

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. 80 (3ª Época) • AGOSTO DE 2020

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

SUMARIO

I. NOTICIAS DE INTERÉS

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

IV. NORMAS

B.O.E

Jefatura del Estado.

Presidencia del Gobierno.

Consejo General del Poder judicial.

Ministerio de Justicia.

Ministerio del Interior.

Ministerio de Defensa.

Banco de España.

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

Ministerio de Hacienda.

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

Tribunal Constitucional.

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Ministerio de Sanidad.

CC.AA

Andalucía

Aragón

Principado de Asturias

Baleares

Canarias

Cantabria

Castilla-La Mancha

Castilla y León

Cataluña

Extremadura

Galicia

La Rioja

Región de Murcia

Comunidad Foral de Navarra

País Vasco

Comunidad Valenciana

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

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

1.3. Bienes muebles. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

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

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

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **RESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS REGISTRALES EN CASO DE REBROTOS DE COVID-19:** Resolución de 27 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas en caso de rebotes de COVID-19 en el Registro de Totana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9199.pdf>

- **COVID-19. ACUERDO COMISIÓN EUROPEA Y ESTADOS MIEMBROS SOBRE VACUNA.** Acuerdo entre la Comisión Europea y los Estados miembros sobre vacunas contra la COVID-19, hecho en Madrid el 20 de julio de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9132.pdf>

- **INSTALACIONES TÉRMICAS EN EDIFICIOS.** Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9272.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES RESOLUCIÓN DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA SOBRE RESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS EN CASO DE REBROTOS COVID-19.** Resolución de 27 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se corrigen errores de la de 21 de julio de 2020, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas en caso de rebotes de COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9369.pdf>

- **PLANES Y FONDOS DE PENSIONES. ENTIDADES ASEGURADORAS Y REASEGURADORAS.** Real Decreto 738/2020, de 4 de agosto, por el que se modifican el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de planes y fondos de pensiones, y el Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9340.pdf>

- **LEY 8/2020,** de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/12/pdfs/BOE-A-2020-9553.pdf>

- **VIVIENDA.** Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/13/pdfs/BOE-A-2020-9589.pdf>

- **CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA.** Ley 9/2020, de 31 de julio, de modificación del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, y de la Ley 15/2009, de mediación en el ámbito del derecho privado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9741.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

1.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. DIVISIÓN DE UNA VIVIENDA EN DOS O MÁS. CONSTITUCIÓN DE UNA COMUNIDAD FUNCIONAL SOBRE LA MISMA PARA SU ENAJENACIÓN POR CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE USO EXCLUSIVO DE UN ESPACIO DELIMITADO, PARA ELUDIR, SI ES POSIBLE, EL CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.**

2.- **PATRIMONIO PROTEGIDO. SU CONSTANCIA REGISTRAL AL TIEMPO DE LA ADQUISICIÓN DE UNA FINCA POR SU TITULAR. ¿SE REQUIERE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE SU CONSTITUCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL CENTRAL?**

3.- **PAREJA DE HECHO. VIVIENDA FAMILIAR.** 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 agosto 2020 Madrid.pdf](#)

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

1.- **HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS QUE DEBEN SER RECOGIDAS EN LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA.**

2.- HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS ¿ LO ES LA DE TASA ANUAL DE EQUIVALENCIA?.

3.- HIPOTECA. CLÁUSULA DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA: ESCRITURA EN LA QUE, AL RESPECTO, NO SE RECOGE EL REQUERIMIENTO Y LA EXISTENCIA DEL PLAZO DE UN MES PARA EL CUMPLIMIENTO. SU INSCRIBIBILIDAD.

4.- HIPOTECA. VENCIMIENTO PARCIAL.

5.- HIPOTECA SOBRE LOCAL.

 [Casos prácticos agosto 2020 País Vasco.pdf](#)

IV. NORMAS

B.O.E

Jefatura del Estado.

- **REAL DECRETO-LEY 27/2020**, de 4 de agosto, de medidas financieras, de carácter extraordinario y urgente, aplicables a las entidades locales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9131.pdf>

Presidencia del Gobierno.

- **REAL DECRETO 722/2020**, de 31 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 2/2020, de 12 de enero, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9020.pdf>

Consejo General del Poder judicial.

- **ACUERDO** de 19 de agosto de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se aprueba la relación definitiva de admitidos y excluidos en las pruebas de especialización en el orden jurisdiccional social, convocadas por Acuerdo de 27 de mayo de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/24/pdfs/BOE-A-2020-9953.pdf>

- **ACUERDO** de 19 de agosto de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se aprueba la relación definitiva de admitidos y excluidos en las pruebas de especialización en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, convocadas por Acuerdo de 27 de mayo de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/24/pdfs/BOE-A-2020-9954.pdf>

- **ACUERDO** de 19 de agosto de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se aprueba la relación definitiva de admitidos y excluidos en las pruebas de promoción y especialización en los asuntos propios de los órganos de lo mercantil, convocadas por Acuerdo de 4 de junio de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/24/pdfs/BOE-A-2020-9955.pdf>

- **ACUERDO** de 16 de julio de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se atribuye a las secciones 4.ª y 13.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, el conocimiento exclusivo y no excluyente de los recursos de apelación interpuestos contra las resoluciones dictadas por los Juzgados de Primera Instancia de la provincia de Barcelona en materia de arrendamientos urbanos y rústicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/31/pdfs/BOE-A-2020-10070.pdf>

- **ACUERDO** de 16 de julio de 2020, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se deja sin efecto la atribución en exclusiva del conocimiento de los concursos consecutivos a los Juzgados de lo Mercantil de Barcelona números 3, 7, 10 y 11, efectuada por Acuerdos de 26 de mayo de 2016, del Pleno; y de 22 de noviembre de 2018, de la Comisión Permanente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/31/pdfs/BOE-A-2020-10071.pdf>

Ministerio de Justicia.

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2020, de la Subsecretaría, por la que se modifica la de 26 de febrero de 2020, por la que se aprueba la relación provisional de admitidos y excluidos y se anuncia fecha, hora y lugar de celebración del primer ejercicio del proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre, en el Cuerpo de Abogados del Estado, convocado por Resolución de 19 de diciembre de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9183.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas en caso de rebrotes de COVID-19 en el Registro de Totana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9199.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se jubila a don Antonio García-Pumarino Ramos, registrador de la propiedad de Torrelavega n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9347.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se corrigen errores de la de 21 de julio de 2020, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas en caso de rebrotes de COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9369.pdf>

Ministerio del Interior.

- **REAL DECRETO** 726/2020, de 4 de agosto, por el que se modifica el Reglamento de Armas, aprobado por el Real Decreto 137/1993, de 29 de enero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9134.pdf>

- **ORDEN** INT/805/2020, de 28 de agosto, por la que se modifica la Orden INT/657/2020, de 17 de julio, por la que se modifican los criterios para la aplicación de una restricción temporal de viajes no imprescindibles desde terceros países a la Unión Europea y países asociados Schengen por razones de orden público y salud pública con motivo de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/29/pdfs/BOE-A-2020-10046.pdf>

Ministerio de Defensa.

- **REAL DECRETO** 725/2020, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9133.pdf>

Banco de España.

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/04/pdfs/BOE-A-2020-9129.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 19 de agosto de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/20/pdfs/BOE-A-2020-9901.pdf>

Ministerio de Política Territorial y Función Pública.

- **REAL DECRETO** 734/2020, de 4 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio del Interior.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9138.pdf>

- **REAL DECRETO** 735/2020, de 4 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Sanidad, y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9139.pdf>

Ministerio de Hacienda.

