclusión como socio. Ello no es objetable, pero las pérdidas deben ser acreditadas en su existencia y cuantía mediante un balance referido a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo y aprobado por la junta general, previa verificación de aquél por auditor que habrá de pronunciarse, entre otros extremos, sobre la existencia de cualquier clase de reservas en el balance de la sociedad que podrían ser obstáculo a la reducción. Pero esta verificación es una medida tuitiva renunciable por todos los socios. No es este el caso, puesto que el acuerdo ha sido adoptado sólo por una socia que representa el 75% del capital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4395.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.M. Palma de Mallorca Nº III.- **OBJETO SOCIAL. ACTIVIDADES CON RESERVA LEGAL. CONSULTORÍA FINANCIERA.** La Dirección General tiene elaborada una doctrina sobre la inscribibilidad de actividades con reserva legal en el sentido de que es la definición estatutaria del objeto social, y no el efectivo desenvolvimiento posterior de las actividades en él comprendidas, lo que determina la aplicabilidad de las disposiciones especiales que prevén el cumplimiento de ciertos requisitos por razón del ámbito de actuación delimitado. En consecuencia, desde el momento fundacional, la sociedad ha de reunir todos los requisitos que hagan viable el completo desarrollo de todas las actividades que integran su objeto social. Y esto es especialmente importante en supuestos como el analizado, en el que el legislador ha tenido especial empeño en acotar las actividades sujetas a régimen especial, como las de las empresas de servicios de inversión y, específicamente la de asesoramiento en materia de inversión, y actividades auxiliares, como asesoramiento a empresas sobre estructura del capital, estrategia industrial y asesoramiento y demás servicios en relación con fusiones y adquisiciones de empresas. Para que una actividad como éstas quede excluida de la aplicación de la ley especial, (Real Decreto Legislativo 4/2015 del Mercado de Valores y Real decreto 217/2008) es preciso que los estatutos lo manifiesten de forma expresa. La actividad de consultoría o asesoría financiera equivale a asesoría en materia de inversión. La exclusión de actividades específicas que sitúen a la actividad de la sociedad fuera de la previsión legal de reserva de actividad exige una previsión estatutaria específica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4396.pdf>

- R. 28-2-2019.- R.M. Madrid Nº I.- **PODER. ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS.** La Dirección

General ha resaltado la clara diferenciación entre la representación orgánica y la voluntaria admitiendo, en principio, que en una misma persona puedan confluír, de manera simultánea, las condiciones de administrador y de apoderado. Pero no debe analizarse cada caso concreto por las dificultades de armonización de ambas figuras (posibilidad de revocación o modificación del poder, exigencia de responsabilidad, subsistencia del poder más allá de la duración del cargo). Así, ha rechazado que los administradores mancomunados, puedan otorgarse poder para seguir actuando conjuntamente como apoderados y con las mismas facultades que ya podían ejercitar como representantes orgánicos. Pero no es éste el caso en el supuesto analizado que el Centro directivo considera admisible, en el que los dos administradores mancomunados confieren poder a uno de ellos, y a otra serie de personas, atribuyéndole facultades para su ejercicio de forma conjunta con cualquier persona que tenga las mismas facultades, pero excluyendo en todo caso al otro administrador mancomunado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4399.pdf>

- R. 28-2-2019.- R.M. Sevilla N^o III.- **CERTIFICACION DE ACUERDOS. FORMA DE CONVOCATORIA. DERECHO DE SEPARACION.** Para la interposición del recurso contra la calificación del registrador es necesario acompañar, junto al escrito de recurso, el título objeto de la calificación, original o por testimonio. En caso de falta de aportación debe requerirse al interesado para que lo haga en plazo de diez días con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición (art 68.1 Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo). La certificación de los acuerdos sociales debe estar expedida por el órgano de administración, pero no por el secretario de la junta. Y ello aunque conste el visto bueno del administrador pues ni dicha posibilidad está prevista, ni cabe deducir indubitadamente que el administrador hace suyo, con la asunción de responsabilidad inherente, el hecho de su expedición, sus circunstancias y su contenido. Cuando los estatutos concretan la forma de convocatoria de la junta general o, como ocurre en el supuesto analizado, se remiten al contenido de la Ley, no se puede acudir a cualquier otro sistema (en este caso la entrega personal con firma del recibí), goce de mayor o menor publicidad. En caso de modificación del objeto social han de cumplirse las previsiones legales relativas al ejercicio del derecho de separación en relación a los socios que no hayan votado a favor del acuerdo. En este caso, la introducción en el objeto social de actividades como la correduría de seguros o la actividad inmobiliaria implica la modificación sustancial del objeto social por referirse a realidades económicas y jurídicas distintas de las que hasta entonces han regido la vida social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4401.pdf>

- R. 1-3-2019.- R.M. Asturias N^o II.- **FUSIÓN. SOCIEDAD ÍNTEGRAMENTE PARTICIPADA. FUSIÓN INVERSA.** Se trata de una fusión en la que la sociedad absorbente está íntegramente participada por la sociedad absorbida, que se encuentra en liquidación. La sociedad absorbente aumenta capital con cargo a reservas al solo efecto de canje, atribuyéndose a los socios de la absorbida participaciones equivalentes a su participación en la sociedad extinguida. El procedimiento establecido para las modificaciones estructurales va dirigido a la protección de los diferentes intereses que pueden verse afectados (socios capitalistas con o sin prestaciones accesorias, socios con privilegios, socios industriales, titulares de derechos especiales o tenedores de títulos, administradores, trabajadores, acreedores). Ante situaciones exentas de complejidad ese procedimiento puede ser simplificado, como es el caso de absorción de una sociedad por otra que sea titular de forma directa o indirecta de la absorbida (art 49 Ley 3/2009 de Modificaciones Estructurales), con supresión de determinados requisitos formales y de información. Resulta también innecesario el aumento de capital de la sociedad absorbente (artículo 23.2), porque, siendo ésta titular de la integridad del capital de la sociedad absorbida, no existe aportación o contrapartida alguna que justifique la emisión de nuevas acciones o participaciones (lo que a su vez justifica la exención de requisitos del proyecto de fusión relativos al capital, su aumento, emisión y canje). Y tampoco es necesario el acuerdo de las juntas generales de la sociedad absorbida al no existir otros intereses de socio distintos de aquellos que corresponden a los socios de la sociedad absorbente. Esta situación se asimila (además de a la fusión gemelar) a la fusión inversa, en la que es la sociedad absorbida la titular de todo el capital de la absorbente (art 52.1). Pero no es del todo idéntica, pues deben atribuirse acciones o participaciones de la absorbente a los socios de la absorbida aun cuando no exista aumento de capital. Por ello la aplicación del art 49 debe acomodarse a esta especial circunstancia. Se aplica la exención de requisitos formales o de aumento de capital en la sociedad absorbente. Pero la situación de inversión se traduce en la innecesariedad de junta general de la sociedad absorbente y en la necesidad de junta general de la sociedad absorbida al ser los intereses de sus socios los únicos afectados por la reforma estructural. En cuanto al aumento de capital efectuado en el supuesto resuelto, la ley permite una compensación en metálico cuando, como consecuencia del tipo de canje, no exista una correspondencia que permita la atribución de un número entero de acciones o participaciones de la sociedad absorbente. El Centro Directivo estima que si ésta cuenta con reservas suficientes, no existe inconveniente en que esas diferencias se cubran con un aumento de capital siempre que dicha previsión conste en el proyecto de fusión y se respete la limitación cuantitativa derivada del art 25.2. En este caso sería suficiente el balance utilizado para la fusión si ha sido aprobado por la sociedad que se fusiona y que además va a ser aprobado junto al acuerdo de fusión. Y tampoco sería necesaria la verificación por ajuste de tipo de canje, puesto que la Ley 3/2009 sólo la prevé en relación a las sociedades obligadas. Se entiende entonces que no es preciso que se cumplan las previsiones del régimen general del aumento de capital con cargo a reservas (fecha del balance y verificación por auditor, art 303.2 LSC), dado que el aumento se ha llevado a cabo en el seno de un procedimiento mucho más exigente que un aumento ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4539.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.M. Córdoba.- **AUMENTO DE CAPITAL. BENEFICIOS.** En virtud del principio de realidad del capital social, no cabe crear participaciones sociales que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad. El aumento de capital con cargo a reservas es una modalidad de autofinanciación empresarial caracterizada por una simple operación contable. Pero un requisito esencial para la capitalización de las reservas, incluidas las constituidas por prima de asunción o por los beneficios (tienen la consideración de recursos propios), no es sólo que tengan la consideración de recursos propios, sino también que sean de libre disposición, puesto que la capitalización es una de las formas a través de las que la sociedad ejerce su facultad de libre disposición sobre ellas, como lo es el reparto entre los socios. Pero esa libre disponibilidad de las reservas viene limitada por la función que están llamadas a desempeñar: la cobertura de pérdidas contabilizadas. Y si no son plenamente disponibles no reúnen los requisitos

legalmente exigidos para su capitalización por el artículo 303.1 de la Ley de Sociedades de Capital. De ahí que la verificación contable del balance que sirve de base al aumento del capital constituye un requisito exigido en interés no sólo de los socios sino, especialmente, de los acreedores sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4544.pdf>

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

- R. 13-2-2019.- R.M. Madrid Nº IX.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: CORRESPONDE AL PRESIDENTE APRECIAR LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA. SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LAS DECLARACIONES DEL PRESIDENTE NO VINCULAN AL REGISTRADOR DE MODO ABSOLUTO.** La Dirección reitera su doctrina sobre el presidente de la junta, al que corresponde la apreciación de la titularidad de los socios asistentes, la validez de la constitución y el resultado de las votaciones, de manera que la mera oposición de uno o varios socios no desvirtúa aquellas decisiones, «sin perjuicio de que aquél que se sienta perjudicado acuda al ejercicio de las acciones previstas en el ordenamiento». Pero «esta doctrina se fundamenta en que la persona que realiza tales declaraciones actúe en ejercicio de un cargo cuya regularidad resulte indiscutida», ya que, como resulta del art. 191 LSC, cuando no sea presidente de la junta el del consejo de administración, su determinación requiere votación de los socios, «y cuando esta deviene imposible, en virtud de la documentación que acredita la situación de conflicto sobre la titularidad y ejercicio de los derechos de voto inherentes, es evidente que la junta general no puede constituirse ni, en consecuencia, adoptar acuerdos»; y «es ajena al procedimiento registral la resolución de contiendas entre las partes cuyo conocimiento está atribuido a los tribunales de justicia»; es lo que ocurre en este caso, en el que existe «una contienda judicial acreditada debidamente en los hechos sobre la condición de socio, que afecta a la totalidad de quienes integran el capital social,». La prevalencia de las decisiones del presidente de la junta general se ha declarado en múltiples resoluciones: R. 09.01.1991, R. 13.02.1998, R. 31.03.2003, R. 05.08.2013, R. 04.03.2015, R. 12.12.2016, R. 03.04.2017, R. 08.01.2018, R. 23.01.2019. Pero en el caso contemplado ahora existía «una contienda judicial acreditada debidamente en los hechos sobre la condición de socio, que afecta a la totalidad de quienes integran el capital social». El caso es similar al de otras resoluciones: juntas contradictorias (R. 20.12.2012), dos listas de asistentes diferentes (R. 29.10.1999), dos libros registros diferentes (R. 13.02.1998), arbitrariedad en la privación del derecho de voto constatada en el acta notarial de la junta (R. 24.10.2016). R. 13.02.2019 (Ribersi, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3531.pdf>

- R. 14-2-2019.- R.M. Barcelona IX.- **SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA ADJUDICACIÓN DE BIENES EN PAGO DE LA CUOTA DE LIQUIDACIÓN TIENE QUE ACORDARSE POR UNANIMIDAD.** En una junta general universal y por unanimidad se acordó la liquidación de la sociedad mediante adjudicación a los socios de los bienes sociales en proporción a sus participaciones; en juntas posteriores se aprueba solo por mayoría (y con oposición de una parte de los socios, que exigen venta de los bienes y reparto del dinero) el procedimiento utilizable, el balance final de liquidación y la propuesta de reparto del haber social; con arreglo a esta se otorga la escritura de adjudicación de bienes concretos. La Dirección confirma que, «en los casos en que el derecho del socio a la cuota de liquidación se satisfaga no en dinero sino mediante la adjudicación de bienes concretos es imprescindible que el acuerdo unánime de los socios se adopte una vez que se haya determinado el haber líquido partible así como la forma de realizar su división y adjudicación a los socios, siempre que se haya aprobado el proyecto de liquidación por la junta—a falta de cláusula estatutaria concreta—» (art. 390 LSC y R. 13.02.1986); mientras que en este caso el balance final de liquidación como la propuesta de reparto del haber social realizada por el liquidador no están aprobadas por unanimidad, sino con oposición de determinados socios. R. 14.02.2019 (Protellar, S.L. en liquidación, contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 12.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/12/pdfs/BOE-A-2019-3536.pdf>

- R. 20-2-2019.- R.M. Castellón Nº II.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES. REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES PERO NO EL NOMBRAMIENTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014 y R. 28.03.2016) (arts. 282 LSC, 378 y disp. trans, 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM). R. 20.02.2019 (Mecanismos de Inspección y Control, S.A., contra Registro Mercantil de Castellón) (BOE 13.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/13/pdfs/BOE-A-2019-3605.pdf>

- R. 21-2-2019.- R.M. Madrid Nº IV.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: LIBROS: LA EXIGENCIA DE SOPORTE Y LEGALIZACIÓN ELECTRÓNICA SE APLICA A EJERCICIOS POSTERIORES A LA LEY 14/2013.** Según el sistema introducido por la L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, desarrollado en Instr. DGRN 12.02.2015, Inst. DGRN 01.07.2015 y R. (consulta) 23.07.2015 (ver también R. 05.08.2014), para ejercicios societarios abiertos a partir del día 29 de septiembre de 2013 es necesaria la presentación de los libros obligatorios en formato electrónico, para su legalización telemática, sin que sea posible la legalización previa de libros en formato papel y en blanco (ni la legalización posterior de libros encuadernados en papel tras su utilización; ni de libros en soporte papel ni en soporte de disco óptico u otro de naturaleza similar); respecto a los libros ya legalizados en blanco con anterioridad, el ap. 6 Instr. DGRN 12.02.2015 preveía su posible utilización para contabilidades, contratos y actas de ejercicios abiertos antes de 29 de septiembre de 2013 (fecha de entrada en vigor de la Ley), su cierre una vez finalizado el ejercicio y el traslado a libro electrónico de los posibles asientos que se hubieran practicado con posterioridad esa finalización. Siendo así, es incorrecta la solicitud de legalización telemática de un libro de actas que fija el cierre del anterior en 2017. La resolución solo tiene interés de derecho transitorio; no obstante, la Dirección recuerda que «que situaciones como la presente podrían haberse evitado de forma sencilla y exenta de coste alguno con la simple consulta al registrador mercantil quien, en ejercicio de su competencia, está obligado a prestarla a quien se la reclame (art. 258.1 LH)». R. 21.02.2019 (Swiftair, S.A.,

contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/14/pdfs/BOE-A-2019-3664.pdf>

- R. 26-2-2019.- R.M. Alicante Nº II.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: NO PUEDE USARSE DENOMINACIÓN QUE INDUZCA A CONFUSIÓN, COMO «CAR», SIN HACER REFERENCIA A AUTOMÓVILES. SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: LA MODIFICACIÓN DEL OBJETO PUEDE OBLIGAR A MODIFICAR LA DENOMINACIÓN QUE QUEDE CONFUSA.** El registrador mercantil deniega la inscripción de una modificación de objeto social, porque «la denominación social, 'Favorit Car, S.L.', hace referencia a una actividad, 'la venta de vehículos', que como consecuencia de la modificación ya no consta en el objeto social». La Dirección confirma la negativa, argumentando que los arts. 401 y ss. RRM establecen una serie de limitaciones que tienen como finalidad evitar que la denominación social pueda inducir a error, entre otras circunstancias, sobre las actividades que constituyen el objeto social: «existe inducción al error cuando la denominación comprende una actividad claramente ajena al contenido del objeto social (vid. R. 04.12.1991), sin que pueda atribuírsele un carácter de fantasía cuando tiene atribuido un significado en el tráfico claramente ligado a una actividad económica determinada (R. 06.04.2002); así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que el término 'Car' hace alusión a una actividad, la relativa a los vehículos de motor, claramente identificada en el tráfico jurídico; no obsta a lo anterior el hecho de que el citado término sea propio de la lengua inglesa 'dado el uso y difusión que del mismo se hace para identificar la actividad que correspondería a su traducción', como puso de relieve la R. 06.04.2002». R. 26.02.2019 (Favorit Car, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4390.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.M. Pontevedra Nº III.- **SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN LA «OPERACIÓN ACORDEÓN» DEBEN CUMPLIRSE LOS REQUISITOS DE LA REDUCCIÓN Y DEL AUMENTO. SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS ES NECESARIO INFORME DE AUDITORÍA SI NO SE AUMENTA A UNA CIFRA SUPERIOR. SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN «OPERACIÓN ACORDEÓN» ES NECESARIO INFORME DE AUDITORÍA SI NO SE ACUERDA POR TODOS LOS SOCIOS.** En una «operación acordeón» se reduce el capital por pérdidas de 3.600 euros a cero y se aumenta simultáneamente a 5.000; el acuerdo se adopta por la única socia asistente a la junta, titular del 75 % del capital, que asume todas las participaciones representativas del aumento. La registradora suspende la inscripción por estimar «imprescindible que el balance que sirve de base a la reducción del capital social haya sido verificado por auditor de cuentas, cuyo informe debe incorporarse a la escritura, conforme al art. 323 LSC». La Dirección insiste en que «la operación de reducción de capital por pérdidas no pierde su autonomía conceptual por el hecho de que se enmarque en la más global de reducción y aumento simultáneo; en consecuencia son de aplicación las medidas de protección previstas en el ordenamiento tanto para socios como para acreedores (R. 28.04.1994, R. 16.01.1995, R. 25.02.2012 y R. 03.02.2014, entre otras)». En cuanto a la protección a los acreedores, «si, dadas las circunstancias de hecho, no existe un interés protegible, decae la exigencia de verificación», es decir, en el caso de que «la situación resultante del conjunto de las operaciones cuya inscripción se solicita sea neutra para los intereses de los acreedores, algo que sólo se produce si la reducción por pérdidas viene acompañada de un sucesivo e inmediato aumento de capital a cargo de nuevas aportaciones o por compensación de créditos que iguale o supere la cifra de capital inicial», como ocurre en el caso concreto, en que el capital final resultante es superior al inicial. Pero en cuanto a los socios, si se pretende disminuir o suprimir el capital social por razón de pérdidas, «habrán de resultar justificadas contablemente con las señaladas garantías previstas por el legislador», o sea, con el balance auditado y referido a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo, según el art. 323 LSC; esa es una garantía renunciabile por todos los socios, pero de la que no puede prescindirse cuando el acuerdo no ha sido tomado en junta universal por unanimidad. R. 27.02.2019 (Aagna2 Negociaciones y Servicios Integrales, S.L., contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4395.pdf>