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2020, 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/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9224.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2020, 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/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9225.pdf>

- **ORDEN** HAC/785/2020, de 21 de julio, por la que se modifican la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y 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/2020/08/12/pdfs/BOE-A-2020-9552.pdf>

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

- **ACUERDO** entre la Comisión Europea y los Estados miembros sobre vacunas contra la COVID-19, hecho en Madrid el 20 de julio de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9132.pdf>

- **REAL DECRETO** 724/2020, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de la Oficina de Interpretación de Lenguas del Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9271.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la relación de aspirantes que han aprobado la fase de oposición de las pruebas selectivas para el ingreso, por el sistema general de acceso libre, en la Carrera Diplomática, convocadas por Resolución de 3 de septiembre de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/10/pdfs/BOE-A-2020-9460.pdf>

- **MEDIDAS** del Tratado Antártico adoptadas en la XLII Reunión Consultiva de dicho Tratado, celebrada en Praga, del 1 al 11 de julio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/11/pdfs/BOE-A-2020-9483.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL PROTOCOLO** entre el Reino de España y la República de Albania relativo a la aplicación del Acuerdo entre la Comunidad Europea y la República de Albania sobre la readmisión de residentes ilegales, hecho en Tirana el 5 de abril de 2018.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/11/pdfs/BOE-A-2020-9484.pdf>

- **ACUERDO** entre el Gobierno del Reino de Suecia y el Ministerio de Defensa del Reino de España para la mutua salvaguarda del secreto de las invenciones de interés para la defensa y para las que se han presentado solicitudes de patente, hecho en Estocolmo el 19 de junio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/21/pdfs/BOE-A-2020-9902.pdf>

Tribunal Constitucional.

- **PLENO. SENTENCIA** 80/2020, de 15 de julio de 2020. Recurso de amparo 1771-2018. Promovido por doña María del Carmen Domínguez Gaya respecto de la sentencia dictada por un juzgado de lo contencioso-administrativo de Barcelona que inadmitió su demanda de reclamación de intereses de demora por el retraso en el pago de las facturas por suministro de medicamentos a pacientes del sistema público de salud. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia y motivación): resolución judicial que niega legitimación activa a quien no es parte en un convenio administrativo de atención farmacéutica e invoca el derecho a la igualdad como impedimento de un eventual cambio de criterio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9768.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 81/2020, de 15 de julio de 2020. Recurso de inconstitucionalidad 1203-2019. Interpuesto por más de cincuenta senadores del grupo parlamentario Popular del Senado en relación con diversos preceptos de la Ley 6/2018, de 26 de noviembre, de protección de los animales en la Comunidad Autónoma de La Rioja. Competencias sobre protección ambiental, sanidad, legislación civil, investigación científica y técnica y ordenación de la actividad económica; principios de seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, dignidad de los seres humanos y libertad ideológica, derechos a la legalidad sancionadora, a la inviolabilidad domiciliaria y a la libertad de expresión y creación artística: nulidad del precepto legal autonómico que prohíbe la donación, filmación, venta y cesión de animales, inciden sobre el objeto y capacidad para contratar; inadmisión de la solicitud de adhesión del Gobierno de La Rioja (STC 176/2019). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9769.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 82/2020, de 15 de julio de 2020. Recurso de inconstitucionalidad 3135-2019. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario Popular del Congreso de los Diputados en relación con diversos preceptos de la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos de la Comunidad Valenciana. Principio de autonomía local: nulidad de los preceptos legales autonómicos que especifican los porcentajes de financiación por las diputaciones provinciales de costes de personal y prestaciones municipales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9770.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 83/2020, de 15 de julio de 2020. Recurso de inconstitucionalidad 3413-2019. Interpuesto por más de cincuenta diputados del grupo parlamentario Ciudadanos en el Congreso de los Diputados respecto de la Ley del Parlamento Vasco 5/2019, de 4 de abril, de modificación de la Ley 12/2016, de 28 de julio, de reconocimiento y reparación de víctimas de vulneraciones de derechos humanos en el contexto de la violencia de motivación política en la Comunidad Autónoma del País Vasco entre 1978 y 1999. Principio de exclusividad judicial: interpretación conforme de los preceptos legales autonómicos que regulan la función instructora de la comisión de valoración y establecen el principio de colaboración de los poderes públicos vascos con este órgano (STC 85/2018). Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9771.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 84/2020, de 15 de julio de 2020. Recurso de inconstitucionalidad 4929-2019. Interpuesto por el presidente del Gobierno, respecto del artículo único, apartado cuarto de la Ley de las Cortes de Castilla y León 6/2018, de 13 de noviembre, por la que se modifica el impuesto sobre la afección medioambiental causada por determinados aprovechamientos del agua embalsada, por los parques eólicos y por las instalaciones de transporte de energía eléctrica de alta tensión regulado en el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos. Límites a las potestades tributarias de las comunidades

autónomas: nulidad de las disposiciones legales que introducen un gravamen sobre la afección medioambiental causada por las centrales nucleares (STC 43/2019). Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9772.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 85/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 4795-2017. Promovido por don Alfredo Ballesteros Ainsa respecto de las resoluciones de un juzgado de primera instancia y de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita de Sevilla que denegaron el beneficio de justicia gratuita en proceso monitorio. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la jurisdicción): comunicación tardía por la letrada provisionalmente designada para la defensa del informe de insostenibilidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9773.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 86/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 5319-2018. Promovido por Gesnarros Churrar, S.L., 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 sin indefensión: emplazamiento mediante edictos sin apurar previamente las posibilidades de averiguación del domicilio efectivo (STC 122/2013).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9774.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 87/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 6127-2018. Promovido por doña M.V.A. respecto de los autos dictados por un juzgado de violencia sobre la mujer y la Audiencia Provincial de Madrid acordando el sobreseimiento provisional y archivo de las actuaciones. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: archivo de las diligencias previas que no satisface el derecho a obtener una investigación suficiente y eficaz en el curso de un proceso penal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9775.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 88/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 6381-2018. Promovido por Autocaravanas Hidalgo, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia de Salamanca en juicio ordinario por reclamación de cantidad. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento de la entidad demandada (SSTC 6/2019 y 47/2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9776.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 89/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 505-2019. Promovido por el Movimiento Asambleario de Trabajadores de Sanidad respecto de las resoluciones dictadas por las salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y un juzgado de esta capital inadmitiendo su recurso frente a acuerdo de la mesa sectorial de sanidad del Servicio Madrileño de Salud. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso a la justicia) en relación con el derecho a la libertad sindical: resoluciones judiciales que ignoran la dimensión del sindicato como institución representativa que constitucionalmente tiene reconocida su función de defensa de determinados intereses (STC 101/1996).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9777.pdf>

- **SALA SEGUNDA. SENTENCIA** 90/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 1102-2019. Promovido por doña Beatriz Victoria López González en relación con las sentencias dictadas por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, y un juzgado de esa capital desestimatorias de su demanda sobre cálculo de jornada reducida. Vulneración de los derechos a la igualdad ante la ley y a no padecer discriminación por razón de sexo: STC 79/2020 (discriminación indirecta en el cómputo del descanso retribuido que ignora que la reducción de jornada ordinaria y complementaria trae causa del ejercicio del derecho de cuidar a los hijos y que las guardias realizadas, bien que menores en número son de la misma duración que para el resto de trabajadores).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9778.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 91/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 1765-2019. Promovido por doña Teresa María Pilar García Fernández en relación con las sentencias dictadas por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, y un juzgado de esa capital desestimatorias de su demanda sobre cálculo de jornada reducida. Vulneración de los derechos a la igualdad ante la ley y a no padecer discriminación por razón de sexo: STC 79/2020 (discriminación indirecta en el cómputo del descanso retribuido que ignora que la reducción de jornada ordinaria y complementaria trae causa del ejercicio del derecho de cuidar a los hijos y que las guardias realizadas, bien que menores en número son de la misma duración que para el resto de trabajadores).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9779.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 92/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 1981-2019. Promovido por Penrei Inversiones, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9780.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 93/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 2003-2019. Promovido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la

tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9781.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 94/2020, de 20 de julio de 2020. Recursos de amparo 3538-2019 y 3539-2019 (acumulados). Promovidos, respectivamente, por Penrei Inversiones, S.L., y Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, S.L., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de primera instancia e instrucción de Lorca en procedimiento de ejecución hipotecaria. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva: STC 40/2020 [inadecuada utilización de la dirección electrónica habilitada como cauce de comunicación del primer emplazamiento procesal (SSTC 6/2019 y 47/2019) e inadmisión de la oposición a la ejecución resultante de la confusión del deber de las personas jurídicas de relacionarse con la administración de justicia por medio de comunicaciones electrónicas con la regulación del primer emplazamiento en los procesos civiles].