- R. 27-2-2019.- R.M. Palma de Mallorca Nº III.- **SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: LA SOCIEDAD DE «CONSULTORÍA FINANCIERA» DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS DE INVERSIÓN.** Se trata de la constitución de una sociedad limitada en cuyo objeto social se incluye la «consultoría financiera». Las actividades de servicios de inversión se regulan en RDLeg. 4/23.10.2015, Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, y RD. 217/15.02.2008, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión; estas empresas se sujetan a autorización administrativa e inscripción en el registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la inclusión en la denominación social de la expresión correspondiente al tipo de empresa de inversión que corresponda (art. 144 RDLeg. 4/2015); y, por lo que respecta a las de asesoramiento, la ley reserva esa actividad a sociedades o agencias de valores, gestoras de carteras o empresas de asesoramiento financiero. Frente a las alegaciones de la recurrente, dice la Dirección que «es la definición estatutaria del objeto social, y no el efectivo desenvolvimiento posterior de las actividades en él comprendidas, lo que determina la aplicabilidad de aquellas disposiciones especiales que prevén el cumplimiento de ciertos requisitos», y que «la exclusión de actividades específicas que sitúan a la actividad de la sociedad fuera de la previsión legal de reserva de actividad exige una previsión específica, previsión que no existe en el supuesto de hecho». R. 27.02.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4396.pdf>

- R. 28-2-2019.- R.M. Madrid Nº I.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: PUEDE INSCRIBIRSE EL PODER DADO A UN ADMINISTRADOR MANCOMUNADO CON FACULTADES MANCOMUNADAS CON OTRA PERSONA.** La Dirección, reconociendo su doctrina de que no puede inscribirse el nombramiento de apoderados mancomunados de quienes ya son, en el momento del otorgamiento del poder, administradores mancomunados, observa que en el caso debatido se atribuyen al administrador mancomunado determinadas facultades mancomunadas, pero con otra persona, y no con el otro administrador; por

lo que estima el recurso: «Esta Dirección General ha admitido la inscripción de las facultades que, por vía de poder, los administradores mancomunados otorgan en favor de sí mismos para actuar solidariamente (vid. R. 12.09.1994, R. 30.12.1996 y R. 18.07.2012); [...] lo que este Centro Directivo ha rechazado es que puedan los administradores mancomunados, como tales, otorgarse poder para seguir actuando conjuntamente, en su cualidad de apoderados, con base en una representación voluntaria, y con las mismas facultades que ya podían ejercitar como representantes orgánicos (vid. R. 27.02.2003 y R. 18.07.2012, para el caso de administrador único que se otorga poder a sí mismo; y R. 10.06.2016, para el supuesto de administradores mancomunados)». Dice la Dirección que «cuestión distinta es la que se plantearía en caso de que don ... [el administrador mancomunado no apoderado] dejara ser administrador mancomunado, pero se trata de una cuestión que no ha sido planteada en dicha calificación (cfr. art. 326 LH)»; se refiere al peligro de la «el administrador y apoderado se resistiese a dar su consentimiento para revocar el poder que, conjuntamente tendría atribuido junto con el otro ya exadministrador (riesgo en la posibilidad misma de revocación)». R. 28.02.2019 (Notario David Arco Ramos contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4399.pdf>

- R. 28-2-2019.- R.M. Sevilla N° III.- **RECURSO GUBERNATIVO: DEBEN ACOMPAÑARSE LOS DOCUMENTOS CALIFICADOS O TESTIMONIO DE ELLOS. SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS DEBE HACERSE POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN O UN CARGO DEL MISMO. SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA DEBE HACERSE SEGÚN LAS PREVISIONES ESTATUTARIAS. SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL OBJETO DEBE CUMPLIR LAS PREVISIONES PARA EL DERECHO DE SEPARACIÓN.** Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. La Dirección examina los diversos defectos señalados por el registrador: «En primer lugar, en cuanto a la procedencia del recurso, es necesario acompañar, junto al escrito de recurso, el título objeto de la calificación, original o por testimonio (art. 327 LH); el registrador, conforme al art. 68 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ofició al interesado para que lo aportara en el plazo de diez días, y el plazo ya había expirado al tiempo de emisión de su informe; pero la Dirección considera admisible el recurso, toda vez que «el registrador se limitó a reclamar la documentación y a advertir de la existencia del plazo legal para verificar el trámite», pero no advirtió de que, si así no lo hiciera, se tendría por desistida la petición. «El cierre del Registro por falta de depósito de cuentas impide la inscripción en los términos del art. 282.1 LSC; frente a la alegación del recurrente, dice la Dirección que «el hecho de que la nota de calificación no haga referencia al ejercicio concreto a que se refiere [la falta] puede dar lugar a su rectificación a solicitud del interesado o de oficio por el registrador pero en ningún caso acarrear su indefensión, dado que la causa impeditiva de la práctica de los asientos solicitados resulta con absoluta claridad, así como su fundamentación jurídica». «Se confirma que, «como afirmara la R. 28.10.1998, la certificación relativa a los acuerdos sociales es siempre un acto formal posterior a éstos, que se transcribe en el libro de actas y que habrá de ser expedida por el órgano de administración (o por personas que ostenten determinados cargos en el mismo)» (art. 109 RRM); y no puede alegarse que «en la certificación conste el visto bueno del administrador social, pues ni dicha posibilidad está prevista (y por lo tanto resulta indeterminado el efecto jurídico que de la misma pueda resultar), ni cabe deducir indubitablemente que el administrador hace suyo, con la asunción de responsabilidad inherente, el hecho de su expedición, sus circunstancias y su contenido». «Sobre la convocatoria de la junta general, se reitera la doctrina de la R. 09.01.2019 en el sentido de que debe hacerse en la forma prevista en los estatutos, ya que «esa es la única forma en que esperarán serlo y a la que habrán de prestar atención». «Existiendo modificación del objeto social han de cumplirse las previsiones legales relativas al ejercicio del derecho de separación en relación a los socios que no hayan votado a favor del acuerdo (arts. 346, 348 y 349 LSC)»; ciertamente, como ha entendido el Tribunal Supremo (ver, por ejemplo, S. 30.06.2010 y S. 10.03.2011) no será necesario hacerlo así cuando «la modificación, por adición o supresión, resulte intrascendente desde aquel punto de vista, y menos en los casos de mera concreción o especificación de las actividades descritas en los estatutos, pero sí cuando se produzca una mutación de los presupuestos objetivamente determinantes de la adhesión del socio a la sociedad»; y en el caso concreto, de una sociedad dedicada a la «actividad de asesoramiento y planificación de empresas», «resulta patente que la introducción en el objeto social de actividades como la correduría de seguros o la actividad inmobiliaria implica la modificación sustancial del objeto social por referirse a realidades económicas y jurídicas distintas de las que hasta entonces han regido la vida social». «Se confirma también que «no resultan de la escritura pública presentada los estatutos cuya aprobación se ha realizado para adaptarlos a las exigencias de la L. 44/14.10.2015, de Sociedades Laborales y Participadas», sin que obste el que constasen incorporados a otra escritura anterior o que se acompañe fotocopia con el sello de la notaría (vid. R. 24.01.2019). R. 28.02.2019 (Utase Planificación de Empresas, S.L.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 26.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/26/pdfs/BOE-A-2019-4401.pdf>

- R. 1-3-2019.- R.M. Asturias N° II.- **SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN: EN LA ABSORCIÓN INVERSA ES PRECISA LA JUNTA DE LA SOCIEDAD ABSORBIDA. SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN: ABSORCIÓN INVERSA CON AUMENTO DE CAPITAL DE LA SOCIEDAD ABSORBENTE.** Se trata de una escritura pública de fusión en la que la sociedad absorbente se encuentra íntegramente participada por la sociedad absorbida; los acuerdos de fusión son adoptados por el socio único de la sociedad absorbente. La registradora rechaza la inscripción: «Porque a su juicio es precisa la celebración de junta de la sociedad absorbida». El art. 52.1 LME extiende lo dispuesto para la absorción de sociedades íntegramente participadas al caso de que la sociedad absorbida fuera titular de todas las participaciones de la sociedad absorbente; y dice la Dirección que «el problema consiste en determinar si la exención del art. 49.4 LME para la absorción de sociedad íntegramente participada (podrá realizarse sin necesidad de [...] la aprobación de la fusión por las juntas generales de la sociedad o sociedades absorbidas), ha de aplicarse de forma literal o, por el contrario, ha de interpretarse de forma «inversa», es decir, referida a la sociedad absorbente y no a la absorbida»; y se pronuncia por esta «interpretación inversa»: «los socios de la sociedad a extinguir, la sociedad absorbida, deben ser llamados a pronunciarse en junta general, porque son sus intereses de socio los que se discuten y los que eventualmente se transformarán en la atribución de acciones o participaciones de la sociedad absorbente». «Porque el aumento de capital de la absorbente no ha respetado las exigencias del art. 303.2 LSC [...] en cuanto a la fecha del balance en relación al acuerdo de aumento y en relación a su verificación por un auditor de cuentas» (la sociedad absorbente aumentaba el capital con cargo a reservas para facilitar el proceso de canje con compensaciones en dinero, y, según el art. 303.2 LSC, a la operación deberá servir de

base un balance aprobado por la junta general referido a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo de aumento del capital, verificado por el auditor de cuentas de la sociedad, o por un auditor nombrado por el Registro Mercantil a solicitud de los administradores, si la sociedad no estuviera obligada a verificación contable). Entiende la Dirección que, en cuanto a la antelación del balance, se puede considerar cumplida al cumplirse en el balance de fusión (art. 36 LME). Y en cuanto a la verificación del balance, «resulta excesivo exigirla», porque el art. 37 LME solo la exige para las sociedades obligadas a auditoría, y porque «se parte de un balance que ya ha sido aprobado por la junta general de la sociedad que se fusiona y que, en cualquier caso, debe ser objeto de aprobación junto al acuerdo de fusión (art. 37 LME)». En cuanto a la dispensa de auditoría, la Dirección tal vez sostiene un criterio de tolerancia llevada por la consideración del que el aumento no tenía más objeto que allegar dinero para pagar las pequeñas compensaciones que cuadraran la relación de canje; y ese criterio debe considerarse muy excepcional, porque la exigencia de balance no deriva del art. 37 LME (que se refiere al balance de fusión), sino del art. 303.2 LSC (que lo hace al del aumento de capital con cargo a reservas). R. 01.03.2019 (Inversiones Corporativas Melca, S.L.U., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4539.pdf>

- R. 6-3-2019.- R.M. Córdoba.- **SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EL AUMENTO «CON CARGO A BENEFICIOS» ES IGUAL AL «CON CARGO A RESERVAS».** El aumento del capital social de una sociedad de responsabilidad limitada «con cargo a beneficios» requiere de un balance auditado que se incorporará a la escritura con el informe del auditor (art. 303.2 LSC); «no cabe acoger el argumento del recurrente en el sentido de que el aumento del capital con cargo a beneficios es diferente a la ampliación del capital con cargo a reservas y no es exigible el requisito de la verificación contable del balance; [...] los resultados positivos del ejercicio en curso que figuren en el balance aprobado tienen en esencia la misma naturaleza que las reservas en sentido estricto, aun cuando no aparezcan contabilizados como tales». En un caso similar, y entonces bajo el régimen de la Ley de Sociedades Anónimas, la R. 27.03.1991 ya había exigido, para un aumento de capital «con cargo a la prima de emisión de acciones», el balance que acreditara el desembolso de la prima y su efectiva integración en el concepto de reservas. Como otra lógica consecuencia de la consideración de los «beneficios» como reservas, advierte ahora la Dirección de que «su presencia veda la posibilidad de acudir a la reducción del capital para compensar pérdidas en cuanto los mismos se compensen con aquéllas (art. 322.1 LSC)». R. 06.03.2019 (Rodríguez Chiachio, S.L., contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 28.03.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/03/28/pdfs/BOE-A-2019-4544.pdf>

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 386/2019.- 14-2-2019. SALA DE LO CIVIL.- **COMPRAVENTA. RESOLUCIÓN. EJERCICIO DE TAL ACCIÓN POR LA COMPRADORA** en un caso “en el que la vendedora no era propietaria de la finca vendida, que se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad mediante inmatriculaciones de varios segmentos a favor de terceros, que previamente habían interpuesto demandas declarativas de propiedad, reivindicatorias y de nulidad de la venta frente a la compradora, que se allanó”.

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

- S.T.S 619 y 620/2019.- 4-3-2019. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. CONTROL DE TRANSPARENCIA. CLÁUSULA SUELO. Información precontractual** facilitada al prestatario mediante correos electrónicos: Su importancia esencial para que el cliente pueda decidir si contrata con pleno conocimiento de la carga económica y jurídica que le supondrá concertar el contrato.

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

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

- S.T.S 653/2019.- 1-3-2019. SALA DE LO CIVIL.- **MODIFICACIÓN DE MEDIDAS DEFINITIVAS ADOPTADAS EN PROCEDIMIENTO DE DIVORCIO. Derecho a un régimen de visitas respecto de la menor por parte del padre no biológico** cuando ha prosperado la acción de impugnación de la paternidad a favor de un tercero, si median vínculos persistentes y consolidados de la menor con aquél. **Principio del “favor filii”.**

<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. C-630/17 **IMPOSIBILIDAD DE UNA LEY NACIONAL PARA INVALIDAR LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON PRESTAMISTAS EXTRANJEROS.** El TJUE ha dictado Sentencia en el asunto n° C-630/17 declarando la imposibilidad de que una norma retroactiva, general y automática invalide los contratos de crédito celebrados con prestamistas extranjeros que no estaban autorizados a prestar servicios de crédito en dicho Estado miembro. En 2007 la Sra. Milivojević, nacional croata, celebró con Raiffeisenbank, con sede en Austria, un contrato de crédito. El préstamo se contrató con ayuda de un intermediario residente en Croacia. En 2015, la Sra. Milivojević interpuso ante el Tribunal Municipal de lo Civil de Rijeka, Croacia, una demanda contra Raiffeisenbank solicitando que se declarase la nulidad del contrato de crédito. Mientras que Raiffeisenbank sostiene que ese contrato se celebró en Austria, la Sra. Milivojević afirma que se celebró en

Croacia. El 14 de julio de 2017, entró en vigor una ley nacional que prevé la nulidad retroactiva de los contratos de crédito celebrados en Croacia con un prestamista extranjero que no tiene los permisos exigidos o la aprobación de las autoridades croatas. El Tribunal Municipal de lo Civil de Rijeka estimó que si se determina que el contrato en cuestión se celebró en Croacia, este sería nulo de pleno derecho. Sin embargo, dicha normativa puede obstaculizar la libertad de Raiffeisenbank de prestar servicios financieros. Aun cuando Croacia sostiene que el Derecho de la Unión no es aplicable al contrato en cuestión porque este último se celebró antes de la fecha de adhesión de Croacia a la Unión, no puede estimarse este argumento, porque el contrato continúa produciendo efectos con posterioridad a esa fecha. Además, como resulta del Tratado de adhesión de Croacia, las disposiciones de los Tratados originarios vinculan a Croacia desde la fecha de su adhesión y, por ello, se aplican a los efectos futuros de una situación nacida antes de dicha fecha. **El TJUE concluye que el Derecho de la Unión se opone a una normativa nacional en virtud de la cual los contratos de crédito y cualesquiera otros actos jurídicos basados en tales contratos son nulos, con carácter retroactivo, desde la fecha de su celebración, cuando se han celebrado con un prestamista establecido en un Estado miembro distinto al Estado del destinatario de la prestación y que no cuenta con todas las autorizaciones requeridas, expedidas por las autoridades competentes de dicho Estado miembro.**

-S.T.J.U.E. C-658/17 **CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. YVES BOT, PRESENTADAS EL 28 DE FEBRERO DE 2019, EN EL ASUNTO C-658/17(WB)**. Petición de decisión prejudicial planteada por el Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim (Tribunal Regional de Gorzów Wielkopolski, Polonia)] Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (UE) n.º 650/2012 — Artículo 3, apartado 1, letras g) e i) — Concepto de “resolución” y de “documento público” en materia de sucesiones — Artículo 3, apartado 2 — Concepto de “tribunal” en materia de sucesiones — Falta de notificación por el Estado miembro de que se trata de los notarios que ejercen funciones jurisdiccionales — Concepto de “funciones jurisdiccionales” — Calificación jurídica de la escritura de declaración de herederos nacional — Reglamento de Ejecución (UE) n.º 1329/2014 — Formulario y certificación. **Nota:** El AG propone al Tribunal que conteste las cuestiones planteadas en el siguiente sentido: "1) La falta de notificación a que se refiere el artículo 3, apartado 2, párrafo segundo, del *Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo*, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia judicial, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo, por parte de la República de Polonia, relativa al ejercicio por los notarios de funciones jurisdiccionales, no tiene carácter definitivo. 2) El artículo 3, apartado 2, párrafo primero, del Reglamento n.º 650/2012 debe interpretarse en el sentido de que el notario autorizante de una escritura de declaración de herederos a solicitud no contenciosa de todas las partes del procedimiento notarial, con arreglo a la normativa del Derecho polaco, no está incluido en el concepto de “tribunal” en el sentido de dicho Reglamento. Por consiguiente, la escritura de declaración de herederos polaca, autorizada por el notario, no constituye una “resolución” en el sentido del artículo 3, apartado, 1, letra g), del citado Reglamento que deba acompañarse de la certificación relativa a una resolución en materia sucesoria, cuyo formulario se incluye en el anexo 1 del *Reglamento de Ejecución (UE) n.º 1329/2014 de la Comisión*, de 9 de diciembre de 2014, por el que se establecen los formularios mencionados en el Reglamento n.º 650/2012. 3) El artículo 3, apartado 1, inciso i), del Reglamento n.º 650/2012 debe interpretarse en el sentido de que la escritura de declaración de herederos autorizada por el notario polaco constituye un documento público cuya copia puede expedirse acompañada del formulario a que se refiere el artículo 59, apartado 1, de este mismo Reglamento, correspondiente al que figura en el anexo 2 del Reglamento de Ejecución n.º 1329/2014

CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. YVES BOT

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1.- INSTITUCIONES EUROPEAS:

- Paquete de invierno del Semestre Europeo: recomendaciones específicas a España.

2.- JUSTICIA:

- Reforma de los derecho de autor.

3.- MERCADO ÚNICO:

- Acuerdo sobre nuevas normas que facilitan una mejor recaudación del IVA en las ventas en línea.

4.- INFRACCIONES:

- La Comisión adopta nuevas medidas para garantizar que los profesionales puedan beneficiarse plenamente del mercado único.



Participación marzo 2019.pdf

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

PRIMERA QUINCENA DE MARZO

 *RCDI Enero-Febrero 2019 N° 771.pdf*

SEGUNDA QUINCENA DE MARZO

 *Actualidad Juridica.pdf*

 *Anales de la Academia Matritense del Notariado.pdf*

 *Crónica Tributaria.pdf*

 *Revista de Derecho Privado.pdf*

 *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente.pdf*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Gran Sala)

de 26 de marzo de 2019 (*)

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Artículos 6 y 7 — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario — Declaración del carácter parcialmente abusivo de la cláusula — Facultades del juez nacional en relación con una cláusula calificada de “abusiva”— Sustitución de la cláusula abusiva por una disposición de Derecho nacional»

En los asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17,

que tienen por objeto sendas peticiones de decisión prejudicial planteadas, con arreglo al artículo 267 TFUE, respectivamente, por el Tribunal Supremo, mediante auto de 8 de febrero de 2017, recibido en el Tribunal de Justicia el 9 de febrero de 2017, y por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Barcelona, mediante auto de 30 de marzo de 2017, recibido en el Tribunal de Justicia el 7 de abril de 2017, en los procedimientos entre

A.C.B., S.A.,

y

A.G.S.S.(C-70/17),

y

B., S.A.,

y

A.A.L.M.,

V.Y.R.R. (C-179/17),

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Gran Sala),

integrado por el Sr. K. L., Presidente, la Sra. R. S.L., Vicepresidenta, la Sra. A. Prechal, los Sres. M. V. y F.B., la Sra. K.J. y el Sr. C. L., Presidentes de Sala, y los Sres. E. J., M. I., E. L., L. B.L., D. Š. y S.R. (Ponente), Jueces;

Abogado General: Sr. M. S.;

Secretario: Sra. L. C.M., administradora;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 15 de mayo de 2018;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de A.C.B., S.A., inicialmente por los Sres. J.M.F. y C.V.C., abogados, y posteriormente por el Sr. D. S.R.E., abogado;
- en nombre de B., S.A., por el Sr. J.M.R.C. y la Sra. A.M.R.C., abogados;

- en nombre del Gobierno español, por la Sra. M.J. G.V.D., en calidad de agente;
- en nombre del Gobierno húngaro, por el Sr. M.Z. F., en calidad de agente;
- en nombre del Gobierno polaco, por el Sr. B. M., en calidad de agente;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. J.B.C. y N.R.G. y por la Sra. A.C.C., en calidad de agentes;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 13 de septiembre de 2018;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 Las peticiones de decisión prejudicial tienen por objeto la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO 1993, L 95, p. 29; corrección de errores en DO 2015, L 137, p. 13), en particular de sus artículos 6 y 7.
- 2 La petición de decisión prejudicial correspondiente al asunto C-70/17 se ha presentado en el contexto de un litigio entre A.C.B., S.A., y el Sr. A.G.S.S. en relación con las consecuencias que deben extraerse de la declaración del carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado incluida en el apartado 6 *bis* del contrato de préstamo con garantía hipotecaria celebrado entre esas dos partes.
- 3 La petición de decisión prejudicial correspondiente al asunto C-179/17 se ha presentado en el contexto de un litigio entre, por un lado, B., S.A., y, por otro, el Sr. A.A.L.M. y la Sra. V.Y.R.R. en relación con la demanda de ejecución hipotecaria, pendiente ante el órgano jurisdiccional remitente, dirigida contra un bien hipotecado en garantía del pago de un préstamo.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

- 4 El vigesimocuarto considerando de la Directiva 93/13 expone «que los órganos judiciales y autoridades administrativas deben contar con medios apropiados y eficaces para poner fin al uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores».
- 5 A tenor del artículo 1, apartado 1, de dicha Directiva:

«El propósito de la presente Directiva es aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.»
- 6 El artículo 3 de la citada Directiva tiene el siguiente tenor:

«1. Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.

2. Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión.

[...]»

7 El artículo 6, apartado 1, de esta Directiva dispone:

«Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre este y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si este puede subsistir sin las cláusulas abusivas.»

8 Según el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13:

«Los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.»

Derecho español

9 El artículo 1124 del Código Civil establece:

«La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.»

10 A tenor del artículo 1303 del Código Civil:

«Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes.»

11 Según el artículo 1857, apartado 1, del Código Civil, uno de los requisitos esenciales de los contratos de hipoteca consiste en que se constituyan «para asegurar el cumplimiento de una obligación principal».

12 El artículo 1858 del Código Civil dispone:

«Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor.»

13 A tenor del artículo 1876 del mismo Código:

«La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.»

14 La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE n.º 7, de 8 de enero de 2000, p. 575; en lo sucesivo, «LEC»), fue modificada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE n.º 116, de 15 de mayo de 2013,

p. 36373), y posteriormente por el Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación (BOE n.º 155, de 29 de junio de 2013, p. 48767), y por el Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal (BOE n.º 217, de 6 de septiembre de 2014, p. 69767).

- 15 El artículo 693, apartado 2, de la LEC, en la redacción vigente cuando se firmaron los contratos de préstamo hipotecario objeto de los litigios principales, disponía lo siguiente:

«Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes y este convenio constase inscrito en el Registro.»

- 16 Con arreglo a ese mismo artículo 693, apartado 2, de la LEC, relativo al vencimiento anticipado de deudas a plazos, en su versión posterior a la firma de los contratos a los que se refieren los litigios principales:

«Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo.»

- 17 El artículo 695 de la LEC, relativo a la oposición a la ejecución de inmuebles hipotecados, en su versión posterior a la firma de los contratos a los que se refieren los litigios principales, tiene la siguiente redacción:

«1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo solo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

[...]

4.^a El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar quince días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. [...]

De estimarse la causa 4.^a, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4.º anterior, podrá interponerse recurso de apelación.

Fuera de estos casos, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten.»

- 18 El 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 n.º 287, de 30 de noviembre de 2007, p. 49181), en su versión

modificada por la Ley 3/2014, de 27 de marzo (BOE n.º 76, de 28 de marzo de 2014, p. 26967), dispone en su artículo 83:

«Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas.»

Litigios principales y cuestiones prejudiciales

Asunto C-70/17

19 Mediante contrato suscrito el 30 de mayo de 2008, la entidad bancaria Abanca Corporación Bancaria concedió al Sr. García Salamanca Santos y a la Sra. Varela Pena un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 100 000 euros y con un plazo de devolución de treinta años.

20 La cláusula 6 *bis* de ese contrato, relativa a su resolución anticipada, tiene la siguiente redacción:

«6 *bis*. Resolución anticipada por la entidad de crédito.

La Caja, sin necesidad de requerimiento previo, podrá dar por vencido el préstamo y exigir judicialmente la totalidad de la deuda, tanto de las cantidades vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, demoras, gastos y costas, en los siguientes casos:

a) Falta de pago de cualquiera de los vencimientos de intereses o cuotas de amortización, incluidos todos los conceptos que la integran, solicitando expresamente las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la propiedad, según lo dispuesto en el artículo 693 de la [LEC].

[...]»

21 El Sr. García Salamanca Santos presentó una demanda ante el juzgado competente en primera instancia en la que solicitaba que se anulasen varias cláusulas de dicho contrato de préstamo hipotecario, entre ellas la cláusula 6 *bis*, por considerarlas abusivas.

22 El juzgado competente en primera instancia estimó la demanda y declaró la nulidad, entre otras, de la cláusula 6 *bis* de ese mismo contrato de préstamo hipotecario.

23 Abanca Corporación Bancaria recurrió en apelación la sentencia ante la Audiencia Provincial de Pontevedra, la cual desestimó el recurso mediante sentencia de 14 de mayo de 2014 confirmando, de este modo, la sentencia dictada en primera instancia.

24 Abanca Corporación Bancaria recurrió en casación ante el Tribunal Supremo la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Pontevedra.

25 El tribunal remitente considera, en primer lugar, que la cláusula 6 *bis* es abusiva en la medida en que permite el vencimiento anticipado del contrato de préstamo hipotecario en caso de impago por el deudor de una única cuota del préstamo. Asimismo, expresa sus dudas acerca de la posibilidad, habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, de declarar una cláusula contractual parcialmente abusiva, permitiendo la subsistencia de la parte de esa cláusula que no se considera abusiva. A este respecto, estima fundamentalmente que la eliminación del elemento abusivo de una cláusula contractual y el mantenimiento del resto de su contenido que no tenga carácter abusivo no constituyen una integración o una sustitución del contenido contractual.

- 26 En segundo lugar, el órgano jurisdiccional remitente plantea la duda de si es conforme con lo dispuesto en la Directiva 93/13 la aplicación de una disposición supletoria de Derecho nacional para permitir la continuación del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado tras ejercitarse una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo, cuyo carácter abusivo ha sido declarado por un órgano jurisdiccional nacional, en la medida en que este procedimiento se considera más favorable para los consumidores que el procedimiento de ejecución ordinaria.
- 27 En estas circunstancias, el Tribunal Supremo decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:
- «1) ¿Debe interpretarse el artículo 6.1 de la Directiva 93/13[...] en el sentido de que admite la posibilidad de que un tribunal nacional, al enjuiciar la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado incorporada en un contrato de préstamo hipotecario celebrado con un consumidor que prevé el vencimiento por impago de una cuota, además de otros supuestos de impago por más cuotas, aprecie la abusividad solo del inciso o supuesto del impago de una cuota y mantenga la validez del pacto de vencimiento anticipado por impago de cuotas también previsto con carácter general en la cláusula, con independencia de que el juicio concreto de validez o abusividad deba diferirse al momento del ejercicio de la facultad [de declarar el vencimiento anticipado del préstamo]?
- 2) ¿Tiene facultades un tribunal nacional, conforme a la Directiva 93/13[...], para —una vez declarada abusiva una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo o crédito con garantía hipotecaria— poder valorar que la aplicación supletoria de una norma de Derecho nacional, aunque determine el inicio o la continuación del proceso de ejecución contra el consumidor, resulta más favorable para el mismo que sobreseer dicho proceso especial de ejecución hipotecaria y permitir al acreedor instar la resolución del contrato de préstamo o crédito, o la reclamación de las cantidades debidas, y la subsiguiente ejecución de la sentencia condenatoria, sin las ventajas que la ejecución especial hipotecaria reconoce al consumidor?»

Asunto C-179/17

- 28 El 22 de junio de 2005, la Sra. R.R. y el Sr.L.M.celebraron con el banco Bankia un contrato de préstamo hipotecario por un importe de 188 000 euros y con un plazo de devolución de treinta y siete años.
- 29 La cláusula 6 *bis* de este contrato, con la rúbrica «Resolución anticipada por la entidad de crédito», prevé lo siguiente:
- «No obstante el plazo estipulado de duración del presente contrato, la Caja acreedora podrá dar por vencido el préstamo, considerándolo resuelto y anticipadamente vencida la deuda en su totalidad [entre otros supuestos] por la falta de pago a su vencimiento de uno, varios o todos los plazos establecidos en la cláusula [relativa a la amortización].»
- 30 Tras el impago de treinta y seis cuotas por parte de los demandados en el litigio principal, Bankia presentó ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Barcelona una demanda de ejecución hipotecaria del bien sobre el que se constituyó la hipoteca en garantía del pago del préstamo concedido.
- 31 El juzgado remitente señala que, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, cuando un órgano jurisdiccional que conoce del procedimiento especial de ejecución hipotecaria aprecie que este procedimiento se basa en una cláusula abusiva que, en particular, permite el vencimiento anticipado del contrato de préstamo en caso de impago de una mensualidad, debe continuar dicho procedimiento en lugar de acordar el sobreseimiento de la ejecución en virtud del artículo 695, apartados 1 y 3, de la LEC. Afirma que para ello es preciso replazar tal cláusula por la regla establecida en el artículo 693, apartado 2, de la LEC, en su versión posterior a la firma del contrato de préstamo hipotecario mencionado en el apartado 28 de la presente sentencia, la

cual permite el vencimiento anticipado del préstamo en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales.

- 32 Según el juzgado remitente, resulta de esta jurisprudencia que el sobreseimiento de la ejecución implica que el banco podría, tras acordarse dicho sobreseimiento, invocar el artículo 1124 del Código Civil, que permite ejercitar una acción tendente a que el órgano jurisdiccional competente declare resuelto el contrato. La resolución judicial derivada de esta acción podrá fundamentar un procedimiento de ejecución ordinaria dirigido contra todos los bienes del deudor, incluida su vivienda.
- 33 El juzgado remitente señala asimismo que, según el Tribunal Supremo, cuando el bien hipotecado es la vivienda del deudor, el procedimiento especial de ejecución hipotecaria presenta diferentes particularidades dirigidas a proteger a ese deudor que no se contemplan en el procedimiento de ejecución ordinaria. Entre estas particularidades, el juzgado remitente menciona, en particular, la posibilidad de que el deudor obtenga la liberación del bien, la aplicación de un precio mínimo por debajo del cual no puede venderse la vivienda del deudor en pública subasta y la facultad de que el deudor quede liberado de su deuda cuando el importe obtenido en la subasta sea insuficiente para cubrir íntegramente el crédito. Habida cuenta de estas particularidades, según afirma el juzgado remitente, el Tribunal Supremo ha apreciado que el procedimiento especial de ejecución hipotecaria es más favorable para los intereses de los consumidores que el procedimiento de ejecución ordinaria iniciado a raíz de una acción declarativa fundada en el artículo 1124 del Código Civil.
- 34 No obstante, el juzgado remitente alberga dudas en cuanto a la compatibilidad del criterio jurisprudencial del Tribunal Supremo con los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13.
- 35 Por una parte, cuestiona que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea más ventajoso que la resolución judicial del contrato de préstamo hipotecario basada en el artículo 1124 del Código Civil y el inicio de un procedimiento de ejecución ordinaria. A este respecto, señala que en el procedimiento de ejecución ordinaria el consumidor podría, en la práctica, ganar tiempo y evitar momentáneamente que le lancen de su vivienda. Además, un análisis de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la redacción del artículo 1124 del Código Civil pone de manifiesto, según el órgano jurisdiccional remitente, que, en el caso de préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de una vivienda, es relativamente probable que la acción declarativa basada en el artículo 1124 del Código Civil sea desestimada porque este artículo no es aplicable a los contratos de préstamo. Incluso en caso de que se admitiera la aplicación del artículo 1124 del Código Civil a los contratos de préstamo, el juzgado remitente indica que no cabe descartar que no prospere la acción de resolución cuando el órgano jurisdiccional considere justificado conceder un plazo al deudor, tal como permite expresamente este artículo.
- 36 Por otra parte, según el juzgado remitente, la aplicación supletoria del artículo 693, apartado 2, de la LEC, en su versión vigente con posterioridad a la firma del contrato de préstamo hipotecario, en lugar de la cláusula contractual declarada abusiva resulta problemática, desde dos puntos de vista.
- 37 En primer lugar, con arreglo a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, en particular su sentencia de 21 de enero de 2015, Unicaja Banco y Caixabank (C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, EU:C:2015:21), el juez nacional puede sustituir una cláusula abusiva por una disposición supletoria de Derecho nacional únicamente en «los supuestos en los que la declaración de la nulidad de la cláusula abusiva obligaría al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto el consumidor de ese modo a consecuencias de tal índole que representarían para este una penalización».
- 38 En segundo lugar, el juzgado remitente señala que, suponiendo que pueda recurrirse en abstracto a la aplicación supletoria del artículo 693, apartado 2, de la LEC, en su versión vigente con posterioridad a la firma del contrato de préstamo hipotecario, la existencia de un convenio entre las partes es un requisito fundamental impuesto por esta disposición para su aplicación. Estima que, en el asunto del que conoce,

ciertamente existía tal convenio al tiempo de la firma del contrato de préstamo hipotecario, pero precisamente dicho convenio ha sido declarado abusivo y nulo.