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9782.pdf>

- **SALA PRIMERA. SENTENCIA** 95/2020, de 20 de julio de 2020. Recurso de amparo 3695-2019. Promovido por Porkytrans, S.L., respecto de las resoluciones dictadas por la Audiencia Provincial de Murcia y un juzgado de lo mercantil de esa capital en procedimiento concursal. Supuesta vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento a través de la dirección electrónica habilitada que no causó indefensión material a quien pudo personarse e intervenir en el proceso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9783.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 96/2020, de 21 de julio de 2020. Cuestión de inconstitucionalidad 3014-2019. Planteada por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en relación con el artículo 6.1.3 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, forestal de Andalucía. Competencias sobre montes: nulidad parcial del precepto legal autonómico que atribuye a la Junta de Andalucía la potestad de deslinde respecto de montes públicos que no son de su titularidad; extensión de la declaración de nulidad al precepto que faculta a la administración forestal andaluza para ejercer las potestades de investigación, recuperación de oficio y deslinde de todos los montes públicos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9784.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 97/2020, de 21 de julio de 2020. Recurso de amparo 5196-2019. Promovido por don Jordi Sànchez i Picanyol en relación con los acuerdos de la mesa del Congreso de los Diputados que dispusieron su suspensión como diputado. Supuesta vulneración de los derechos a las libertades ideológicas y de expresión, ejercicio del cargo público representativo, tutela judicial y presunción de inocencia y a la legalidad penal; interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos: resoluciones parlamentarias que aplican la previsión legal de suspensión automática del ejercicio del cargo parlamentario (STC 71/1994).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9785.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 98/2020, de 22 de julio de 2020. Recurso de amparo 4834-2018. Promovido por el ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès respecto de las resoluciones dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que acordaron tener por no preparado recurso de casación por infracción de normativa autonómica en procedimiento ordinario sobre modificación de planeamiento urbanístico. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso al recurso): resoluciones judiciales que interpretan la regulación legal del recurso de casación basado en infracción de normas autonómicas en sentido no coincidente con la STC 128/2018, de 29 de noviembre. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9786.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 99/2020, de 22 de julio de 2020. Recurso de amparo 5905-2018. Promovido por la Junta de Extremadura respecto de las resoluciones de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Extremadura que inadmitieron su recurso de casación por infracción de normativa autonómica en procedimiento abreviado en materia de personal. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (acceso al recurso): resoluciones judiciales que inadmiten, sin causa legal para ello, un recurso de casación basado en infracción de normas autonómicas. Votos particulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9787.pdf>

- **PLENO. SENTENCIA** 100/2020, de 22 de julio de 2020. Recurso de inconstitucionalidad 1893-2019. Interpuesto por el presidente del Gobierno respecto del artículo 23 de la Ley Foral 14/2018, de 18 de junio, de residuos y su fiscalidad. Competencias sobre protección ambiental y ordenación de la actividad económica: constitucionalidad del precepto legal foral que establece limitaciones progresivamente más estrictas al uso de bolsas de plástico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9788.pdf>

- **PLENO. AUTO** 72/2020, de 14 de julio de 2020. Cuestión de inconstitucionalidad 628-2020. Inadmite a trámite la cuestión de inconstitucionalidad 628-2020, planteada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en relación con el artículo 41 del texto refundido de la Ley de clases pasivas del Estado, aprobado por el Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9789.pdf>

- **PLENO. AUTO** 83/2020, de 21 de julio de 2020. Cuestión de inconstitucionalidad 1021-2019. Deniega la

aclaramiento de la sentencia 78/2020, de 1 de julio, dictada en la cuesti3n de inconstitucionalidad 1021-2019, planteada por la Secci3n S3ptima de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional respecto del art3culo 3nico del Real Decreto-ley 2/2016, de 30 de septiembre, por el que se introducen medidas tributarias dirigidas a la reducci3n del d3ficit p3blico, que a3adi3 una nueva disposici3n adicional decimocuarta a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9790.pdf>

Ministerio para la Transici3n Ecol3gica y el Reto Demogr3fico.

- **REAL DECRETO** 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilizaci3n de consumos individuales en instalaciones t3rmicas de edificios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9272.pdf>

- **REAL DECRETO** 737/2020, de 4 de agosto, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitaci3n energ3tica en edificios existentes y se regula la concesi3n directa de las ayudas de este programa a las comunidades aut3nomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9273.pdf>

Ministerio de Asuntos Econ3micos y Transformaci3n Digital.

- **REAL DECRETO** 738/2020, de 4 de agosto, por el que se modifican el Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de planes y fondos de pensiones, y el Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenaci3n, supervisi3n y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9340.pdf>

- **CORRECCI3N DE ERRORES DE LA ORDEN** ETD/699/2020, de 24 de julio, de regulaci3n del cr3dito revolvente y por la que se modifica la Orden ECO/697/2004, de 11 de marzo, sobre la Central de Informaci3n de Riesgos, la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulaci3n y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protecci3n del cliente de servicios bancarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9342.pdf>

- **RESOLUCI3N** de 10 de agosto de 2020, de la Direcci3n General del Tesoro y Pol3tica Financiera, por la que se establecen las condiciones financieras aplicables a las operaciones de pr3stamo entre la Administraci3n General del Estado y las Entidades Locales, seg3n los t3rminos previstos en el Real Decreto-ley 27/2020, de 4 de agosto, de medidas financieras, de car3cter extraordinario y urgente, aplicables a las Entidades Locales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/11/pdfs/BOE-A-2020-9487.pdf>

Ministerio de Sanidad.

- **RESOLUCI3N** de 31 de julio de 2020, de la Agencia Espa3ola de Medicamentos y Productos Sanitarios, por la que se modifica la de 19 de junio de 2020, por la que se establece el listado de los medicamentos considerados esenciales en la gesti3n de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en virtud de lo dispuesto en el art3culo 19.1 del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevenci3n, contenci3n y coordinaci3n para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/08/pdfs/BOE-A-2020-9430.pdf>

CC.AA

Andaluc3a

- **DECRETO** 105/2020, de 28 de julio, por el que se declaran determinadas zonas especiales de conservaci3n con funciones de conectividad ecol3gica e infraestructura verde, se aprueban sus planes de gesti3n y se modifica la disposici3n adicional segunda del Decreto 24/2007, de 30 de enero, por el que se declara el espacio natural de Sierra Nevada y se regulan los 3rganos de gesti3n y participaci3n de los espacios naturales de Do3ana y Sierra Nevada.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **RESOLUCI3N** de 3 de agosto de 2020, de la Direcci3n General de Comercio, por la que se ampl3a el plazo m3ximo de presentaci3n de solicitudes a la convocatoria para el ejercicio 2020, las subvenciones a conceder, en r3gimen de concurrencia competitiva, destinadas a la modernizaci3n y mejora de la competitividad de las pymes comerciales y artesanas de Andaluc3a, aprobada mediante Resoluci3n de esta Direcci3n General de fecha 26 de junio de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 22 de julio de 2020, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 19/2020, de 14 de julio, por el que se establecen medidas urgentes en materia de sanidad, fiscales y presupuestarias, así como de apoyo a agricultores, ganaderos y pymes agroalimentarias ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **DECRETO-LEY** 21/2020, de 4 de agosto, por el que se establece el régimen sancionador por el incumplimiento de las medidas de prevención y contención aplicables en Andalucía ante el COVID-19.

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

- **ACUERDO** de 4 de agosto de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de las recomendaciones de la Consejería de Salud y Familias, en materia de salud pública en los centros sociosanitarios de personas mayores y de personas con discapacidad, así como en los centros de día y ocupaciones como consecuencia de la situación y evolución de la pandemia por coronavirus (COVID-19).

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

- **LEY** 1/2020, de 13 de julio, para la mejora de las condiciones térmicas y ambientales de los centros educativos andaluces mediante técnicas bioclimáticas y uso de energías renovables.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9344.pdf>

- **ORDEN** de 16 de agosto de 2020, por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2020, para implementar en la Comunidad Autónoma de Andalucía actuaciones coordinadas en salud pública para responder ante la situación de especial riesgo derivada del incremento de casos positivos por COVID-19.