- 39) Por todas estas razones, que se refieren a cuestiones jurídicas que, a su juicio, pueden ser importantes en el contexto de la respuesta que deba darse a la petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo en el asunto C-70/17, el juzgado remitente estimó oportuno y necesario presentar ante el Tribunal de Justicia una nueva petición de decisión prejudicial para que pueda, en su caso, acumularse a la petición presentada anteriormente en el asunto C-70/17.
- 40) En tales circunstancias, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Barcelona decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
- «1) ¿Se opone a los [artículos] 6 y 7 de la [Directiva 93/13] una doctrina jurisprudencial ([sentencia del Tribunal Supremo] de 18 de febrero de 2016) según la cual, a pesar de la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado y a pesar de tratarse de la cláusula que fundamenta la demanda ejecutiva, no debe archiversse la ejecución hipotecaria porque su continuación es más beneficiosa para el consumidor, dado que en una eventual ejecución de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo basado en el artículo 1124 [del Código Civil] el consumidor no podría beneficiarse de los privilegios procesales propios de la ejecución hipotecaria, pero sin tener en cuenta dicha doctrina jurisprudencial que, según una jurisprudencia continuada y consolidada del propio [Tribunal Supremo], este artículo 1124 [del Código Civil] (previsto para los contratos que generan obligaciones recíprocas) no es aplicable al contrato de préstamo, al ser un contrato real y unilateral que no se perfecciona hasta la entrega del dinero y que, por ello, solo genera obligaciones para el prestatario y no para el prestamista (acreedor), con lo que, de seguirse esta doctrina del mismo [Tribunal Supremo] en el proceso declarativo, el consumidor podría obtener un pronunciamiento desestimatorio de la pretensión resolutoria e indemnizatoria y ya no podría sostenerse que la continuación de la ejecución hipotecaria le resulta más beneficiosa?
 - 2) Para el caso de admitirse la aplicación del artículo 1124 [del Código Civil] a los contratos de préstamo o en todos los casos de contratos de crédito, ¿se opone a los [artículos] 6 y 7 de la [Directiva 93/13] una doctrina jurisprudencial como la indicada que no tiene en cuenta, para valorar si le resulta más beneficioso para el consumidor la continuación de la ejecución hipotecaria o más perjudicial la tramitación de un declarativo basado en el artículo 1124 [del Código Civil], que en este procedimiento puede desestimarse la resolución del contrato y la petición indemnizatoria si el tribunal aplica la previsión del mismo [artículo] 1124 [del Código Civil] según la cual “el tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo”, teniendo en cuenta que precisamente en el contexto de préstamos y créditos hipotecarios para adquirir viviendas con duraciones prolongadas (20 o 30 años) es relativamente probable que los tribunales apliquen esta causa de desestimación, especialmente cuando el incumplimiento efectivo de la obligación de pago no haya sido muy grave?
 - 3) Para el caso de aceptarse que es más beneficioso para el consumidor continuar la ejecución hipotecaria con los efectos del vencimiento anticipado, ¿se opone a los [artículos] 6 y 7 de la [Directiva 93/13] una doctrina jurisprudencial como la indicada que aplica supletoriamente una norma legal (artículo 693.2 LEC a pesar de que el contrato puede subsistir sin la cláusula de vencimiento anticipado, y que otorga efectos a dicho [artículo] 693.2 LEC a pesar de que no se da su presupuesto fundamental: la existencia en el contrato de un convenio válido y eficaz de vencimiento anticipado, que precisamente ha sido declarado abusivo, nulo e ineficaz?»

Sobre la acumulación de los asuntos C-70/17 y C-179/17

- 41 En razón de la conexidad de los asuntos C-70/17 y C-179/17, procede, conforme al artículo 54 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia, acumularlos a efectos de la presente sentencia.

Sobre las cuestiones prejudiciales

Sobre la admisibilidad de la petición de decisión prejudicial en el asunto C-179/17

- 42 El Gobierno español considera inadmisibile la petición de decisión prejudicial en el asunto C-179/17 por entender que esta tiene por objeto completar el marco jurídico expuesto por el Tribunal Supremo en el asunto C-70/17 con el fin de permitir que el Tribunal de Justicia disponga de todos los elementos pertinentes para dar respuesta a las cuestiones prejudiciales planteadas en este último asunto. Ahora bien, según el Gobierno español, la finalidad de la remisión prejudicial consiste en obtener una interpretación del Derecho de la Unión y no en corregir el contenido de cuestiones prejudiciales formuladas en el marco de otros asuntos pendientes ante el Tribunal de Justicia. Asimismo, el Gobierno español sostiene que las cuestiones prejudiciales planteadas por el juzgado remitente se refieren únicamente a la interpretación de normas de Derecho nacional.
- 43 Tal como ha señalado el Abogado General en el punto 43 de sus conclusiones, debe recordarse que, según reiterada jurisprudencia, dentro del marco de la cooperación entre el Tribunal de Justicia y los órganos jurisdiccionales nacionales establecida por el artículo 267 TFUE, corresponde exclusivamente al juez nacional, que conoce del litigio y debe asumir la responsabilidad de la decisión jurisdiccional que debe adoptarse, apreciar, a la luz de las particularidades del asunto, tanto la necesidad de una decisión prejudicial para poder dictar sentencia como la pertinencia de las cuestiones que plantea al Tribunal de Justicia (sentencias de 29 de noviembre de 1978, Redmond, 83/78, EU:C:1978:214, apartado 25, y de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 76 y jurisprudencia citada).
- 44 Por consiguiente, cuando la cuestión planteada se refiera a la interpretación del Derecho de la Unión, el Tribunal de Justicia está, en principio, obligado a pronunciarse. El Tribunal de Justicia solo puede abstenerse de pronunciarse sobre una cuestión prejudicial planteada por un órgano jurisdiccional nacional cuando resulte evidente que la interpretación del Derecho de la Unión solicitada no guarda relación alguna ni con la realidad ni con el objeto del litigio principal, cuando el problema sea de naturaleza hipotética o cuando el Tribunal de Justicia no disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para responder adecuadamente a las cuestiones que se le hayan planteado (sentencias de 16 de junio de 2015, Gauweiler y otros, C-62/14, EU:C:2015:400, apartado 25, y de 20 de diciembre de 2017, Global Starnet, C-322/16, EU:C:2017:985, apartado 17).
- 45 En el presente caso, la petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13. Asimismo, el auto de remisión expone el marco fáctico y jurídico con el detalle suficiente para permitir determinar el alcance de las cuestiones prejudiciales planteadas. Además, no se aprecia que la interpretación solicitada no tenga ninguna relación con la realidad o con el objeto del litigio principal ni que el problema sea de naturaleza hipotética.
- 46 Por último, a la luz de la jurisprudencia citada en el apartado 44 de la presente sentencia, la eventual intención del juzgado remitente de completar el marco jurídico de la petición de decisión prejudicial presentada por el Tribunal Supremo el asunto C-70/17 carece de pertinencia a la hora de apreciar la admisibilidad de la petición de decisión prejudicial en el asunto C-179/17.
- 47 De ello resulta que la petición de decisión prejudicial en el asunto C-179/17 es admisible.

Sobre el fondo

- 48 Mediante sus cuestiones prejudiciales en el asunto C-70/17 y en el asunto C-179/17, que procede analizar conjuntamente, los órganos jurisdiccionales remitentes solicitan que se dilucide, fundamentalmente, si los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, cuando una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario sea declarada abusiva, esta puede, no obstante, conservarse parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva y de que, por otra parte, de no ser así, el procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado en aplicación de esta cláusula puede en cualquier caso seguir tramitándose aplicando supletoriamente una norma de Derecho nacional, en la medida en que la imposibilidad de recurrir a este procedimiento puede ser contraria a los intereses de los consumidores.
- 49 Según reiterada jurisprudencia, el sistema de protección establecido por la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en su contenido (véase, en particular, la sentencia de 3 de junio de 2010, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, C-484/08, EU:C:2010:309, apartado 27 y jurisprudencia citada).
- 50 Habida cuenta de esta situación de inferioridad, la Directiva 93/13 obliga a los Estados miembros a establecer un mecanismo que asegure que toda cláusula contractual no negociada individualmente pueda ser controlada para apreciar su eventual carácter abusivo. En ese contexto incumbe al juez nacional, atendiendo a los criterios enunciados en el artículo 3, apartado 1, y en el artículo 5 de la Directiva 93/13, determinar si, dadas las circunstancias propias del caso concreto, esa cláusula cumple las exigencias de buena fe, equilibrio y transparencia establecidas por esta Directiva (véanse, en este sentido, las sentencias de 21 de marzo de 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, apartados 42 a 48, y de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 40).
- 51 En el presente asunto, resulta de las apreciaciones de los órganos jurisdiccionales remitentes que las cláusulas controvertidas en los litigios principales, pese a estar inspiradas en el artículo 693, apartado 2, de la LEC, en su versión vigente en la fecha en que se firmaron los contratos de préstamo hipotecario objeto de los litigios principales en los que se incluyeron, deben considerarse abusivas en la medida en que establecen que la entidad financiera puede declarar el vencimiento anticipado del contrato y exigir la devolución del préstamo en caso de que el deudor deje de pagar una mensualidad.
- 52 En este contexto, debe recordarse en primer lugar que, con arreglo al artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, incumbe a los órganos jurisdiccionales remitentes abstenerse de aplicar las cláusulas abusivas con el fin de que no produzcan efectos vinculantes para el consumidor, salvo si el consumidor se opone a ello (véanse, en este sentido, las sentencias de 4 de junio de 2009, Pannon GSM, C-243/08, EU:C:2009:350, apartado 35, y de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 65).
- 53 En segundo lugar, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, cuando el juez nacional declara la nulidad de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una norma de Derecho nacional que permite al juez nacional integrar dicho contrato modificando el contenido de esa cláusula (sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 73, y de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 77).
- 54 Así, si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en tal contrato, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva 93/13. En efecto, la mencionada facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores, en la medida en que los

profesionales podrían verse tentados a utilizar tales cláusulas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales (sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 69, y de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 79).

- 55 En el presente asunto, la mera supresión del motivo de vencimiento que convierte en abusivas las cláusulas controvertidas en los litigios principales equivaldría, en definitiva, a modificar el contenido de dichas cláusulas afectando a su esencia. Por lo tanto, no cabe admitir el mantenimiento parcial de dichas cláusulas pues, de otro modo, se menoscabaría directamente el efecto disuasorio mencionado en el anterior apartado de esta sentencia.
- 56 No obstante, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que de la jurisprudencia citada en los apartados 53 y 54 de la presente sentencia no se desprende que, en una situación en la que un contrato concluido entre un profesional y un consumidor no puede subsistir tras la supresión de una cláusula abusiva, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 se oponga a que el juez nacional, en aplicación de principios del Derecho de los contratos, suprima la cláusula abusiva sustituyéndola por una disposición supletoria de Derecho nacional en aquellos casos en que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto así el consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, que representen para este una penalización (véase, en este sentido, la sentencia de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartados 80, 83 y 84).
- 57 A este respecto, el Tribunal de Justicia ha considerado que tal sustitución de una cláusula abusiva por una disposición supletoria de Derecho nacional queda plenamente justificada a la luz de la finalidad de la Directiva 93/13. En efecto, se ajusta al objetivo del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, ya que esta disposición pretende reemplazar el equilibrio formal que el contrato establece entre los derechos y obligaciones de las partes por un equilibrio real que pueda restablecer la igualdad entre estas, y no anular todos los contratos que contengan cláusulas abusivas (véase, en este sentido, la sentencia de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartados 81 y 82 y jurisprudencia citada).
- 58 Si, en una situación como la descrita en el apartado 56 de la presente sentencia, no se permitiera sustituir una cláusula abusiva por una disposición supletoria de Derecho nacional y se obligara al juez a anular el contrato en su totalidad, el consumidor podría quedar expuesto a consecuencias especialmente perjudiciales, de modo que el carácter disuasorio derivado de la anulación del contrato podría frustrarse. En efecto, en el caso de un contrato de préstamo, tal anulación tendría en principio el efecto de hacer inmediatamente exigible el pago del importe del préstamo pendiente de devolución, en una cuantía que puede exceder de la capacidad económica del consumidor, y por esa razón penalizaría a este más que al prestamista, a quien, como consecuencia, no se disuadiría de insertar cláusulas de ese tipo en los contratos que ofrezca (véase, en este sentido, la sentencia de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartados 83 y 84).
- 59 Por análogos motivos cabe considerar que, en una situación en la que un contrato de préstamo hipotecario concluido entre un profesional y un consumidor no puede subsistir tras la supresión de una cláusula abusiva cuya redacción está inspirada en una disposición legal aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 no puede interpretarse en el sentido de que se opona a que el juez nacional, con el fin de evitar la nulidad de ese contrato, sustituya esa cláusula con la nueva redacción de esta disposición legal de referencia introducida con posterioridad a la celebración del contrato, en la medida en que la anulación del contrato exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.
- 60 En los presentes asuntos, los contratos a los que se refieren los litigios principales tienen por objeto, por un lado, la concesión de préstamos por parte de un banco y, por

otro, la constitución de garantías hipotecarias relativas a tales préstamos. Las cláusulas controvertidas en los litigios principales, inspiradas en la redacción del artículo 693, apartado 2, de la LEC, en su versión vigente en el momento de la celebración de esos contratos, permiten fundamentalmente a los bancos en cuestión declarar el vencimiento del préstamo y exigir el pago del importe aún no satisfecho cuando deje de abonarse una cuota mensual. Incumbe a los órganos jurisdiccionales remitentes comprobar, con arreglo a las normas de Derecho interno y adoptando un enfoque objetivo (véase, en este sentido, la sentencia de 15 de marzo de 2012, Pereničová y Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, apartado 32), si la supresión de esas cláusulas tendría como consecuencia que los contratos de préstamo hipotecario no puedan subsistir.

- 61 En tal supuesto, corresponderá a los órganos jurisdiccionales remitentes examinar si la anulación de los contratos de préstamo hipotecario objeto de los litigios principales expondría a los consumidores en cuestión a consecuencias especialmente perjudiciales. A este respecto, resulta de los autos de remisión que tal anulación podría incidir, en particular, en los cauces procesales de Derecho nacional con arreglo a los cuales los bancos pueden reclamar judicialmente el pago de la totalidad del importe del préstamo pendiente de devolución por los consumidores. Así, en caso de anulación de los contratos de préstamo hipotecario objeto de los litigios principales, el cobro de los créditos de los bancos deberá tener lugar a través de un procedimiento de ejecución ordinaria, mientras que seguirá siendo aplicable el procedimiento especial de ejecución hipotecaria en caso de que esos contratos se mantengan sustituyendo la cláusula abusiva por la nueva redacción del artículo 693, apartado 2, de la LEC, que permite declarar el vencimiento anticipado de tales contratos en caso de impago por parte del deudor de, al menos, tres mensualidades. Según se ha señalado, estos dos procedimientos se distinguen, en particular, por la circunstancia de que el procedimiento especial de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual se caracteriza por la posibilidad de que el deudor libere el bien hipotecado antes del cierre de la subasta mediante la consignación de la cantidad debida, por la posibilidad de obtener una reducción parcial de la deuda y por la garantía de que el bien hipotecado no será vendido por un precio inferior al 75 % de su valor de tasación.
- 62 Pues bien, tal deterioro de la posición procesal de los consumidores afectados, en caso de recurrirse al procedimiento de ejecución ordinaria en lugar de seguir el cauce del procedimiento especial de ejecución hipotecaria, es pertinente a efectos de apreciar las consecuencias de la anulación de los contratos en cuestión y, según lo declarado en el apartado 59 de la presente sentencia, podría justificar por consiguiente, siempre que exponga a dichos consumidores a consecuencias especialmente perjudiciales, que los órganos jurisdiccionales remitentes sustituyeran las cláusulas abusivas por la versión del citado artículo 693, apartado 2, de la LEC posterior a la celebración de los contratos controvertidos en los litigios principales. No obstante, dado que las características de estos procedimientos de ejecución se enmarcan exclusivamente en la esfera del Derecho nacional, corresponde en exclusiva a los órganos jurisdiccionales remitentes llevar a cabo las comprobaciones y las comparaciones necesarias a tal efecto.
- 63 Por el contrario, con arreglo a la jurisprudencia citada en el apartado 56 de la presente sentencia, si los órganos jurisdiccionales remitentes llegan a la conclusión de que los contratos de préstamo hipotecario en cuestión pueden subsistir sin las cláusulas abusivas controvertidas en los litigios principales, deberían abstenerse de aplicar dichas cláusulas, salvo que el consumidor se oponga a ello, en particular en el caso de que este considere que una ejecución hipotecaria seguida al amparo de tal cláusula le sería más favorable que el cauce del procedimiento de ejecución ordinaria. En efecto, ese contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible (véase, en este sentido, la sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 71).
- 64 Habida cuenta de las anteriores consideraciones, ha de responderse a las cuestiones prejudiciales planteadas en los asuntos C-70/17 y C-179/17 que los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen

a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y de que, por otra parte, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

Costas

- 65 Dado que el procedimiento tiene, para las partes de los litigios principales, el carácter de un incidente promovido ante los órganos jurisdiccionales nacionales, corresponde a estos resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes de los litigios principales, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Gran Sala) declara:

Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y de que, por otra parte, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

L.	S.L.	P.
V.	B.	J.
L.	J.	I.
L.	B.L.	Š.
R.		

Pronunciada en audiencia pública en Luxemburgo, a 26 de marzo de 2019.

El Secretario

IN MEMORIAM ANTONIO MANZANO SOLANO

El 11 de enero de este año falleció en Córdoba nuestro compañero Antonio Manzano Solano, para los que lo considerábamos más amigo que compañero, nuestro querido "Nono".

Ciertamente son muchos -ya lo han hecho en la revista <<La Buhaira>> del Decanato de Andalucía Occidental- los que podrían glosar la figura de nuestro llorado "Nono", mas el cariño sincero que le teníamos, la noble admiración que le profesábamos, su dedicación admirable a la profesión de registrador que tanto amaba, nos han llevado a escribir estas líneas, buscando un hueco a nuestros quehaceres diarios pues, como él mismo decía citando a Gregorio Marañón, <<somos traperos del tiempo>>. En cierto modo, todo hay que decirlo, nos ha impelido a ello una imperiosa necesidad, un deseo ineludible de mostrar públicamente nuestra gratitud por los numerosísimas atenciones que "Nono" nos dispensó en nuestra vida profesional, por las pruebas de entrega y generosidad a la institución registral de las que hizo alarde y por las no pocas muestras de afecto que nos brindó inmerecidamente en vida. Ya lo manifestaba Don Quijote a Sancho Panza en la carta que le remitió cuando era gobernador de la ínsula Barataria: <<Escríbele a tus señores y muéstrateles agradecido, que la ingratitud es hija de la soberbia, y uno de los mayores pecados que se sabe y la persona que es agradecida a los que bien le han hecho, da indicio de que también lo sea a Dios, que tantos bienes les hizo y de continuo le hace>>, porque como decía Séneca, <<ingrato es quien no reconoce el beneficio recibido; ingrato, quien no lo restituye, pero el más ingrato de todos, es quien lo olvida>>. Y la figura de "Nono" no debe quedar en el olvido por un mínimo deber de gratitud, y derecho también a su reconocimiento.

Conocí a "Nono" en 1985 cuando nos estábamos preparando para el tercer ejercicio de Registros, y tuve el privilegio de asistir más de un día a su despacho, junto con otros compañeros de oposición, para que nos orientara y aleccionara en la preparación del dictamen. Sencillamente, eran un lujo sus apreciaciones, su agudo sentido práctico, su ejemplar humanidad, su acertado parecer, en suma, sus conocimientos y sus virtudes humanas, lo que luego pude contrastar sobradamente ya siendo registrador: Si en sus conocimientos profesionales brillaba en todas las materias (especialmente en el campo del Derecho Civil, en general, y particu-

larmente en el ámbito del Derecho Inmobiliario Registral -del que era profundo admirador y experto-, e igualmente en el campo del Derecho Urbanístico, del que fue un avanzado en su aplicación práctica y gran conocedor), más me llamaron mi atención sus innegables valores personales mostrados, entre otros ámbitos, en la paciencia de la que hacía gala cuando le consultaba con periodicidad cuestiones que me habían surgido en la práctica profesional, recabando su parecer, como hacía también con otros compañeros, sobre las materias más diversas e intrincadas y, de manera muy especial, en lo relativo a las escrituras de hipoteca y a sus cláusulas, escrituras que tanto quehacer nos daban y nos siguen dando, y del que tan experto dominador era. Me solía decir: <<-Juanjo, ¡no te preocupes que el tema ya lo tienes estudiado, encauzado y resuelto! -Sí, Nono, pero quiero saber también tu opinión>>, le contestaba.

Su sensatez proverbial, su entrega generosa y abnegada a su familia, a su querida esposa María del Carmen, a sus dos entrañables y cariñosos hijos Miguel Ángel y María del Mar, a sus nietos Mario y Sol y a sus hijos políticos Marga y Rubén, no le impidió escribir abundantemente sobre temas de su profesión a la que tanto se entregó en vida, sobre la base de la consideración de que prestamos un servicio público de vital importancia para la sociedad y que tenemos que estar a la altura de las circunstancias de lo que la misma demanda de nosotros. Quizá por todo ello fue un verdadero innovador y avanzado a la hora de enfocar muchas cuestiones y problemas que surgían en el Registro, partiendo siempre de sus "queridos principios hipotecarios" como vertebradores de todo el sistema registral.

Citar aquí sus numerosísimas publicaciones ocuparían un ingente número de páginas, pues todas ellas son dignas de consideración y estudio serio y riguroso: desde diversos trabajos sobre la hipoteca -incluida la cambiaria, respecto de la cual aportó soluciones prácticas e innovadoras-, pasando por el asiento de presentación y los distintos modos de presentar los títulos en el Registro (de lo que era un verdadero experto y referencia obligada), siguiendo con el leasing y su inscripción registral y con temas urbanísticos (posibilidad de enajenación sin subasta de terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo a sociedades de gestión directa, normas registrales del Urbanismo y su sistematización...), llegó incluso a publicar espléndidos manuales universitarios de Derecho Registral. En definitiva, sería un largo etcétera que sencillamente podría tildarse de agotador tanto en el tiempo como en las materias tratadas.

Porque también hay que decir que "Nono" amaba especialmente la docencia universitaria, y fue profesor adscrito a la Cátedra de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba. Tal fue su amor y pasión por la enseñanza y la importancia manifiesta que atribuía al Derecho Hipotecario, que abogada insistente y machaconamente por la necesaria creación de una cátedra en la que se impartiera esta materia. <<¡Una Cátedra, Señora

Ministra!>>, llegó incluso a reclamar en un artículo. Fruto de esa preocupación y servicio docentes escribió, como hemos dicho, un atrayente manual -más que un manual, era un verdadero libro de consulta, incluso para los registradores- que llevaba por título *Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios* y luego *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*.

Tal proyección universitaria le llevó a poner en marcha, con el visto bueno del Colegio de Registradores de la Propiedad y del Rectorado de la Universidad de Córdoba, la <<Cátedra Bienvenido Oliver de Derecho Registral>>, y mientras estuvo al frente de la misma, junto con el catedrático de Derecho Civil don Manuel González Porras, pasaron por ella ilustres juristas, cuya lista rebasaría los límites estrechos de estas líneas.

Su rigor y honradez proverbial, su respeto y laboriosidad, su humanidad y servicio intachables, su evidente sentido práctico, su capacidad de discernir y desentrañar hasta el final la esencia de las instituciones jurídicas, hicieron que su persona se erigiese pronto en una referencia obligada, de manera muy especial en Córdoba, donde desarrolló los últimos años de su profesión. Y ello porque hizo del Registro lo que en realidad es y debe ser, una institución abierta a la sociedad, a la seguridad jurídica de sus ciudadanos; de ahí que le visitaran las personas del más amplio espectro social, no solo letrados y docentes, sino también personas preocupadas por inscribir sus títulos, incluidos los letrados asesores jurídicos del Ayuntamiento de Córdoba, a los que prestó especial colaboración en el desarrollo urbanístico de dicha ciudad, como así lo ha reconocido la actual Letrada consistorial y Secretaria General que fue de la Gerencia Municipal de Urbanismo de la capital cordobesa.

Menudo de cuerpo y enorme de corazón, atento y considerado en el trato, de acusado sentido del deber y de la responsabilidad, tenía unas cualidades humanas y profesionales dignas de elogio, todo lo cual le llevó a que se le concediese la medalla de San Raimundo de Peñafort de 1ª clase y a ser elegido académico correspondiente y luego numerario de la Real Academia de Córdoba, de Ciencias, Bellas Letras y Nobles Artes, sintiéndose honrado el que esto escribe que fuera precisamente "Nono" uno de los proponentes para que ocupase en dicha Institución el puesto de académico correspondiente en Sevilla por la sección de Ciencias Morales y Políticas. Su discurso de ingreso versó también sobre un tema jurídico: <<Las Contadurías de Hipoteca de Córdoba>>.

Como persona era amable y bondadoso, paciente y servicial, compañero fiel y leal amigo. Ahí queda su numerosa e ingente labor, y su entrega amplia y generosa a la causa de la Institución del Registro de la Propiedad.

En el atardecer de nuestra vida, cuando nos damos cuenta que de nada sirven la fama y la vanidad, que las mismas no son otra cosa, como decía Víctor Hugo, que <<gloria en calderilla>>; cuando somos conscien-

tes -a veces, tardíamente-, de la ligereza, fugacidad e inestabilidad de la vida presente, sólo nos queda el consuelo de haber intentado hacer las cosas bien -al menos lo mejor posible-, esperando (los que somos creyentes) que Dios digno acogernos misericordiosamente en su seno. Y "Nono" lo era, y como buen alumno salesiano, hijo fiel de María Auxiliadora. Él fue de los que intentó precisamente hacer las cosas bien.

Descansa, pues, en paz, querido "Nono", y disfruta de ese lugar privilegiado del que estoy seguro gozarás merecidamente como <<hombre bueno>> que has sido en esta vida. Te recordaremos siempre y te seguiremos llevando permanentemente en nuestro corazón.

Juan José Jurado Jurado.



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

1.- BIEN PRIVATIVO POR CONFESIÓN. Inscripción practicada con carácter presuntivamente ganancial. Escritura en la que se procede, como acto previo a la partición de herencia, a la liquidación de la sociedad de gananciales, considerándose el bien como privativo para con posterioridad proceder a su adjudicación a uno de los herederos. ¿Debe hacerse constar en la inscripción que dicho bien tenía carácter privativo por confesión con las consecuencias que se derivarían de su régimen?.

Una finca figura inscrita a favor de D casada con P carácter presuntivamente ganancial en virtud de una escritura de 1973 donde se eleva a público un documento privado de compraventa de 1972. Tanto en la escritura como en el documento privado compareció sólo la mujer D. En su día se inscribió a favor de la mujer D con carácter presuntivamente ganancial pendiente de la ratificación de su marido ya que entonces era necesario. Posteriormente por nota al margen de la inscripción se hace constar la ratificación del marido P.

Fallece D y, en la escritura de herencia, todos los hijos y el cónyuge P declaran que la finca fue comprada por sólo por D y se adjudica la finca a uno de sus hijos. En la escritura de herencia hacen constar lo siguiente: “En cuanto a la finca descrita bajo el número 6 del inventario anejo, hacen constar expresamente y reconocen todos los comparecientes que dicha finca tiene realmente carácter privativo de la causante, por haber sido adquirida con cargo a su patrimonio. No obstante, hago la advertencia del artículo 1324 del Código Civil, en cuanto al alcance de dicha confesión”. Dicha finca no se incluyó en la liquidación de gananciales, por ser considerada privativa de la causante.

Se plantea la duda de si debe hacerse constar en la inscripción que dicho bien tenía carácter privativo por confesión, entendiéndose que queda sujeta a una limitación a la facultad de disponer del heredero adjudicatario consistente en que si éste quiere disponer de la finca no podrá hacerlo sin el consentimiento de los herederos forzosos del marido una vez que éste fallezca, en el caso de existir otros legitimarios suyos distintos de los de la causante que no hayan comparecido al otorgamiento de la escritura objeto de inscripción.

Para un adecuado estudio de la cuestión planteada, se analizó la rigurosa doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa tanto a la dificultad que supone en

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

la práctica considerar un bien privativo en el momento de la adquisición por una persona casada en gananciales, como el necesario consentimiento de los legitimarios del cónyuge confesante para realizar actos dispositivos respecto de los bienes inscritos con carácter privativo por confesión, o bien, tratándose de supuestos anteriores a la reforma del Código Civil que introdujo la actual norma del artículo 1324 del Código Civil, respecto de los bienes inscritos sin que el asiento prejuzgue la naturaleza privativa o ganancial de la finca (de acuerdo con el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario en su redacción de 1947).

Así, para inscribir un bien con carácter privativo el Centro Directivo ha exigido prueba indubitada en documento auténtico, sin que ni siquiera puede considerarse como tal, por el carácter fungible del dinero, una donación en metálico por el mismo importe de la compra realizada ocho días antes de la formalización de la venta (así, resolución de 7 de noviembre de 2018). Y respecto de los bienes inscritos como privativos por confesión o sin prejuzgar su naturaleza privativa o ganancial, el Centro Directivo ha rechazado que pueda prescindirse del consentimiento de los legitimarios del confesante para realizar actos dispositivos por el hecho de que en su escritura de partición de herencia no se haya incluido en el inventario la finca en cuya adquisición medió la confesión (así, resolución de 13 de abril de 2011).

Ahora bien, todo lo anterior no implica que, en un supuesto como el debatido, deba hacerse constar limitación alguna en la inscripción. Y ello porque en la escritura objeto de calificación se procede, como acto previo a la partición de herencia, a la liquidación de la sociedad de gananciales, considerándose el bien como privativo para con posterioridad proceder a su adjudicación a uno de los herederos.

La consideración de un bien como privativo por confesión es propia de la vigencia de la sociedad de gananciales, y no puede ser desvirtuada, como hemos visto, por el solo hecho de no ser incluido en el inventario de la partición de herencia del confesante. Pero ello no implica en modo alguno que exista limitación legal alguna para que pueda liquidarse la sociedad de gananciales por el cónyuge confesante y los herederos del beneficiario de la confesión. Si todos los interesados liquidan la sociedad de gananciales y atribuyen a la finca el carácter de privativo para proceder con posterioridad a adjudicarla a un heredero, el adquirente no ha de tener limitación alguna.

En este sentido, en un supuesto en el que se planteaba la cuestión de si para la adjudicación de herencia de un bien inscrito con carácter privativo por confesión se necesita, una vez fallecido el confesante, la intervención de los legitimarios del mismo o acreditar su inexistencia, el Centro Directivo señaló (resolución de 13 de junio de 2003) que la liquidación de la sociedad de gananciales exige la intervención de sus legitimarios para la ratificación del carácter privativo en la confección del inventario. Con arreglo a ello puede también en consecuencia entenderse que la adjudicación del bien en una liquidación de gananciales en la que interviene el cónyuge confesante produce el efecto de considerar como privativo el bien, sin que el heredero adquirente necesite ningún consentimiento adicional para la realización de actos dispositivos una vez fallecido el confesante.

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

2.- Anotación de embargo preventivo. ¿NECESIDAD DE NOTIFICAR AL CÓNYUGE DEL EMBARGADO?

Se presenta mandamiento de anotación de embargo por un juzgado de lo Mercantil, pieza de medidas cautelares en un procedimiento ordinario, en que el Juez acuerda en Auto como medida cautelar en base al artículo 733-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin previa audiencia de la parte demandada, la anotación de embargo preventivo sobre una finca registral que está inscrita a favor del demandado y de su cónyuge para su sociedad de gananciales. ¿Debe exigirse la notificación al cónyuge titular registral que no es demandado ni por tanto parte en el procedimiento ex. art 144-1 RH y 541 -2 LEC?

Por la mayoría de los asistentes, aunque hubo posturas en contra, se consideró anotable el embargo preventivo sin necesidad de acreditar la notificación al cónyuge. Será en el momento de su conversión en embargo ejecutivo, si ésta llega a producirse, cuando proceda exigir la notificación del artículo 144.1 LH.

En el mismo sentido se ha pronunciado la Comisión de Criterios de Calificación en un informe de 4 de enero de 2017, señalando que la DGRN sostuvo en su Resolución de 1 de octubre de 2005 la no necesidad de notificación al deudor para la anotación de un embargo cautelar administrativo, remarcando las diferencias entre los embargos ejecutivos y los cautelares, y señalando entre otros motivos “la específica previsión en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, de la adopción de medidas cautelares sin previa audiencia del afectado (cfr. artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)”. Conforme a esta doctrina, será en el momento de la conversión del embargo cautelar en embargo ejecutivo cuando habrá de acreditarse la notificación al titular registral y el resto de notificaciones legalmente exigibles.

Este mismo informe añade que tampoco la falta de notificación al cónyuge se considera obstáculo que impida la anotación. Será en el momento de conversión del embargo cautelar en embargo ejecutivo cuando habrá de acreditarse la notificación al cónyuge del titular registral (artículos 144.1 RH).

Rivas Torralba en su obra sobre las anotaciones de embargo, tras señalar las diferencias doctrinales en el tema, también acepta en la página 94 de su obra “Anotaciones de Embargo” la anotación del embargo preventivo sobre bienes gananciales sin audiencia del demandado aunque no se acredite la notificación al cónyuge. Pero posteriormente señala que si con posterioridad a la anotación de embargo no se ordena ni se practica la conversión del embargo preventivo en ejecutivo y por tanto no consta la notificación al cónyuge del demandado puede justificar la denegación de la inscripción del auto de adjudicación en su día. En la misma obra cita la Sentencia del TS de 26 de Mayo de 1998 que declara la indefensión del cónyuge del demandado que no ha sido notificado y justifica la indemnización de daños y perjuicios a su favor.

Como se ha dicho, la postura no fue unánime defendiéndose por algún compañero la aplicación del artículo 144.1 RH, dado que este precepto reglamentario habla de anotación de embargo de bienes sin distinguir si se trata de embargos cautelares o ejecutivos, por lo que no procede hacer una aplicación diferente en uno y otro supuesto.

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

3.- OBRA NUEVA TERMINADA SOBRE FINCAS INDEPENDIENTES. AUTOPROMOTOR INDIVIDUAL RESPECTO DE CADA UNA. SERVIDUMBRE RECÍPROCA QUE EXIGE DETERMINADA ACTUACIÓN CONJUNTA para las cuatro viviendas definidas en el proyecto conjunto. ¿Exigibilidad del seguro decenal?.

Una SL, dueña de cuatro parcelas colindantes, que son fincas registrales independientes, las transmite a diferentes compradores. A continuación, cada uno de los compradores declara una obra nueva en construcción sobre su parcela en calidad de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. La licencia de obras autoriza a la construcción de *cuatro viviendas unifamiliares adosadas*, licencia que es solicitada por Residencial Siete Picos, C.B.

En las cuatro escrituras de declaración de obra nueva consta literalmente la siguiente servidumbre (que no se ha inscrito): "Se constituye servidumbre recíproca de estructura con las fincas registrales *** y ***, de forma que esta vivienda, junto con las otras tres comprendidas en la citada licencia que se construirán sobre las citadas fincas registrales, no puede ser objeto de demolición o actuación estructural si no es en una actuación conjunta para las cuatro viviendas definidas en el proyecto conjunto, comprometiéndose la parte compradora a respetar dicha advertencia y a ponerla de manifiesto en siguientes transmisiones".

Se plantea ahora, en la declaración de la terminación de la obra, si es exigible el seguro decenal. Véase al respecto la Resolución de 29 de noviembre de 2017.