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

Aragón

- **LEY** 1/2020, de 9 de julio, por la que se establecen medidas excepcionales para el ejercicio 2020 en determinados tributos gestionados por la Comunidad Autónoma de Aragón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/10/pdfs/BOE-A-2020-9448.pdf>

Principado de Asturias

- **DECRETO** 65/2020, de 29 de julio, por el que se aprueban las normas especiales reguladoras para la concesión directa de ayudas urgentes a las cooperativas de trabajo asociado y sociedades laborales del Principado de Asturias que hayan visto suspendida o disminuida su actividad como consecuencia de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19. [Cód. 2020-06292]

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

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2020, de la Consejería de Hacienda, por la que se aprueban las normas para la elaboración de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 2021.

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

Baleares

- **DECRETO-LEY** 11/2020, de 10 de julio, por el que se establece un régimen sancionador específico para afrontar los incumplimientos de las disposiciones dictadas para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/24/pdfs/BOE-A-2020-9942.pdf>

Canarias

- **ORDEN** de 3 de agosto de 2020, por la que se dictan normas sobre la elaboración y la estructura de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para el año 2021.

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

- **RESOLUCIÓN** de 4 de agosto de 2020, por la que se dispone la publicación del Acuerdo por el que se aprueba la actualización de determinadas medidas de prevención establecidas mediante Acuerdo del Gobierno de 19 de junio de 2020, para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, una vez superada la Fase III del Plan para la transición hacia una nueva normalidad, finalizada la vigencia de las medidas propias del estado de alarma.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, del Presidente, de concesión directa condicionada de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual de las solicitudes presentadas y completas el día 9 de mayo de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, del Presidente, de denegación de las solicitudes de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual presentadas el día 9

de mayo de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, del Presidente, de concesión directa condicionada de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual de las solicitudes presentadas y completas el día 10 de mayo 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, del Presidente, de denegación de las solicitudes de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual presentadas el día 10 de mayo de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, de la Directora, por la que se requiere a las personas interesadas que han solicitado ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, al objeto de que procedan a la subsanación o mejora de la solicitud presentada el día 9 de mayo de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, de la Directora, por la que se requiere a las personas interesadas que han solicitado ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, al objeto de que procedan a la subsanación o mejora de la solicitud presentada el día 10 de mayo de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, del Presidente, de corrección de errores de la Resolución de 20 de julio de 2020, de concesión directa condicionada de la solicitud de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, presentada el día 8 de mayo de 2020 (BOC nº 148, de 23.7.2020).

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, del Presidente, de corrección de errores de la Resolución de 20 de julio de 2020, de denegación de la solicitud de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, presentada el día 8 de mayo de 2020 (BOC nº 148, de 23.7.2020).

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, del Presidente, de denegación de la solicitud de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual presentadas el día 8 de mayo de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto de 2020, de la Directora, de corrección de errores de la Resolución de 20 de julio de 2020, por la que se requiere a las personas interesadas que han solicitado ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, al objeto de que procedieran a la subsanación o mejora de la solicitud presentada el día 8 de mayo de 2020 (BOC nº 148, de 23.7.2020).

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de agosto 2020, de la Directora, por la que se requiere a las personas interesadas que han solicitado ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, al objeto de que procedan a la subsanación o mejora de la solicitud presentada el día 8 de mayo de 2020.

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

Cantabria

- **RESOLUCIÓN** de 5 de agosto de 2020, por la que se aprueba el protocolo general de organización para el desarrollo de la actividad educativa en la Comunidad Autónoma de Cantabria durante el curso 2020-2021, de aplicación hasta el fin de la crisis sanitaria.

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

- **RESOLUCIÓN** por la que se establecen medidas preventivas y de organización en los Centros de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Cantabria durante el período de nueva normalidad.

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

- **RESOLUCIÓN** por la que se aprueba la tercera modificación de la Resolución de 18 de junio de 2020, por la que se establecen las medidas sanitarias aplicables en la Comunidad Autónoma de Cantabria durante el período de nueva normalidad.

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

- **LEY** 5/2020, de 15 de julio, Reguladora del Fondo de Cooperación Municipal de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/21/pdfs/BOE-A-2020-9903.pdf>

Castilla-La Mancha

- **DECRETO** 40/2020, de 3 de agosto, por el que se fija el calendario laboral para el año 2021 en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. [2020/5439]

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

Castilla y León

- **LEY** 1/2020, de 24 de julio, por la que se modifica la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León, con el objetivo de flexibilizar el régimen presupuestario ante situaciones excepcionales de emergencia de salud pública.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9274.pdf>

- **ORDEN SAN/752/2020**, de 6 de agosto, por la que se adoptan medidas sanitarias preventivas para la contención del COVID-19 en el municipio de Aranda de Duero (Burgos).

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

- **ACUERDO** 43/2020 de 15 de agosto, de la Junta de Castilla y León, por el que se da publicidad, para general conocimiento y por ser de obligado cumplimiento, a la Orden comunicada del Ministro de Sanidad, de 14 de agosto de 2020, mediante la que se aprueba la declaración de actuaciones coordinadas en salud pública para responder ante la situación de especial riesgo derivada del incremento de casos positivos por COVID-19.

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

Cataluña

- **DECRETO LEY** 30/2020, de 4 de agosto, por el que se establece el régimen sancionador específico por el incumplimiento de las medidas de prevención y contención sanitarias para hacer frente a la crisis sanitaria provocada por la COVID-19.

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY** 26/2020, de 23 de junio, de medidas extraordinarias en materia sanitaria y administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9343.pdf>

- **RESOLUCIÓN** SLT/2024/2020, de 6 de agosto, por la que se prorrogan determinadas medidas especiales en materia de salud pública para la contención del brote epidémico de la pandemia de COVID-19 en el ámbito de las actividades de ocio.

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

- **LEY** 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/12/pdfs/BOE-A-2020-9553.pdf>

- **DECRETO-LEY** 24/2020, de 16 de junio, de medidas extraordinarias en materia de personal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/12/pdfs/BOE-A-2020-9554.pdf>

- **DECRETO-LEY** 27/2020, de 13 de julio, de modificación de la Ley 18/2009, de 22 de octubre, de Salud Pública y de adopción de medidas urgentes para hacer frente al riesgo de brotes de la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/12/pdfs/BOE-A-2020-9555.pdf>

- **LEY** 9/2020, de 31 de julio, de modificación del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, y de la Ley 15/2009, de mediación en el ámbito del derecho privado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9741.pdf>

- **LEY** 10/2020, de 31 de julio, de modificación de la Ley 14/2010, de los derechos y las oportunidades en la infancia y la adolescencia, en relación con la exención de copago a los menores huérfanos tutelados por la Generalidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9742.pdf>

Extremadura

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN** de 7 de julio de 2020, de la Secretaría General, por la que se convocan las ayudas complementarias al alquiler de viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura para el ejercicio 2020.

<http://doe.gobex.es/>

- **MODIFICACIÓN DEL EXTRACTO DE LA RESOLUCIÓN** de 7 de julio de 2020, de la Secretaría General, por la que se convocan las ayudas complementarias al alquiler de viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura para el ejercicio 2020.

<http://doe.gobex.es/>

- **DECRETO-LEY** 13/2020, de 22 de julio, por el que se modifica la Ley 7/2011, de 23 de marzo, de salud pública de Extremadura, en relación con el régimen sancionador por el incumplimiento de las medidas de salud pública adoptadas como consecuencia de las crisis sanitarias ocasionadas por la COVID-19 u otras epidemias.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9743.pdf>

- **DECRETO-LEY** 14/2020, de 22 de julio, de medidas para la activación de la demanda en la Comunidad Autónoma de Extremadura tras la crisis sanitaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9744.pdf>

Galicia

- **RESOLUCIÓN** de 31 de julio de 2020, de la Secretaría General Técnica de la Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia, por la que se da publicidad del Acuerdo del Consello de la Xunta de 30 de julio de 2020 por el que se modifica el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia, de 12 de junio de 2020, sobre medidas de prevención necesarias para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, una vez superada la fase III del Plan para la transición hacia una nueva normalidad.

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

- **ORDEN** de 15 de agosto de 2020 por la que se modifican determinadas medidas previstas en el Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia, de 12 de junio de 2020, sobre medidas de prevención necesarias para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, una vez superada la fase III del Plan para la transición hacia una nueva normalidad.

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

La Rioja

- **RESOLUCIÓN** de 15 de agosto de 2020, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 15 de agosto de 2020, por el que se modifica el Acuerdo de 20 de junio de 2020, por el que se adoptan las medidas de prevención necesarias para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, tras la superación de la fase 3 del plan para la transición hacia una nueva normalidad, para la transposición de las actuaciones coordinadas en salud pública.

<http://ias1.larioja.org/>

Región de Murcia

- **LEY** 4/2020, de 3 de agosto de modificación de la Ley 1/2020, de 23 de abril, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2020.

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

- **LEY** 5/2020, de 3 de agosto, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de medio ambiente.

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

- **ORDEN** de la Consejería de Salud, por la que se acuerda una nueva prórroga de la vigencia de la Orden de 23 de julio de 2020, por la que se adoptan medidas específicas y temporales por razón de salud pública para la contención del rebrote de COVID-19 aparecido en el municipio de Totana.

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

- **ORDEN** de 31 de julio de 2020, de la Consejería de Presidencia y Hacienda, por la que se dictan normas para la elaboración de los Presupuestos Generales de la Región de Murcia para el año 2021.

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

- **LEY** 1/2020, de 23 de abril, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/11/pdfs/BOE-A-2020-9488.pdf>

- **LEY** 2/2020, de 27 de julio, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/17/pdfs/BOE-A-2020-9792.pdf>

- **LEY** 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/17/pdfs/BOE-A-2020-9793.pdf>

- **LEY** 4/2020, de 3 de agosto, de modificación de la Ley 1/2020, de 23 de abril, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/17/pdfs/BOE-A-2020-9794.pdf>

- **LEY** 5/2020, de 3 de agosto, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de medio

ambiente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/17/pdfs/BOE-A-2020-9795.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA LEY** 1/2020, de 23 de abril, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el año 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/17/pdfs/BOE-A-2020-9796.pdf>

Comunidad Foral de Navarra

- **RESOLUCIÓN** 598/2020, de 5 de agosto, del Director General de Salud, por la que se dictan medidas preventivas en el ámbito del ocio nocturno durante el período en que hubieran de haberse celebrado las fiestas populares y patronales de las localidades de toda la Comunidad Foral de Navarra.

<https://bon.navarra.es/>

- **ORDEN FORAL** 37/2020, de 6 de agosto, de la Consejera de Salud, por la que se prorrogan las medidas establecidas en el Título I del Decreto-ley Foral 7/2020, de 22 de julio, por el que se aprueban las medidas preventivas extraordinarias para hacer frente a la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19), una vez superada la fase 3 del Plan para la transición hacia una nueva normalidad.

<https://bon.navarra.es/>

- **LEY FORAL** 13/2020, de 1 de julio, de concesión, regulación y distribución de un crédito extraordinario de 25 millones de euros, con cargo al Fondo de Participación de las Haciendas Locales de Navarra, para cubrir las necesidades de las entidades locales derivadas de la adopción de medidas de carácter extraordinario y urgente por motivos de salud pública motivadas por el COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/14/pdfs/BOE-A-2020-9674.pdf>

- **DECRETO-LEY FORAL** 6/2020, de 17 de junio, por el que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/14/pdfs/BOE-A-2020-9675.pdf>

País Vasco

- **DECRETO LEGISLATIVO** 1/2020, de 22 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Policía del País Vasco.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/15/pdfs/BOE-A-2020-9740.pdf>

Comunidad Valenciana

- **ORDEN** 2/2020, de 31 de julio, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se dictan las normas para la elaboración del presupuesto de la Generalitat para el ejercicio 2021 [2020/6387]

<http://www.dogv.gva.es/>

- **DECRETO-LEY** 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/13/pdfs/BOE-A-2020-9589.pdf>

- **DECRETO-LEY** 7/2020, de 26 de junio, de modificación de la Ley 19/2017, de 20 de diciembre, de renta valenciana de inclusión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/13/pdfs/BOE-A-2020-9590.pdf>

- **DECRETO-LEY** 8/2020, de 26 de junio, de medidas excepcionales para facilitar la convocatoria y reunión de los órganos sociales y la eficacia de los acuerdos de las entidades cooperativas valencianas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/13/pdfs/BOE-A-2020-9591.pdf>

- **DECRETO-LEY** 9/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes en los ámbitos de seguridad ferroviaria, de puertos de titularidad de la Generalitat y del taxi.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/13/pdfs/BOE-A-2020-9592.pdf>

- **DECRETO-LEY** 11/2020, de 24 de julio, de régimen sancionador específico contra los incumplimientos de las disposiciones reguladoras de las medidas de prevención ante la Covid-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/13/pdfs/BOE-A-2020-9594.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de agosto de 2020, de la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, por la que se establece el plan de actuación en las residencias de personas mayores dependientes, los centros de día, las viviendas tuteladas y los CEAM/CIM de la Comunidad Valenciana, en el contexto de crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19. [2020/6642]

<http://www.dogv.gva.es/>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA RESOLUCIÓN** de 11 de agosto de 2020, de la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, por la que se establece el plan de actuación en las residencias de personas mayores dependientes, los centros de día, las viviendas tuteladas y los CEAM/CIM de la Comunitat Valenciana, en el contexto de crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19. [2020/6681]

<http://www.dogv.gva.es/>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 15-06-2020.- R.P. Madrid n.º 2.- **HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 05.09.2019). En este caso, sobre la liquidación de gananciales, que «corresponde al cónyuge viudo y a los interesados en la herencia del cónyuge fallecido, esto es, a los llamados a su sucesión», y en la que «también están interesados los legitimarios, [...] porque el quantum de su porción en la herencia depende, además de los bienes privativos del causante, de la parte que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique al caudal hereditario» (ver art. 818 C.c.); por eso, «la intervención de los legitimarios en la liquidación de la sociedad de gananciales se equipara a la que les corresponde en la liquidación de la herencia». R. 15.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9044.pdf>

- R. 15-06-2020.- R.P. Madrid n.º 20.- **BIENES GANANCIALES: LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD SOBRE FINCA GANANCIAL REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS DOS CÓNYUGES.** La titular de una tercera parte indivisa por herencia la había aportado en su día a la sociedad de gananciales; ahora disuelve la comunidad con las otras comuneras, a las que paga en dinero, y se adjudica la finca, manifestando que paga con dinero ganancial y solicita la inscripción de la finca con ese carácter. La Dirección vuelve a reflexionar sobre la naturaleza traslativa o declarativa de la disolución de comunidad, pero concluye que lo importante no es eso, ni que la comunera disponga de dinero ganancial, algo para lo que está legitimada (cfr. art. 1384 C.c.), sino que, en virtud de aquella aportación de un tercio a la sociedad de gananciales, ambos cónyuges pasaron a ser titulares registrales, por lo que «un negocio jurídico como el realizado, que se deriva o trae causa de esa titularidad registral ganancial reflejada tabularmente en favor de los dos esposos, ha de ser realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria [arts. 1375 y ss. C.c.]; lógica consecuencia, por tanto, de la legitimación que se deriva de los asientos registrales y del principio registral de tracto sucesivo» (art. 20 LH). R. 15.06.2020 (Notario Álvaro Lucini Mateo contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9045.pdf>