La exención del seguro decenal prevista en la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación exige dos requisitos, uno objetivo y otro subjetivo: que se trate de la construcción de "una única vivienda unifamiliar" y que sea "destinada a uso propio". Según la resolución DGRN de 29 de noviembre de 2017, el subjetivo existirá cuando el autopromotor pretenda disfrutar de ella, no destinarla a su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros. Y el objetivo implica el concepto de vivienda unifamiliar que viene dado por unas características constructivas y arquitectónicas determinadas, y especialmente por una concreta ordenación jurídica, que configuran a la edificación como autónoma, separada y que se destina a un uso individual. Jurídicamente se estructura como una única entidad física y registral, susceptible de una sola titularidad.

Con relación a este requisito objetivo, se consideró por buena parte de los asistentes que no se daba el presupuesto fáctico que permite la exoneración del seguro decenal. En efecto, la necesidad de constituir la servidumbre recíproca de estructura en los términos que se recogen en la escritura evidencia que no se trata de una vivienda unifamiliar estructuralmente independiente, sino de una edificación única que comprende cuatro viviendas unifamiliares. Recogiendo los argumentos de la resolución antes citada, no concurre en el supuesto planteado esta independencia estructural de las viviendas, lo que imposibilita su asimilación a una vivienda unifamiliar. No concurre en este caso el requisito objetivo de la exoneración de la obligación legal de constitución del seguro decenal, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de un edificio plurifamiliar integrado por cuatro viviendas.

Está claro que el registrador no puede calificar desde la perspectiva del fraude pero, en este caso, de los datos apartados (enajenación de cuatro parcelas colindantes e inmediata declaración de obra nueva en construcción por los adquirentes; licencia conjunta para las cuatro viviendas; necesidad de constituir la denominada servidumbre de estructura) resulta que por el promotor de la edificación se está eludiendo el cumplimiento de la exigencia legal impuesta por la Ley de Ordenación de la Edificación. La exigencia de depositar en el Registro para su archivo el Libro del Edificio, ex. artículo 202 LH, también permitirá comprobar si se trata de construcciones estructuralmente independientes o de una edificación única, y así poder reforzar la argumentación en una eventual nota de calificación negativa.

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

Por algunos de los asistentes se propuso que, dado que el seguro de daños o caución garantiza durante diez años el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, podría salvarse la inscripción por medio de un certificado expedido por técnico competente que acreditara que las cuatro viviendas, en cuanto a estos elementos, son independientes entre sí y que el vicio o defecto que tenga su origen en los correspondientes a cada una de ellas no afectaría a las restantes.

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



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

1.- PROPIEDAD SEPARADA SUELO Y SUBSUELO. Propietario de un solar que pretende edificar viviendas sobre el mismo, exigiéndole el Ayuntamiento un retranqueo para ampliar el vial, pero el proyecto de obra contempla que el sótano de la edificación se extienda bajo la superficie del retranqueo.

La propietaria de una finca quiere construir sobre ella un edificio de viviendas. El Ayuntamiento le exige un retranqueo para ampliar el vial, pero el proyecto de obra contempla que el sótano de la edificación se extienda bajo la superficie del retranqueo.

Una forma de regular los derechos del Ayuntamiento y del promotor es la constitución de un complejo inmobiliario. Pero parece una solución demasiado aparatosa para este caso.

Otra solución pudiera ser que el promotor conservase su finca sin ninguna alteración con la única salvedad de reconocer que una superficie, convenientemente delimitada, de la rasante quede destinada perpetuamente a uso público para vial.

La solución definitiva a la cuestión planteada dependerá de cuáles sean las concretas exigencias que imponga el Ayuntamiento para dar cumplimiento a la normativa urbanística.

Si el Ayuntamiento condiciona la concesión de la licencia de obras a la cesión de una superficie para la ampliación de un vial, deberá transmitirse la propiedad del terreno. En este caso, la solución pasaría por constituir un complejo inmobiliario entre el volumen del subsuelo sobre el que se va a extender el sótano del edificio a construir, previa su desafectación, y la superficie de la que procede como se admitió en las resoluciones de 5 de abril de 2002, 24, 26 y 27 de febrero de 2007.

En caso de que el Ayuntamiento no exija la cesión de la propiedad del terreno y acepte que queden cumplidas las exigencias urbanísticas condicionando la concesión de la licencia de edificación a la constitución de una servidumbre de uso público, deberá constituirse ésta con todos los requisitos que impone el principio de especialidad para su acceso al Registro: superficie afectada, destino, etc. de manera que quede perfectamente definido el contenido y extensión del derecho.

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

A este respecto se recordó cómo hoy en día no hay ningún obstáculo para la inscripción de estos derechos de dominio y uso público. La redacción primitiva del artículo 5.2 del Reglamento Hipotecario exceptuaba de inscripción las servidumbres impuestas por la ley que tuvieran por objeto la utilidad pública o comunal. Sin embargo, mucho antes de la modificación de este precepto (para eliminar la prohibición) por la reforma de 1998 ya se venía admitiendo, como regla general que resultaba de múltiples disposiciones legales que, para dar seguridad a terceros y a los mismos intereses públicos, no se debía cerrarse el Registro al dominio público cuando afecta a bienes que por naturaleza no son de dominio público ostensible.

2.- DISCAPACIDAD. ¿ES NECESARIA LA CONSTANCIA DE LA CUALIDAD DE PATRIMONIO PROTEGIDO EN EL REGISTRO CIVIL PARA HACER CONSTAR en el registro de la propiedad dicha situación respecto de una finca determinada?.

Para la constancia registral de la cualidad de patrimonio protegido de un bien al tiempo de inscribir su adquisición por el titular ¿Es exigible la previa inscripción en el Registro Civil Central de la constitución de este patrimonio?.

La Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria, únicamente prevé en su artículo 8.1 la inscripción en el Registro Civil del nombramiento de administrador del patrimonio protegido en los supuestos previstos en el artículo 5.7 de la Ley, es decir, cuando la administración del patrimonio protegido no corresponde ni al propio beneficiario ni a sus padres, tutores o curadores. Al regularse la constitución del patrimonio protegido en su artículo 3 no se hace referencia alguna a la necesaria u obligatoria inscripción en el Registro Civil. La exposición de motivos se refiere a la publicidad en el Registro Civil y de la Propiedad en los siguientes términos: *“Por último, se adoptan dos medidas de publicidad registral importantes, ya que: De un lado, cuando la administración del patrimonio protegido no corresponde ni al propio beneficiario ni a sus padres, tutores o curadores, la representación legal que el administrador ostenta sobre el beneficiario del patrimonio para todos los actos relativos a éste debe de hacerse constar en el Registro Civil; De otro, se prevé que en el Registro de la Propiedad conste la condición de un bien o derecho real inscrito como integrante de un patrimonio protegido”*

Los artículos 18 y 46 bis de la Ley de Registro Civil de 8 de junio de 1957 regulan las inscripciones del patrimonio protegido y de designación y modificación de administradores del mismo. El artículo 46 bis prevé que los encargados de los Registros Civiles Municipales extenderán por duplicado las inscripciones marginales de constitución de patrimonio protegido y de designación y modificación de administradores de patrimonios protegidos, uno de cuyos ejemplares será remitido al Registro Civil Central para su extensión en el "Libro de Incapacitaciones, cargos tutelares y administradores de Patrimonios Protegidos". La inscripción se practicará en virtud de comunicación remitida de oficio, junto con testimonio bastante de la escritura de constitución del patrimonio protegido o de designación y modificación de administradores de patrimonios protegidos, que el notario autorizante deberá remitir en el plazo máximo de tres días al Encargado del Registro Civil competente.

Atendiendo a esta regulación, mayoritariamente se consideró, siguiendo la doctrina de la Dirección General respecto de resoluciones concursales para la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos realizados por el concursado (vid. resoluciones de 23 de julio de 1998, 28 de junio de 1999 y 26 de enero de 2012), que no es necesaria la acreditación de la inscripción en el Registro Civil de la inscripción de patrimonio protegido para hacer constar en el Registro de la Propiedad esta situación respecto de un bien determinado. La preocupación del legislador, como se pone de manifiesto en el artículo 8.2 citado y en la exposición de motivos, es dar publicidad a través del Registro de la Propiedad de las situaciones que afecten a bienes concretos, todo ello sin perjuicio de su publicidad en el Registro Civil con arreglo a los artículos 18 y 46 bis de la Ley de Registro Civil de 1957.

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

3.- VIVIENDA FAMILIAR. USO. PAREJAS DE HECHO. ¿Es inscribible un derecho de uso sobre la vivienda familiar acordado en un convenio judicialmente aprobado en un procedimiento de medidas paterno filiales, entre dos personas que son pareja de hecho.

Se plantea la cuestión de si es inscribible un derecho de uso sobre la vivienda familiar acordado en un convenio judicialmente aprobado en un procedimiento de medidas paterno filiales, entre dos personas que son pareja de hecho.

Con carácter previo al debate, se señaló que la jurisprudencia del Tribunal Supremo, aun cuando ha rechazado la aplicación analógica del artículo 96 del Código Civil en alguna sentencia a las uniones de hecho (así, las STS 611/2005, de 12 septiembre, o la STS 6227/2011, de 6 de octubre, según las cuales "debe huirse de la aplicación por "analogía legis" de normas propias del matrimonio como son los arts. 97, 96 y 98 CC , ya que tal aplicación comporta inevitablemente una penalización de la libre ruptura de la pareja, y más especialmente una penalización al miembro de la unión que no desea su continuidad"), lo ha aceptado en otras (así, la STS 190/2015 , de 16 de enero, la cual afirma "Las normas que sobre el uso de la vivienda familiar contiene el Código civil en relación con el matrimonio y sus crisis, entre ellas, la ruptura del vínculo, se proyectan más allá de su estricto ámbito a situaciones como la convivencia prolongada de un hombre y una mujer como pareja, ya que las razones que abonan y justifican aquéllas valen también en este último caso").

De acuerdo con esta premisa, se señaló que existían argumentos para defender que la cláusula relativa al derecho de uso sobre la vivienda de la unión no era inscribible de no existir vínculo matrimonial, de modo que la validez de tal estipulación se limitaría a las relaciones personales entre las partes, sin que puedan establecerse limitaciones a las facultades de disponer frente a terceros que no han sido previstas legalmente. Y ello tanto por el hecho de las limitaciones a la facultad de disposición han de ser objeto de una interpretación estricta, por afectar a las facultades dominicales del propietario, como porque la regla del artículo 96 del Código Civil, en lo relativo a la limitación de la facultad de disposición, no es más que la previsión de que continúen las reglas de disposición de la vivienda familiar previstas en el artículo 1320 del propio Código en los supuestos de separación, divorcio y nulidad del matrimonio. Y la regla del artículo 1320 del Código Civil (que tiene su reflejo registral en el artículo 91 del Reglamento Hipotecario), en derecho común, es aplicable únicamente en los supuestos de matrimonio, a diferencia de otros derechos forales, que la consideran de aplicación a la unión de hecho (así, en Cataluña, conforme al artículo 234-3 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia).

Carecería así de sentido que, de reconocerse un derecho de uso sobre la vivienda común a la unión de hecho, hubiese el mismo de regir en el ámbito de registral en el caso de ruptura de la convivencia, cuando tal derecho no tiene relevancia alguna mientras dura la unión, como lo demuestra el hecho de que el Centro Directivo ha considerado que la manifestación del artículo 91 del Reglamento Hipotecario (reflejo registral, como se ha dicho, del artículo 1320 del Código Civil) no es exigible en modo alguno en derecho común a las personas no casadas (así, resolución de 30 de noviembre de 2013)

Es también significativa en este sentido la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa al convenio regulador de las medidas de guarda y custodia de hijos no matrimoniales, que ha negado a tales convenios unos efectos jurídicos análogos a los de separación o divorcio. Así, la resolución de 24 de octubre de 2018 señala que no puede admitirse este convenio regulador, aprobado judicialmente, como documento de formalización de una disolución de una comunidad de bienes adquiridos al margen o en ausencia de todo régimen conyugal. Y también la resolución de 11 de mayo de 2013, que rechaza la inscripción de un acta de conciliación dictada por juez de Paz en la cual las partes se avienen sobre determinados extremos obligacionales –uso provisional y pagos– relativos a una vivienda de la que son únicos titulares, todo ello con ocasión de la ruptura de su convivencia, sin que consten más datos sobre su situación personal, ni si se ha presentado o no demanda de separación o divorcio.

Sin embargo, se entendió mayoritariamente que la cláusula sería susceptible de inscripción, pues si la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha considerado aplicable, como vimos, la disposición del artículo 96 del Código Civil a las uniones de hecho, ningún obstáculo debe existir para su reflejo registral. En efecto, si el derecho de uso sobre la vivienda familiar tiene

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

acceso al Registro de la Propiedad es precisamente por la limitación del derecho de disposición que el mismo implica. En este sentido, señala la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1999 que con independencia de que el derecho de uso sobre la vivienda familiar sea o no un derecho real, lo cierto es que en todo caso constituye una limitación a las facultades dispositivas del cónyuge propietario, con efectos "erga omnes", por lo que debe tener acceso al Registro, a fin de evitar que una eventual manifestación falsa de dicho propietario, en caso de disposición, provoque la aparición de un tercero protegido por el art. 34 de la Ley Hipotecaria. Y en el mismo sentido, la resolución de 20 de octubre de 2016 señala que el derecho de uso es inscribible, teniendo como efecto fundamental su oponibilidad a terceros, ya sea como prohibición de disponer (art. 26.2 LH) o como verdadero derecho real, ya que constituye una limitación a las facultades del cónyuge propietario. Y si esta limitación ha sido reconocida tanto en el caso de ruptura del matrimonio como en el de ruptura de la unión de hecho, sólo se conseguirá su efectividad frente a terceros permitiendo su acceso al Registro.

Se señaló además que la doctrina citada del Centro Directivo se refería siempre a las consecuencias patrimoniales de la ruptura de la unión de hecho, que efectivamente no han de tener acceso al Registro en procesos relativos a medidas paterno filiales, pero en ningún caso debe ser objeto de aplicación esta doctrina al derecho de uso sobre la vivienda familiar, que sí es necesariamente objeto de este tipo de procedimientos judiciales.

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



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Servicio de Estudios Registrales de Bilbao, por la cesión de estos casos del Seminario de Derecho Registral de Bilbao.*

1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. Estatutos.** ¿Es inscribible la norma de los estatutos de una propiedad horizontal en la que se establece que los trasteros bajo cubierta únicamente podrán transmitirse entre los propietarios de las viviendas dentro del edificio?

Se plantea que tal supuesto es una prohibición de disponer impuesta por el promotor, por lo que debería excluirse.

Al contrario se plantea que quien puede lo más, vincular un trastero a una vivienda, puede lo menos, vincularlos a todas las viviendas. Además existe una justa causa como que no se vendan a extraños a la comunidad que no son propietarios de viviendas.

No obstante tal admisión también supone distintos problemas, como la constitución de hipotecas, o la posible transmisión por el propietario de la vivienda sin el trastero.

En todo caso tales planteamientos podrían atenderse cuando todos los propietarios de común acuerdo así lo estableciesen, en cambio dado que en este caso concreto se trata de unos estatutos impuestos por el promotor, resulta más difícil su admisión.

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

2.- HIPOTECA RECARGABLE.

Hipoteca constituida sobre vivienda y garaje con su correspondiente distribución de responsabilidad hipotecaria. Se presenta escritura en la que tras declarar que ha sido pagado parte del préstamo se recarga una cantidad inferior a la satisfecha previamente sin distribuirla entre las fincas. Al constituirse la hipoteca no se previó como recargable.

En caso de que la recarga no supere de la cifra de responsabilidad no hay problema, y no es necesaria la distribución porque se refiere a la deuda personal no a la responsabilidad real de la finca.

Por otro lado para que sea recargable la hipoteca no sólo es necesario que se haya constituido tras la entrada en vigor de la ley de reforma del mercado hipotecario de 2007, sino que, como dice nuestro compañero Ángel Valero, tiene que constituirse expresamente con ese carácter.

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



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

1. INSTITUCIONES EUROPEAS

- **Paquete de invierno del Semestre Europeo: recomendaciones específicas a España**

La Comisión Europea, en su evaluación anual de la situación económica y social de los Estados miembros, ha hecho hincapié en la necesidad de fomentar las inversiones, de aplicar políticas presupuestarias responsables y de ejecutar reformas bien planeadas.

Como novedad del paquete, la Comisión ha abierto un debate sobre los retos y las prioridades en materia de inversión de los Estados miembros y ha expuesto las primeras ideas sobre cómo los fondos de la UE pueden prestar apoyo, sobre todo los fondos de la política de cohesión de la UE, en el próximo período de programación 2021-2027. Esto servirá también para garantizar una mayor coherencia entre la coordinación de las políticas económicas y el uso de los fondos de la UE, que constituyen una parte considerable de la inversión pública en varios Estados miembros. Este nuevo planteamiento se refleja en los informes por país y a cada uno de ellos se adjunta un nuevo anexo sobre el posible uso de los futuros fondos de la política de cohesión de la UE.

Respecto a la situación en España, las conclusiones que pueden extraerse de su informe específico son:

- Los riesgos para la sostenibilidad de las finanzas públicas siguen siendo significativos a medio y largo plazo.
- Ha proseguido la reducción de la deuda privada, pero sigue siendo elevada.
- La deuda exterior neta de España siguió disminuyendo, pero sigue siendo considerable.
- El desempleo sigue disminuyendo, pero se mantiene considerablemente por encima de la media de la UE, especialmente en el caso de los jóvenes.
- El uso generalizado de contratos temporales supone un freno para el potencial de crecimiento y la cohesión social de España.
- El porcentaje de personas en riesgo de pobreza o exclusión social disminuyó ligeramente en 2017, pero sigue siendo elevado, especialmente en el caso de los niños.
- La inadecuación de las cualificaciones y el déficit de mano de obra cualificada lastran el crecimiento de la productividad, especialmente en algunas comunidades autónomas.
- La innovación se ve obstaculizada por una serie de factores, lo que también afecta a la productividad.
- España está avanzando en materia de digitalización, pero no aprovecha plenamente el potencial de crecimiento que ofrece.
- El carácter restrictivo y fragmentado de la regulación en España impide a las empresas aprovechar las economías de escala.
- El carácter incompleto de las conexiones de transporte de mercancías por ferrocarril y la integración limitada en los mercados de electricidad y gas de la UE también impiden que España se beneficie plenamente del mercado único de la UE.
- El aumento de la proporción de energía procedente de fuentes renovables y de la eficiencia energética de los edificios contribuiría a lograr un crecimiento más sostenible.
- España se enfrenta a determinadas dificultades de cohesión territorial: Una coordinación más estrecha y sostenida entre las autoridades nacionales y autonómicas podría aumentar la eficacia de las políticas.