- R. 15-06-2020.- R.P. Valencia n.º 9.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: EL CASO DE LA SUSTITUCIÓN SE APLICA AL INSTITUIDO Y A LOS SUCESIVOS SUSTITUTOS.** Unos herederos fueron sustituidos vulgarmente, en caso de premoriencia, por sus respectivos descendientes; uno de ellos premurió a la testadora y sus dos únicos hijos renunciaron a la herencia. La registradora suspende la inscripción por entender necesario, bien que resulte la inexistencia de descendientes de los renunciantes al tiempo del fallecimiento de la testadora, bien, en caso de existir, la intervención de los mismos en la partición. Pero dice la Dirección que «debe entenderse que el caso concreto mencionado en la ‘conditio substitutionis’ (premoriencia) debe aplicarse no sólo para el instituido sino también para los sucesivos sustitutos (cfr. art. 780 C.c. y las R. 05.12.2007 y R. 21.01.2013), a no ser que de la adecuada interpretación de la voluntad de la causante plasmada en el testamento se dedujera lo contrario (cfr. arts. 667 y 675 C.c.), algo que no ocurre en el presente caso». R. 15.06.2020 (Notario Juan Montero-Ríos Gil contra Registro de la Propiedad de Valencia-9) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9046.pdf>

- R. 15-06-2020.- R.P. Arganda del Rey n.º 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** «En el caso de este expediente, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, sin que se hayan formulado alegaciones por ningún colindante, por el motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada, que pudiera encubrir operaciones de modificación de entidades hipotecarias, resultando que la representación gráfica alternativa aportada invade una parcela catastral colindante (circunstancia común al tratarse de representación alternativa a la catastral), pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o la falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.» R. 15.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9048.pdf>

- R. 15-06-2020.- R.P. Manilva.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA.** Reitera el contenido de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 30.11.2005, R. 16.02.2006, R. 11.05.2010, R. 04.06.2010 y R. 10.06.2014), y de la Instr. DGRN 12.12.2000, en el sentido de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que

recaiga resolución definitiva en el procedimiento (art. 199.2 RH). R. 15.06.2020 (Fuerteventura Fishing, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manilva) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9049.pdf>

- R. 15-06-2020.- R.P. San Vicente de la Barquera-Potes.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** La registradora suspende una inmatriculación por «resultar de la comparación de su representación gráfica georreferenciada catastral con la aplicación informática homologada por el Ministerio de Justicia –comparación realizada en base a las ortofotos de varios años– que invade en parte la carretera sita al norte de la finca». La Dirección recuerda que en caso de duda, debidamente motivada, de que la finca invada el dominio público, lo procedente es actuar como prevé el art. 205 LH (notificación por el registrador a la Administración para que emita informe en el plazo de un mes y actuación en consecuencia); además, conforme al art. 10.1 LH, la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, sin que corresponda al registrador revisarla de oficio (cfr. R. 24.10.2016 y R. 07.11.2016), y goza de la presunción de veracidad contemplada en el art. 3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario. R. 15.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9050.pdf>

- R. 15-06-2020.- R.P. Madrid n.º 2.- **FUNDACIONES: REQUISITOS DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.** Se trata de una escritura de compraventa otorgada por una fundación. La Dirección no confirma ninguna de las objeciones de la registradora: dice que «el acuerdo de enajenación fue adoptado por unanimidad de los asistentes, los cinco patronos inscritos en el Registro de Fundaciones; y aunque estatutariamente esté previsto que sean ocho los integrantes del Patronato, al haberse logrado cuórum de constitución, la adopción del acuerdo por unanimidad de los asistentes es plenamente válido». Aunque en el orden del día no figurara expresamente la enajenación de inmuebles, constaba «el proyecto de transformación de activos inmobiliarios», que la implicaba. Y «la aprobación por parte del protectorado a la enajenación de los activos resulta de la resolución favorable y depósito de la documentación en el Registro de Fundaciones autonómico». R. 15.06.2020 (Fundación de Santamarca y de San Ramón y San Antonio, y Montoya Project, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9051.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Fuenlabrada n.º 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA EJECUCIÓN POR IMPAGO PARCIAL REQUIERE ADVERTENCIA EXPRESA Y DETALLADA.** Se plantea si para la ejecución del préstamo hipotecario por el procedimiento judicial directo o por el extrajudicial, por un vencimiento parcial, es necesario que en la escritura de hipoteca conste expresamente que «solo será posible si hubieren vencido al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago» (art. 693.1 LEC) o si basta que se hable de la ejecución por impago «parcial» y se haga una referencia al art. 693.1 LEC (ese precepto es el que establece el mínimo de tres meses, y añade que *así se hará constar por el notario en la escritura de constitución y por el registrador en el asiento correspondiente*). La Dirección considera necesaria la referencia explícita, ya que «al consumidor lo que verdaderamente le interesa [...] es recibir una información clara y comprensible acerca de cuántos incumplimientos son necesarios para la ejecución parcial»; y también una interpretación gramatical del artículo lleva a la misma conclusión: en «Así se hará constar», «Así» se está refiriendo al contenido íntegro de lo que le precede. Ahora bien, a falta de aquella constancia explícita, cabe la inscripción parcial de la hipoteca, o sea, sin referencia a la utilización de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria para la ejecución parcial, ya que no es obligado su establecimiento; al igual que procede cuando no se han fijado requisitos especiales de los procedimientos especiales, como la tasación o el domicilio para notificaciones (ver, por ejemplo, R. 26.07.2016). R. 16.06.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9052.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Madrid n.º 37.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN PARCIAL DEL ACUERDO DE LIMITACIÓN DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL.** Reitera la doctrina de las R. 05.04.2020, R. 11.06.2020 y otras, en el sentido de que el acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional requiere unanimidad en cuanto exceda del cuórum reducido del art. 17.12 LPH para el acuerdo de prohibición del alquiler turístico (3/5 de propietarios y cuotas). Pero observa que «en los acuerdos adoptados están claramente diferenciadas unas limitaciones y prohibiciones de otras», y por tanto, «no habiendo circunstancia impeditiva de la inscripción parcial, debe admitirse esta respecto de las limitaciones o prohibiciones relativas a la cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial». R. 16.06.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9053.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Albacete n.º 1.- **VIVIENDA FAMILIAR: DECLARACIÓN SOBRE EL CARÁCTER DE LA VIVIENDA EN LOS ACTOS DISPOSITIVOS.** «Mediante la escritura cuya calificación es objeto de impugnación, una persona casada en separación de bienes constituye una hipoteca sobre una finca de la que se expresa que constituye su vivienda habitual, si bien se añade que 'tiene el carácter de habitual de la parte deudora pero no su domicilio conyugal/familiar'. La registradora suspende la inscripción solicitada porque, su juicio, al hacerse constar de manera expresa que el préstamo garantizado con la hipoteca se destina a la adquisición de la vivienda habitual, es necesario el consentimiento de ambos cónyuges» (arts. 1320 C.c. y 91 RH). Pero dice la Dirección que «la afirmación de que la vivienda objeto del acto dispositivo no es la conyugal ni familiar cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas», por lo que estima el recurso. R. 16.06.2020 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9054.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Vilagarcía de Arousa.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN**

PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE EL DE SOLICITUD DE ACTUACIONES QUE NO CORRESPONDEN A REGISTRADOR. Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 05.06.2020). En este caso, se solicitaba «la visita e inspección de una finca para evitar la pretensión de un colindante de ‘usurpar el dominio público’ mediante la ‘inclusión de un camino de servicio de presa, y desvío por tanto el cauce de esta última’». R. 16.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9055.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Escalona.- **OBRA NUEVA: EL CERTIFICADO DEL ARQUITECTO DIRECTOR DE LA OBRA NO NECESITA VISADO COLEGIAL. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN NO EXIGE COINCIDENCIA TOTAL CON LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL.** Se trata de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Sobre el visado colegial, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 04.09.2019). Y en cuanto a la objeción del registrador de que «no se acredita la terminación de la obra con la superficie indicada en la escritura por ninguno de los medios establecidos en el art. 52 RD. 1093/1997, [...] pues la descripción de la edificación una vez realizada la ampliación no coincide con la descripción que se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica», dice la Dirección que «no se trata el presente de un supuesto (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda sobre la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos, circunstancias que han de reputarse suficientemente acreditadas, a pesar de las discrepancias descriptivas referidas en la calificación, toda vez que éstas no comportan dudas sobre esa identidad de la finca ni hay contradicción entre la certificación descriptiva y gráfica, la certificación técnica y el título calificado, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último» (cita las R. 25.08.2008, R. 01.02.2012, R. 29.01.2015 y R. 08.02.2016). R. 16.06.2020 (Notario Juan-Manuel Lozano Carreras contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9056.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Escalona.- **OBRA NUEVA: PROCEDENCIA DE LA NOTA MARGINAL DISPUESTA POR EL AYUNTAMIENTO EN LA DECLARACIÓN DE OBRA POR ANTIGÜEDAD.** Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 02.06.2020 y R. 02.06.2020, entre otras. Sobre esta materia pueden verse las cuatro R. 08.08.2019, R. 16.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 03.08.2020), 17.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 03.08.2020), 17.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9057.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9063.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9064.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Roa.- **CONCENTRACIÓN PARCELARIA: VENTA DE LA FINCA DE ORIGEN EN LUGAR DE LA FINCA DE REEMPLAZO.** En un procedimiento de concentración parcelaria se adjudica a A una finca de reemplazo que se inscribe a su nombre; pero, estando en marcha la concentración parcelaria, A había vendido a B la finca originaria aportada a la concentración, que por subrogación real se trasladó a la finca de reemplazo según el expediente de concentración, y este la inmatriculó a su nombre en virtud del art. 205 LH; ahora B vende a C la finca de reemplazo, aún inscrita a nombre de A. El registrador deniega la inscripción de esta última escritura de compraventa por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH). La Dirección, aun reconociendo la falta de tracto, dice que «está claro que se ha producido una doble inmatriculación, [...] tiene solución a través del expediente de doble inmatriculación a que se refiere el art. 209 LH»; y «nada impide practicar la inscripción del título presentado en la finca inscrita a nombre de A, [ya que] no hay duda de que se trata de la misma finca, como resulta del Registro y se acredita por certificado municipal testimoniado en la escritura que justifica la correspondencia» (ver una solución similar, esta en materia urbanística, en el art. 17.3 RD. 1093/1997, que prescinde de la conformidad de los titulares registrales de la de reemplazo cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro). R. 16.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roa) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9058.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Llíria.- **HERENCIA: DECLARACIÓN DE HEREDEROS AB INTESTATO AN FAVOR DE LA GENERALITAT VALENCIANA.** En una adjudicación de herencia intestada a favor de la Generalitat Valenciana, con expediente terminado en 2018, se suspende la inscripción por falta de los trámites esenciales del procedimiento. En efecto: no puede aplicarse el art. 20 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que atribuye a la Administración llamada a suceder en cada caso efectuar en vía administrativa la declaración de su condición de heredero abintestato, puesto que este se aplica sin perjuicio de lo dispuesto en los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan (disp. final 2.2); ni la L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, que vino a reformar y «desjudicializar» diversos preceptos y procedimientos, porque en este ámbito se dictó sin perjuicio de la competencia de las comunidades autónomas (disp. final 20); sino que resulta aplicable la L. 14/10.04.2003, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, que considera procedimiento administrativo aplicable el que reglamentariamente se determine; y, aunque este es actualmente el D. 20/15.02.2019, del Consell, que sustituyó el procedimiento judicial por una declaración administrativa, por razón de la fecha de terminación del expediente corresponde aplicar el hoy derogado D. 47/05.04.2013, del Consell, «que exige, como señala la nota de calificación, auto judicial de declaración de herederos, acta de entrega e informe del abogado general de la Generalitat». R. 16.06.2020 (Dirección General de Sector Público y Patrimonio de la Generalitat Valenciana contra Registro de la Propiedad de Llíria) (BOE

03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9059.pdf>

- R. 16-06-2020.- R.P. Sevilla n.º 13.- **IMPUESTOS: JUSTIFICACIÓN POR COMUNICACIÓN Y RECEPCIÓN DEL AYUNTAMIENTO PARA EL IMPUESTO DE PLUS VALÍA.** Procede el levantamiento del cierre registral previsto en el art. 254.5 LH cuando consta el envío de comunicación al Ayuntamiento, de la que resulta que se ha puesto a su disposición copia electrónica de la escritura, y que el Ayuntamiento a través de su servidor –sistemas informáticos acreditativos autoritativos– ha remitido un justificante electrónico de recepción, con el consiguiente código electrónico de comunicación que se reseña en la escritura. R. 16.06.2020 (Notario Manuel López Pardiñas contra Registro de la Propiedad de Sevilla-13) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9060.pdf>

- R. 17-06-2020.- R.P. Nules n.º 3.- **COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO.** Se trata de una escritura de compraventa. El registrador, al comprobar que la finca lindaba con el dominio público marítimo terrestre, tomó anotación preventiva y notificó al Servicio Periférico de Costas; pasado más de un mes, «se recibió en el Registro la certificación emitida por el Servicio de Costas de la que resultaba que la finca vendida en parte invade, mediante vuelo, bienes de dominio público marítimo terrestre»; por lo que el registrador canceló la anotación y denegó la inscripción de la compraventa. La Dirección reitera la doctrina de otras anteriores sobre la actuación registral según el actual art. 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas (ver un resumen en el de R. 28.02.2020); y concluye que, si al recibirse la certificación del Servicio de Costas ya había pasado el plazo de un mes que prevé el señalado artículo, el registrador debió «convertir la anotación de suspensión en inscripción de dominio, notificándolo al Servicio Periférico de Costas, y dejando constancia en el folio de la finca; todo ello sin perjuicio de que la Administración pueda proceder al deslinde administrativo, [...] o ejercitar todas las acciones que la legislación de costas le atribuye para defender la integridad del dominio público marítimo terrestre, que, en cualquier caso, goza de una protección que está por encima de la que resulta del juego de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública (art. 132 C.E.)». Advierte también la Dirección de que es distinto el caso de la inmatriculación, pues en esta la georreferenciación de la finca es obligatoria, así como en relación a la solicitud de tal georreferenciación como operación aislada, pues en tales casos, conforme al art. 199 LH, *el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte ... con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado.* R. 17.06.2020 (Notario José-María Carrau Carbonell, contra Registro de la Propiedad de Nules-3) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9061.pdf>

- R. 17-06-2020.- R.P. Castellón de la Plana n.º 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH.** «Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al art. 201 LH. La registradora opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente; tales dudas se basan en que falta correspondencia a juicio de la registradora entre la finca registral y la representación gráfica aportada, considerando que se ha alterado la configuración catastral vigente en el año 2003, al tiempo de practicar la inmatriculación de dicha finca, modificando la superficie, forma y perímetro de la parcela, por lo que estima que se han debido de realizar con posterioridad operaciones de modificación de entidades hipotecarias –segregaciones, agrupaciones... etc.– que han tenido acceso al Catastro, pero no al Registro, debiendo inscribirse dichas operaciones de modificación hipotecaria con los requisitos legales y exigencias fiscales correspondientes»; en la certificación registral expedida a principio del expediente ya se advirtió de la existencia de alteraciones catastrales. La Dirección reitera su doctrina sobre la naturaleza del exceso de cabida como simple rectificación de un dato registral erróneo que no puede encubrir otras operaciones registrales; esto supuesto, como se explicó en R. 17.11.2015, el expediente del art. 201 LH sirve para «inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices»; y se limitan «los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca», y «un juicio de [no] identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados». En el caso concreto, las dudas expuestas «resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la sede electrónica del Catastro, unida al análisis de las modificaciones en los linderos, lo que estima [el registrador], según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante; [...] resulta indudable que se ha efectuado una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca que constaba en el título inmatriculador y que accedió al Registro con descripción totalmente coincidente a la que figuraba en el Catastro», y esas dudas «no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta». R. 17.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9062.pdf>