[Informe sobre España 2019](#)**2. JUSTICIA****• Reforma de los derechos de autor**

Parlamento Europeo ha aprobado en su última sesión plenaria la Directiva sobre los derechos de autor, con 348 votos a favor, 274 en contra y 36 abstenciones. Termina así la tramitación legislativa en el Parlamento de la propuesta, iniciada en 2016. Queda sólo pendiente la adopción formal del texto por el Consejo de la UE, y una vez publicada en el DOUE, los Estados miembros tendrán 24 meses para trasladar los cambios a su legislación nacional.

Queda sólo pendiente la adopción formal del texto por el Consejo de la UE. Los países tendrán 24 meses para trasladar los cambios a su legislación nacional.

- La normativa extiende la protección de los derechos de autor al entorno virtual. YouTube, Facebook y Google News son algunas de los operadores que se verán directamente afectados por esta legislación. El texto también trata de garantizar que internet siga siendo un espacio en el que reine la libertad de expresión.
- Los gigantes tecnológicos compartirán ingresos con artistas y periodistas
- La directiva pretende facilitar a los titulares de derechos, en especial los músicos, intérpretes y guionistas, así como a los editores de noticias, la negociación de acuerdos más ventajosos de remuneración por el uso de sus obras en plataformas de Internet.
- las plataformas serán directamente responsables del contenido que alojen.
- Los editores tendrán automáticamente el derecho de negociar en nombre de sus periodistas con los agregadores por la publicación de sus productos

- Inclusión de disposiciones para asegurar el respeto a la libertad de expresión en internet.

[Texto del acuerdo alcanzado en el Consejo](#)

3. MERCADO ÚNICO

- **Acuerdo sobre nuevas normas que facilitan una mejor recaudación del IVA en las ventas en línea**

La Comisión ha acogido positivamente el acuerdo alcanzado por los Estados miembros de la UE sobre las medidas detalladas necesarias para simplificar las normas del IVA que se aplican a las ventas de bienes en línea, garantizando a la vez que los mercados en línea contribuyan a la lucha contra el fraude fiscal.

Las nuevas normas acordadas garantizarán una introducción fluida de las nuevas medidas en materia de IVA para el comercio electrónico acordadas en diciembre de 2017 y que entrarán en vigor en enero de 2021.

Las empresas no pertenecientes a la UE, incluidas aquellas que utilizan almacenes o centros logísticos en la UE, pueden vender bienes a clientes de la UE a través de los mercados en línea. A menudo, puede resultar difícil para las autoridades fiscales obtener el IVA adeudado por esos bienes.

Las normas acordadas especifican con más detalle en qué casos se considera que los mercados en línea facilitan estas ventas y en qué casos se considera que no lo hacen, en función de si establecen o no las condiciones de la venta y de su participación en el pago o en el pedido y la entrega de los bienes. También detallan qué tipo de registros deben llevar las plataformas que facilitan el suministro de bienes o servicios a los clientes en la UE.

Un nuevo sistema del IVA para los vendedores en línea

La aplicación de las normas también garantizará que un nuevo sistema del IVA esté listo para todas las empresas que vendan bienes en línea a partir de 2021. Las normas introducen nuevos componentes del sistema que serán necesarios para que las empresas que operan en internet aprovechen plenamente las ventajas del mercado único de la UE.

El portal electrónico o «ventanilla única» del IVA que instaure esas medidas se ha actualizado y permitirá a las empresas que venden a sus clientes productos en internet hacer frente a sus obligaciones en materia de IVA en la UE a través de un portal en línea de fácil utilización en su propia lengua.

Sin el portal, las empresas tendrían que registrarse a efectos del IVA en cada Estado miembro de la UE en el que desearan vender, una situación que consideran uno de los principales obstáculos para las pequeñas empresas con actividades transfronterizas. El sistema, implantado desde 2015 para los proveedores de servicios electrónicos, funciona correctamente.

Más información: https://ec.europa.eu/taxation_customs/business/vat/digital-single-market-modernising-vat-cross-border-ecommerce_en

4. INFRACCIONES

- **La Comisión adopta nuevas medidas para garantizar que los profesionales puedan beneficiarse plenamente del mercado único**

La Comisión ha adoptado nuevas medidas en el marco de los procedimientos de infracción contra veintiséis Estados miembros para garantizar la plena aplicación de las normas de la Unión relativas al reconocimiento de las cualificaciones profesionales.

Solo un mercado único que funcione correctamente puede ofrecer a los ciudadanos y a las empresas de Europa todo su potencial. En consonancia con la comunicación sobre el

mercado único de 22 de noviembre de 2018, la Comisión ha adoptado nuevas medidas de ejecución para garantizar que todos los Estados miembros respeten plenamente las normas de la Unión relativas al reconocimiento de las cualificaciones profesionales.

Los profesionales del mercado único de la Unión pueden trasladarse a otros Estados miembros y ejercer su profesión o prestar servicios en ellos. La Unión ha establecido normas para facilitar que los profesionales, como los médicos o los arquitectos, vean sus cualificaciones profesionales reconocidas en otro Estado miembro. La Directiva sobre las cualificaciones profesionales (Directiva 2013/55/UE) fue modificada en 2013 y debía transponerse a la legislación nacional el 18 de enero de 2016, a más tardar.

La Comisión ha enviado dictámenes motivados a veinticuatro Estados miembros (**Bélgica, Bulgaria, Dinamarca, Alemania, Irlanda, Grecia, España, Francia, Croacia, Italia, Chipre, Luxemburgo, Hungría, Malta, Países Bajos, Austria, Polonia, Portugal, Rumanía, Eslovenia, Eslovaquia, Finlandia, Suecia y Reino Unido**) y cartas de emplazamiento complementarias a dos Estados miembros (**Estonia y Letonia**) en relación con la no conformidad de su legislación nacional y su práctica jurídica con las normas de la Unión relativas al reconocimiento de las cualificaciones profesionales (Directiva 2005/36/CE, modificada por la Directiva 2013/55/UE).

Los dictámenes motivados y las cartas de emplazamiento complementarias abordan cuestiones cruciales para el funcionamiento de la Directiva sobre las cualificaciones profesionales, en particular:

- **la tarjeta profesional europea: Bélgica, Bulgaria, Dinamarca, Francia, Croacia, Italia, Chipre, Hungría, Austria, Portugal, Rumanía, Eslovenia, Eslovaquia, Finlandia y Suecia;**
- **el mecanismo de alerta: Bélgica, Croacia, Dinamarca, Estonia, Francia, Alemania, Letonia, Malta, Austria, Portugal, Rumanía, Eslovaquia, Eslovenia, España y Suecia;**

- la posibilidad de tener acceso parcial a una actividad profesional: Bélgica, Croacia, Dinamarca, Estonia, Francia, Alemania, Letonia, Hungría, Malta, Austria, Polonia, Eslovaquia, Eslovenia y Suecia;
- la proporcionalidad de los requisitos lingüísticos: Bélgica, Bulgaria, Alemania, Croacia, Polonia, Rumanía y Eslovaquia;
- la creación de centros de asistencia: Francia, Italia, Hungría y Portugal;
- la transparencia y la proporcionalidad de los obstáculos reglamentarios: Bélgica, Bulgaria, Dinamarca, Alemania, Irlanda, Grecia, España, Francia, Croacia, Italia, Chipre, Letonia, Luxemburgo, Hungría, Malta, Países Bajos, Austria, Polonia, Portugal, Rumanía, Eslovenia, Eslovaquia, Finlandia, Suecia y Reino Unido.
- Estas cuestiones también se mencionaron en una comunicación de enero de 2017 relativa a las recomendaciones para la reforma de la regulación de los servicios profesionales.
- Todos los Estados miembros afectados disponen ahora de un plazo de dos meses para responder a las alegaciones presentadas por la Comisión. Si no recibe una respuesta satisfactoria, esta puede decidir enviar un dictamen motivado a Estonia y a Letonia, y llevar a los otros veinticuatro Estados miembros ante el Tribunal de Justicia.

Contexto

Al establecer las normas relativas al reconocimiento de las cualificaciones profesionales (Directiva 2005/36/CE, modificada por la Directiva 2013/55/UE), la Unión ha creado un sistema moderno de reconocimiento de las cualificaciones y la experiencia profesionales en toda la Unión. El sistema promueve el reconocimiento automático de las cualificaciones profesionales en los países de la Unión, lo que facilita que los profesionales presten sus servicios en toda Europa y garantiza, al mismo tiempo, una mayor protección de los consumidores y los ciudadanos.

La Directiva se aplica, de manera general, a las profesiones reguladas, tales como la de enfermero, médico, farmacéutico o arquitecto. La excepción la conforman aquellas

profesiones que se rigen por directivas específicas de la Unión, tales como la de auditor, intermediario de seguros, controlador de tránsito aéreo, abogado y agente comercial. La Directiva también establece normas relativas a la movilidad temporal y al establecimiento en otro país de la Unión, así como diversos sistemas de reconocimiento de las cualificaciones y de verificación de los conocimientos lingüísticos y los títulos académicos profesionales.

La tarjeta profesional europea, un certificado electrónico disponible desde enero de 2016 para cinco profesiones (enfermeros de cuidados generales, fisioterapeutas, farmacéuticos, agentes de la propiedad inmobiliaria y guías de montaña), complementa estas normas. Para garantizar una adecuada protección de los pacientes y los consumidores de la Unión, la Comisión ha introducido también un mecanismo de alerta. El Estado miembro que recibe profesionales de otros países de la Unión es responsable de verificar sus cualificaciones o su aptitud para la práctica de su profesión y, en caso de duda justificada, debe ponerse en contacto con el Estado miembro que expidió el título.

Para facilitar y acelerar este intercambio de información entre los Estados miembros, la Comisión ha implantado un sistema electrónico: el Sistema de Información del Mercado Interior (IMI).

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO



Año XCV • Enero-Febrero • Núm. 771

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

D. Jerónimo González Martínez

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

Año XCV • Enero-Febrero 2019 • Núm. 771

REVISTA BIMESTRAL



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

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

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

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

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

CONSEJO DE REDACCIÓN

Presidente

Francisco Javier Gómez Gáligo
Registrador de la Propiedad adscrito
a la DGRN

Comisión ejecutiva

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

Juan Luis Gimeno Gómez Lafuente
Director del Servicio de Estudios del Colegio
de Registradores de la Propiedad y Mercantiles
de España

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala 1ª del Tribunal Supremo

Francisco Javier Gómez Gáligo
Presidente de la Revista Crítica
de Derecho Inmobiliario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad

Secretario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Consejeros

Eugenio Fernández Cabaleiro
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Fernando Muñoz Cariñanos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

José Manuel García García
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

Juan Pablo Ruano Borrella
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Joaquín Rams Albesa
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

Juan Sarmiento Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carlos Lasarte Álvarez
Catedrático de Derecho Civil
UNED Madrid

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

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

Fernando Curiel Lorente
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

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

Vicente Domínguez Calatayud
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

Juan José Pretel Serrano
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

Luis Fernández del Pozo
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carmen Alonso Ledesma
Catedrática Emérita de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Andrés de la Oliva Santos
Catedrático Emérito de Derecho Procesal
Universidad Complutense de Madrid

Fernando de la Puente Alfaro
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Joaquín Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Manuel Espejo Lerdo de Tejada
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

Antonio Fernández de Buján
Catedrático de Derecho Romano
Universidad Autónoma de Madrid

María Paz García Rubio
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Santiago

Eugenio Gomeza Eleizalde
Registrador de la Propiedad y Mercantil
adscrito a la DGRN

Vicente Guilarte Gutiérrez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

Guillermo Jiménez Sánchez
Catedrático Emérito de Derecho Mercantil
Universidad de Sevilla

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala Primera del Tribunal
Supremo

Cristina Martínez Ruiz
Registradora de la Propiedad y Mercantil

Fernando Pantaleón Prieto
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

María Ángeles Parra Lucán
Magistrada de la Sala Primera
del Tribunal Supremo
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Zaragoza

Juana Pulgar Ezquerro
Catedrática de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Encarnación Roca Trías
Magistrada del Tribunal Constitucional

Ignacio Sancho Gargallo
Magistrado de la Sala Primera
del Tribunal Supremo

Ignacio Tirado Martí
Profesor de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Ángel Valero Fernández-Reyes
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Fátima Yáñez Vivero
Catedrática de Derecho Civil
UNED Madrid

Manuel Ballesteros Alonso
Registrador de la Propiedad y Mercantil

SUMARIO / SUMMARY

	<u>Págs.</u>
ESTUDIOS / STUDIES	
ARGELICH COMELLES, Cristina: «Remedios del consumidor ante la abusividad en los instrumentos no financieros» / <i>Consumer remedies for abusive clauses in non-financial instruments</i>	13
ESTRADA ALONSO, Eduardo: «Medios de defensa del deudor ejecutado en los procedimientos de ejecución» / <i>Instruments that correspond to the executed debtor in enforcement proceedings</i>	67
MATO PACÍN, María Natalia: «La transparencia material en el Proyecto de Ley (¿y en la futura Ley?) de contratos de crédito inmobiliario» / <i>Control of material transparency in the Draft Law (and in the Law to be adopted?) regulating real estate credit agreements</i>	115
SIMÓN MORENO, Héctor «La Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea y la constitucionalización del Derecho privado: ¿una nueva vía para proteger el derecho a la vivienda?» / <i>The Charter of Fundamental Rights of the European Union and the constitutionalisation of private law: a new way to protect the right to housing?</i>	161
DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES	
OREJAS CASAS, Jose Antonio: «La necesidad de conseguir fines generales por parte de las fundaciones» / <i>The need to obtain general purposes by the foundations</i>	203

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

Resumen de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, coordinado por Juan José JURADO JURADO.....	255
---	-----

ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES

1. DERECHO CIVIL:

1.1. Parte general:

— «¿Se puede renunciar a la patria potestad?» / <i>Is it possible to renounce parental authority?</i> , por María Isabel DE LA IGLESIA MONJE.....	347
---	-----

1.2. Derecho de familia:

— «La reclamación de la filiación no matrimonial: legitimación y efectos» / <i>The claim of the filiation not matrimonial: Legitimization and effects</i> , por Ana Isabel BERROCAL LANZAROT	357
--	-----

1.3. Derechos reales:

— «¿Quién debe pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados? Reflexión sobre los beneficios de la garantía hipotecaria y sus destinatarios» / <i>Who should pay the tax of Documented Legal Acts? Reflection on the benefits of the mortgage guarantee and its recipients</i> , por María GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA.....	394
---	-----

1.4. Sucesiones:

— «Reserva lineal, derecho de representación y transmisión del <i>ius delationis</i> » / <i>Linear reservation, right of representation and transmission of the «ius delationis»</i> , por Ángel JUÁREZ TORREJÓN.....	413
---	-----

1.5. Obligaciones y Contratos:

— «La aplicación de las cláusulas penales en caso de desistimiento anticipado de contratos de arrendamiento de local comercial. Análisis de la sentencia del Tribunal	
---	--

Supremo de 3 de abril de 2018» / <i>The effects of the penalty clauses applicable to the early termination of lease agreements for comercial prenisses. Analysis of the Supreme Court judgment of April 3rd, 2018</i> , por Jordi SAGRERA RULL	445
1.6. Responsabilidad civil:	
— «La responsabilidad civil de las aseguradoras de asistencia sanitaria respecto a los médicos incluidos en su cuadro facultativo» / <i>Civil Liability of the Healthcare Provider Insurance Companies with Regard to the Doctors included in their Medical Network</i> , por Esther MONTERROSO CASADO	456
1.7. Concursal:	
— «Las decisiones de los tribunales sobre el ámbito de la valoración de las garantías afectas al privilegio especial en el concurso de acreedores» / <i>Caselaw on the value of guarantees affected by the special privilege in insolvency proceedings</i> , por María Luisa SÁNCHEZ PAREDES	475
2. MERCANTIL:	
— «La inconstitucionalidad de la disolución registral de las sociedades por falta de adaptación a la Ley de Sociedades Profesionales» / <i>The unconstitutionality of the corporate's winding up by Mercantile Register due of lack of adapting on Professional Companies Act</i> , por Francisco REDONDO TRIGO	499
3. URBANISMO:	
— «La anotación preventiva de interposición de recurso contencioso-administrativo según la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2018» / <i>The preventive annotation of the contentious-administrative appeal according the Supreme Court's decision of 20 september 2018</i> , por Vicente LASO MARTÍNEZ	518
ACTUALIDAD JURÍDICA / LEGAL NEWS	
Información de actividades	531

**RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY
INFORMATION**

«La prueba civil: aspectos problemáticos», de VV.AA, por Santiago ARA-
GONÉS SEJO 545

PRESENTACIÓN**ARTÍCULOS**

La publicidad registral de las sucursales
EMILIO DÍAZ RUIZ

Los créditos contingentes en el marco de la homologación. Experiencia actual y reflexiones al hilo de la Propuesta de Directiva de Reestructuraciones
ÁNGEL ALONSO HERNÁNDEZ

Algunas consideraciones en torno a los *nomination agreements* y su encaje en Derecho español
JUAN ANTONIO PÉREZ RIVARÉS

La eliminación de la obligación de optar por la aplicación del régimen fiscal especial de reestructuraciones
CARLOS GARCÍA-OLÍAS JIMÉNEZ

Os efeitos processuais do PER e do PEAP nas acções declarativas de condenação
NUNO SALAZAR CASANOVA

Principales problemas derivados de la aplicación en España del Convenio de Ciudad del Cabo relativo a garantías internacionales sobre elementos de equipo móvil y su protocolo aeronáutico
FRANCISCO MARTÍNEZ BOLUDA

La aportación económica al Tesoro por despidos colectivos que afecten a trabajadores de cincuenta o más años
MARIO BARROS

Recuperaciones de deuda y personas especialmente relacionadas con el concursado persona jurídica. Un análisis casuístico
JAVIER RUBIO SANZ

Impugnación de acuerdos sociales y arbitraje
SERGIO SÁNCHEZ GIMENO

La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus* y su aplicación a las operaciones inmobiliarias
IGNACIO ALBIÑANA CILVETI

Hacia una mayor transparencia: divulgación de información no financiera y sobre diversidad
CARLOS DE MIGUEL PERALES

El retraso como causa de resolución de los contratos: hacia una nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo (comentario a la STS de 25 de mayo de 2016)
ÁLVARO LÓPEZ DE ARGUMEDO PIÑEIRO

Vehículos de transferencia para una época de vertiginosa transformación tecnológica
NÚRIA PORXAS

La aplicación por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea de la Directiva sobre despidos colectivos y su repercusión en el Derecho español
IGNACIO GARCÍA-PERROTE

La delegación de facultades en el supuesto de complemento de convocatoria de la junta de accionistas

FERNANDO CALBACHO LOSADA

El concepto de sociedad profesional
CÁNDIDO PAZ-ARES

Proteção cautelar contra execução abusiva de garantia bancária autónoma. (entre a certeza de uma garantia forte e a verosimilhança da tutela cautelar)
ALEXANDRE MOTA PINTO

El arbitrio de parte en la determinación del contenido y elementos del contrato
FERNANDO GÓMEZ POMAR

La aplicación del Derecho de la competencia en España: últimos 25 años
JAIME FOLGUERA CRESPO

Y TOMÁS ARRANZ FERNÁNDEZ-BRAVO

La transmisión del riesgo en la venta CIF
CARLOS LÓPEZ-QUIROGA
Y ESPERANZA LÓPEZ RODRÍGUEZ

La convocatoria de la junta general de las sociedades de capitales por el letrado de la Administración de Justicia y el registrador mercantil
JOSÉ MASSAGUER FUENTES

ÍNDICE

5 PRESENTACIÓN

ARTÍCULOS

- 7 La publicidad registral de las sucursales
EMILIO DÍAZ RUIZ
- 25 Los créditos contingentes en el marco de la homologación. Experiencia actual y reflexiones al hilo de la Propuesta de Directiva de Reestructuraciones
ÁNGEL ALONSO HERNÁNDEZ
- 37 Algunas consideraciones en torno a los *nomination agreements* y su encaje en Derecho español
JUAN ANTONIO PÉREZ RIVARÉS
- 47 La eliminación de la obligación de optar por la aplicación del régimen fiscal especial de reestructuraciones
CARLOS GARCÍA-OLÍAS JIMÉNEZ
- 55 Os efeitos processuais do PER e do PEAP nas acções declarativas de condenação
NUNO SALAZAR CASANOVA
- 71 Principales problemas derivados de la aplicación en España del Convenio de Ciudad del Cabo relativo a garantías internacionales sobre elementos de equipo móvil y su protocolo aeronáutico
FRANCISCO MARTÍNEZ BOLUDA
- 78 La aportación económica al Tesoro por despidos colectivos que afecten a trabajadores de cincuenta o más años
MARIO BARROS GARCÍA
- 92 Recuperaciones de deuda y personas especialmente relacionadas con el concursado persona jurídica. Un análisis casuístico
JAVIER RUBIO SANZ
- 104 Impugnación de acuerdos sociales y arbitraje
SERGIO SÁNCHEZ GIMENO
- 115 La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus* y su aplicación a las operaciones inmobiliarias
IGNACIO ALBIÑANA CILVETI
- 141 Hacia una mayor transparencia: divulgación de información no financiera y sobre diversidad
CARLOS DE MIGUEL PERALES

- 150** El retraso como causa de resolución de los contratos: hacia una nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo (comentario a la STS de 25 de mayo de 2016)
ÁLVARO LÓPEZ DE ARGUMEDO PIÑEIRO
- 158** Vehículos de transferencia Univeridad-Empresa para una época de vertiginosa transformación tecnológica
NÚRIA PORXAS
- 169** La aplicación por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea de la Directiva sobre despidos colectivos y su repercusión en el Derecho español
IGNACIO GARCÍA-PERROTE
- 189** La delegación de facultades en el supuesto de complemento de convocatoria de la junta de accionistas
FERNANDO CALBACHO LOSADA
- 199** El concepto de sociedad profesional
CÁNDIDO PAZ-ARES
- 231** Proteção cautelar contra execução abusiva de garantia bancária autónoma: entre a certeza de uma garantia forte e a verosimilhança da tutela cautelar
ALEXANDRE MOTA PINTO
- 243** El arbitrio de parte en la determinación del contenido y elementos del contrato
FERNANDO GÓMEZ POMAR
- 255** La aplicación del Derecho de la competencia en España: últimos 25 años
JAIME FOLGUERA CRESPO Y TOMÁS ARRANZ FERNÁNDEZ-BRAVO
- 263** La transmisión del riesgo en la venta CIF
CARLOS LÓPEZ-QUIROGA Y ESPERANZA LÓPEZ RODRÍGUEZ
- 279** La convocatoria de la junta general de las sociedades de capitales por el letrado de la Administración de Justicia y el registrador mercantil
JOSÉ MASSAGUER FUENTES

ACADEMIA MONTIENSE DEL NOTARIADO

(desde 1858)

- ANALES -



BOGOTÁ
CURSO 2017/2018



Oficina Montense de Estudios

ÍNDICE

<i>In memoriam</i> Antonio Rodríguez Adrados	9
Acto conmemorativo del Excmo. Sr. D. Antonio Rodríguez Adrados, fallecido el 13 de junio de 2017:	
– Sr. D. José Aristónico GARCÍA SÁNCHEZ	15
– Sr. D. Antonio PÉREZ SANZ	21
– Sr. D. José Luis MARTÍNEZ GIL	27
– Sr. D. José Ángel MARTÍNEZ SANCHIZ	31

CONFERENCIAS

«La responsabilidad civil del notario y su aseguramiento». Alberto J. TAPIA HERMIDA	35
«La prueba documental en la economía digital: sus efectos y su valor eco- nómico». Pedro José GARRIDO CHAMORRO	83
«La necesaria y urgente adaptación deL Código civil español al artícu- lo 12 de la Convención de Nueva York sobre los derechos de las per- sonas con discapacidad». María Paz GARCÍA RUBIO	143
«El documento público notarial en la perspectiva del proyecto de digitali- zación del Derecho europeo de sociedades». Álvaro LUCINI MATEO	193
«Los acuerdos irregulares y la ideología hipotecarista en la calificación registral mercantil». Jesús ALFARO ÁGUILA-REAL	239
«El documento notarial en soporte electrónico». Enrique BRANCÓS NÚÑEZ	307
«Actas y escrituras notariales: ámbito y aplicaciones en el mundo digi- tal». Fernando GOMÁ LANZÓN	333
«Los Notarios y el pacto de Estado por la Justicia». José Luis LLEDÓ GONZÁLEZ	379
«Garantías y registro internacionales sobre equipo aeronáutico en el Con- venio de Ciudad del Cabo». Ángel CARRASCO PERERA	407

«Traslado de domicilio social dentro de la CEE». Segismundo ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA	435
«Los Reglamentos europeos en materia de regímenes matrimoniales y de efectos patrimoniales de las uniones registradas». Pedro CARRIÓN GARCÍA DE PARADA	479
«La contribución del notario a la seguridad del crédito inmobiliario». Juan PÉREZ HERESA	583
«Protección de datos y conectividad notarial. (La función notarial entre la privacidad y la transparencia)». Juan ÁLVAREZ-SALA WALTHER	625
«La Protección de los consumidores en la contratación digital». Reiner SCHULZE	683

169

CRONICA TRIBUTARIA

2018

ESTUDIOS Y NOTAS
DOCTRINA ADMINISTRATIVA
JURISPRUDENCIA
BIBLIOGRAFIA COMENTADA



INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES

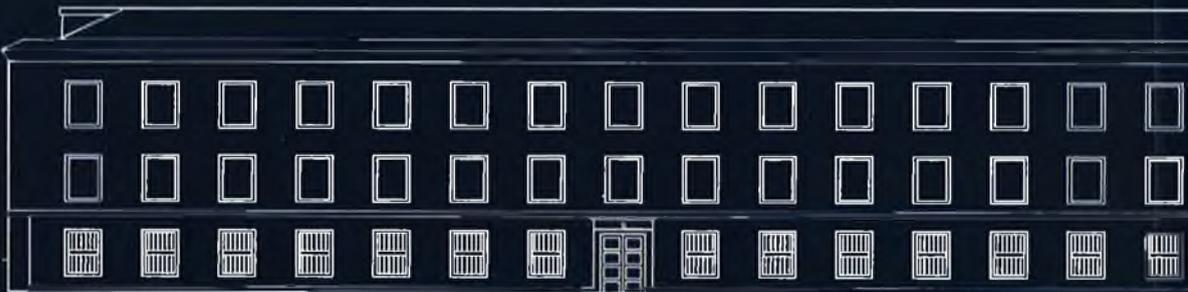
ESTUDIOS Y NOTAS

- Calderón Pater, Carmen La fiscalidad de la venta unidad productiva en sede concursal
- Delgado Sancho, Carlos David La participación del extraneus en el delito fiscal
- Díaz Rubio, Patricia La recuperación de ayudas de Estado en el ámbito tributario: análisis del Derecho de la Unión Europea y de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria
- Pérez Zúñiga, José María Financiación autonómica y reforma constitucional
- Puyal Sanz, Pablo El Catastro como instrumento de lucha contra el fraude inmobiliario: el valor de referencia de mercado
- Sánchez López, María Esther Reflexiones acerca de la publicación de situaciones de incumplimiento relevante de las obligaciones tributarias a la luz de la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
- Sánchez Sánchez, Ángel Tributación de los contratos de cuentas en participación

DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y JURISPRUDENCIA

- Alvarez García, Santiago Comentario a la Sentencia del Tribunal Constitucional 52/2018: nulidad del precepto legal autonómico que supedita el disfrute de una bonificación en el impuesto sobre donaciones al requisito de que el sujeto pasivo tenga su residencia habitual en Castilla-La Mancha

BIBLIOGRAFIA COMENTADA



MINISTERIO DE HACIENDA

SUMARIO

ESTUDIOS Y NOTAS

- 7 CALDERÓN PATIER, CARMEN: «La fiscalidad de la venta unidad productiva en sede concursal»
- 37 DELGADO SANCHO, CARLOS DAVID: «LA participación del *extraneus* en el delito fiscal»
- 65 DIAZ RUBIO, PATRICIA: «La recuperación de ayudas de Estado en el ámbito tributario: análisis del Derecho de la Unión Europea y de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria»
- 99 PÉREZ ZÚÑIGA, JOSÉ MARÍA: «Financiación autonómica y reforma constitucional»
- 139 PUYAL SANZ, PABLO: «El Catastro como instrumento de lucha contra el fraude inmobiliario: el valor de referencia de mercado»
- 177 SÁNCHEZ LÓPEZ, MARÍA ESTHER: «Reflexiones acerca de la publicación de situaciones de incumplimiento relevante de las obligaciones tributarias a la luz de la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea»
- 205 SÁNCHEZ SÁNCHEZ, ÁNGEL: «Tributación de los contratos de cuentas en participación»

COMENTARIOS DE DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y JURISPRUDENCIA

- 231 ÁLVAREZ GARCÍA, SANTIAGO: «Comentario a la Sentencia del Tribunal Constitucional 52/2018: nulidad del precepto legal autonómico que supedita el disfrute de una bonificación en el impuesto sobre donaciones al requisito de que el sujeto pasivo tenga su residencia habitual en Castilla-La Mancha»

BIBLIOGRAFIA COMENTADA

- 239 «Aspectos tributarios de las cooperativas y sociedades laborales» de M. Gutiérrez Bengoechea y G. Sánchez-Archidona Hidalgo
Reseña de MARINA AGUILAR RUBIO

- 241 «Cahiers de Droit Fiscal International. Volume 102» de varios autores
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 245 «*Tax rulings*: intercambio de información y ayudas de Estado en el
contexto post-BEPS» de Saturnina Moreno González
Reseña de DOMINGO CARBAJO VASCO
- 249 «Impuesto sobre sociedades, *¿quo vadis?*: una perspectiva europea»
de varios autores
Reseña de MARÍA DE LA VEGA GARCÍA NARRO

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Enero-febrero 2019 • Fundada en 1913

REUS
EDITORIAL

REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Enero-febrero
2019

Publicación bimestral

SUMARIO

REGULACIÓN POR EL ORDENAMIENTO ESPAÑOL DE LA GESTACIÓN POR SUSTITUCIÓN: DÓNDE ESTAMOS Y HASTA DÓNDE PODEMOS LLEGAR, por Susana Quicios Molina, págs. 3-46

DISCRIMINACIÓN POR CONDICIONES DE SALUD, PROTECCIÓN DE DATOS Y CONSUMIDORES: UNA REFLEXIÓN TRAS LA REFORMA DE LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS, por Francisca Ramón Fernández, págs. 47-61

LA ESCOLARIZACIÓN DE NIÑOS CON DISCAPACIDAD EN CENTROS DE EDUCACIÓN ORDINARIA COMO REGLA GENERAL GRACIAS A LA JURISPRUDENCIA ESPAÑOLA, por Pedro Botello Hermosa, págs. 63-74

LA INDEMNIZACIÓN DEL LUCRO CESANTE, por M.^a Ángeles Parra Lucán, págs. 75-104

TABLE OF CONTENTS

REGULATION OF SURROGATE MOTHERHOOD IN SPAIN: WHERE WE ARE AND HOW FAR WE CAN GO, por Susana Quicios Molina, págs. 3-46

DISCRIMINATION FOR HEALTH CONDITIONS, DATA PROTECTION AND CONSUMERS: A REFLECTION AFTER THE REFORM OF THE GENERAL LAW FOR THE DEFENSE OF CONSUMERS AND USERS, por Francisca Ramón Fernández, págs. 47-61

THE SCHOOLING OF CHILDREN WITH DISABILITIES IN COMMON EDUCATION CENTERS AS A GENERAL RULE DUE TO THE SPANISH JURISPRUDENCE, por Pedro Botello Hermosa, págs. 63-74

COMPENSATION FOR LOSS OF PROFITS, por M.^a Ángeles Parra Lucán, págs. 75-104

FUNDADA POR

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

CONSEJO DE REDACCIÓN

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

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

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

Cristina Guilarte Martín-Calero
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Valladolid

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

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

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad
de Madrid

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

CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRECTORA

Silvia Díaz Alabart

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

M.^a Patricia Represa Polo

Profesora contratada doctora de la Universidad Complutense de Madrid

REVISTA DE

DERECHO URBANÍSTICO *y medio ambiente*

DIRECTOR DON FRANCISCO JOSÉ ALEGRÍA MARTÍNEZ DE PINILLOS

URBANISMO

FERNANDO GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ

La necesaria densificación de las ciudades guiada por la regeneración y la renovación urbana para lograr su resurgir efectivo y sostenible

MARÍA JOSÉ VALENZUELA RODRÍGUEZ

La exigencia de un informe en materia de género en el planeamiento urbanístico: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2018

GABRIEL SORIA MARTÍNEZ

Régimen jurídico de la ocupación de fincas en vía de hecho a partir de la Sentencia n.º 985/2018, de 12 de junio, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo

PEDRO GÓRGOLAS MARTÍN

La paradoja del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la comunidad andaluza: «agilizar la adaptación» del planeamiento general a la legislación urbanística para «perpetuar su inadaptación» al modelo de ciudad compacta

BIBLIOGRAFÍA

ALICIA SEGOVIA MARCO

COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA: Jornadas sobre los efectos de la nulidad de los planes urbanísticos y el Registro de la Propiedad

JOSEP M. AGUIRRE I FONT

FIGUEREDA I CAIROL, PERE: L'edificació en el dret andorrà



PREMIO NACIONAL
DE URBANISMO

AÑO LIII • NÚM. 327 • ENERO-FEBRERO 2019

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 327

	<u>Págs.</u>
URBANISMO	
<i>La necesaria densificación de las ciudades guiada por la regeneración y la renovación urbana para lograr su resurgir efectivo y sostenible</i>	19
POR FERNANDO GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ.	
<i>La exigencia de un informe en materia de género en el planeamiento urbanístico: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 2018</i>	83
POR MARÍA JOSÉ VALENZUELA RODRÍGUEZ.	
<i>Régimen jurídico de la ocupación de fincas en vía de hecho a partir de la Sentencia n.º 985/2018, de 12 de junio, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo ..</i>	103
POR GABRIEL SORIA MARTÍNEZ.	
<i>La paradoja del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la comunidad andaluza: «agilizar la adaptación» del planeamiento general a la legislación urbanística para «perpetuar su inadaptación» al modelo de ciudad compacta</i>	149
POR PEDRO GÓRGOLAS MARTÍN.	

BIBLIOGRAFÍA

- COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA:** *Jornadas sobre los efectos de la nulidad de los planes urbanísticos y el Registro de la Propiedad* 191
POR ALICIA SEGOVIA MARCO.
- FIGUEREDA I CAIROL, PERE:** *L'edificació en el dret andorrà* 195
POR JOSEP M. AGUIRRE I FONT.