- R. 18-06-2020.- R.P. Oliva.- **ARRENDAMIENTO URBANO: PROCEDE EL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN DE ARRENDATARIO EN VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.** En la venta de una mitad indivisa de un almacén se hace constar por la parte vendedora que está arrendado a determinada persona –cuyos datos identificativos se reseñan–, pero que no coincide la finca vendida con la arrendada. El registrador suspende la inscripción porque «no se explica la razón por la cual la finca arrendada no coincide con la vendida», y considera exigibles las notificaciones de los arts. 25 y 31 LAU para el derecho de preferente adquisición del arrendatario. En el recurso se sostiene que no coincide lo que se vende (la mitad indivisa de la finca) con lo arrendado (la finca entera). Pero dice la Dirección que «el Tribunal Supremo y esta Dirección General han puesto de relieve en reiteradas ocasiones que también se reconoce al arrendatario el derecho de adquisición preferente en los casos de transmisión de cuotas indivisas de viviendas o locales arrendados» (cfr. S. 27.03.1989 y R. 30.01.1980, R. 17.01.1989 y R. 11.05.2005); «cualquier otra interpretación permitiría dejar sin efecto el derecho del arrendatario a la adquisición de la propiedad de la vivienda o del local arrendado, ya que con la transmisión sucesiva por cuotas del

inmueble se lograría eludir la aplicación de una norma, tuitiva de los intereses del arrendatario». R. 18.06.2020 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9065.pdf>

- R. 18-06-2020.- R.P. Nules n.º 1.- **HIPOTECA: NO SUJECCIÓN A LA L. 5/2019 DE LA HIPOTECA EN FAVOR DE SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA.** «La única cuestión que se plantea en el presente recurso es si los requisitos establecidos en la L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, (entre ellos el acta notarial de comprobación de la transparencia material) son aplicables al supuesto de una hipoteca constituida en garantía de aval concedido por una sociedad de garantía recíproca, que grava un inmueble de uso residencial perteneciente a un hipotecante que es una persona física; siendo que ese aval se otorgó en garantía, a su vez, de un préstamo concedido por una entidad de crédito a una sociedad de capital con una finalidad exclusivamente mercantil, sociedad de la que es socio el hipotecante». El registrador de la propiedad considera que es aplicable la citada ley por concurrir los requisitos que para su aplicación establece su art. 2.1.a: prestamista profesional, garantía de un inmueble de uso residencial y persona física hipotecante no deudor propietaria de la finca gravada; y porque así lo declara expresamente la Instr. DGRN 20.12.2019. La Dirección estudia por extenso el ámbito de aplicación de la ley; y concluye que «constituye un presupuesto de la L. 5/2019 la formalización de un contrato de préstamo y que la misma protección dispensada al prestatario es extensible a fiadores y garantes que sean personas físicas (cfr. arts. 1, 2 y especialmente 15.4), siempre que se trate de uno de los dos supuestos que contempla el art. 2.1, aps. a y b, algo que no sucede en el caso de este recurso; y es que tales garantes, necesariamente y de forma independiente, no deben gozar de esa protección cuando la hipoteca se constituya en garantía de obligaciones derivadas de un contrato distinto al de préstamo, que es precisamente lo que ha sucedido en este supuesto»; bastaría pensar que «una sociedad de garantía recíproca ni es una entidad de crédito (tampoco un establecimiento financiero de crédito), ni puede conceder créditos», la obligación garantizada en este caso es un afianzamiento. R. 18.06.2020 (Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana contra Registro de la Propiedad de Nules-1) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9066.pdf>

- R. 19-06-2020.- R.P. Santo Domingo de la Calzada.- **VINCULACIÓN «OB REM»: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA. PROPIEDAD HORIZONTAL: PARA LA VINCULACIÓN A ELEMENTOS PRIVATIVOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO ES NECESARIO EL ACUERDO DE LA JUNTA.** Se trata de una escritura por la que la sociedad promotora vende a diversos propietarios de viviendas en un edificio en régimen de propiedad horizontal determinadas participaciones indivisas de una finca inscrita a nombre de dicha sociedad y se establece una vinculación ob rem entre estas participaciones y las viviendas; los estatutos permiten la vinculación ob rem respecto de varias fincas. La registradora suspende la inscripción porque considera necesario el acuerdo unánime de la junta de propietarios (art. 17.6 LPH). La Dirección comienza reiterando la doctrina sobre las vinculaciones ob rem (ver R. 29.11.2007, R. 28.10.2013 y R. 22.04.2016), en el sentido de que la titularidad de la finca vinculada viene determinada por la titularidad de la finca principal, y los elementos vinculados siguen un mismo régimen jurídico, por lo que la disposición o la hipoteca de la finca principal conlleva las de la finca o participación vinculada; si bien, como señaló la R. 03.09.1982, es necesario que haya entre las dos fincas «una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio». Esto supuesto, para la vinculación de elementos privativos de una propiedad horizontal se requiere «el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad» (art. 3 LH), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (del art. 17.8 LPH), consentimiento que concurre en el este caso; y no es necesario además el acuerdo unánime de la junta de propietarios, pues la vinculación no afecta a los restantes propietarios, además de que en este caso tiene el respaldo resultante de la reserva estatutaria de la facultad; de manera que no puede verse obstáculo para la admisibilidad de una vinculación jurídica. Obsérvese que el argumento de la reserva estatutaria que había en el caso concreto es usado «a mayor abundamiento»; pero se deduce que la vinculación sería posible aun sin tal reserva y sin necesidad de acuerdo de la junta, unánime o no. R. 19.06.2020 (Notario Francisco-Javier Goñi Vall, contra Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9068.pdf>

- R. 19-06-2020.- R.P. Burgos n.º 1.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DE ASIENTOS ORDENADOS POR LA AUTORIDAD JUDICIAL SOLO SE CANCELAN POR DECISIÓN JUDICIAL.** Este atípico recurso se interpone contra la negativa del registrador de la propiedad a retirar de unas notas simples las referencias a la existencia de un concurso voluntario sobre varias fincas, negativa que se producía ante la solicitud verbal y no presencial del titular registral. Dice la Dirección que «la mera solicitud verbal, no documentada fehacientemente, no puede provocar asiento registral alguno ni, por tanto, desembocar en nota de calificación susceptible de recurso» (arts. 3 LH y 33 RH); según los arts. 83 y 84 LH sería necesario para cancelar aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial un mandamiento judicial del juez que los ordenó, salvo casos de caducidad (art. 86 LH). Además de que, «configurada la situación concursal como una situación que afecta, entre otras, a las facultades dispositivas del deudor, puede llegarse a la conclusión, por parte de esta Dirección General, de que, hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrá extinguirse la referencia a la situación concursal en la que se encuentra el titular». R. 19.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Burgos-1) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9069.pdf>

- R. 19-06-2020.- R.P. La Unión n.º 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS (Y NO) EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, basándose en las alegaciones de un colindante sobre invasión de una finca anteriormente segregada y del dominio público, y en la previa denegación de un exceso de cabida. En cuanto a lo primero, «la registradora no expresa en su nota de calificación que la registral 35.624 resulte ser efectivamente invadida» y «las distintas

Administraciones que pudieran resultar eventualmente perjudicadas (Demarcación de Costas, Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y Ayuntamiento de Cartagena) se han pronunciado expresamente en el sentido de no advertir invasión demanial alguna»; de manera que, como señalaron las R. 13.07.2017 y R. 24.04.2018, «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 cambio, «resulta evidente la discrepancia existente en cuanto a la superficie de la parcela que resulta de la comparación de ambas certificaciones catastrales, que por su magnitud pone de manifiesto una alteración de la línea poligonal de delimitación de la finca, por haberse llevado a cabo cambios en cuanto a su configuración física que pudieran poner de manifiesto que la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada engloba, además, una porción colindante de suelo ajeno»; y aquí debe recordarse de nuevo la doctrina sobre la naturaleza de la registración del exceso de cabida como rectificación de un dato registral erróneo que no puede encubrir otras operaciones registrales. R. 19.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Unión - 2) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9070.pdf>

- R. 19-06-2020.- R.P. Corcubión-Muros.- **OBRA NUEVA: LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA NO ES NECESARIA EN ELEVACIÓN DE NUEVAS PLANTAS. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL NOMBRE DE CALLE Y NÚMERO DE POLICÍA DEPENDEN DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.** Se trata de una escritura de declaración de ampliación de una edificación por aumento de una planta, «La registradora deniega la inscripción por no acreditarse el número de policía y por no acreditarse que la superficie ocupada por la edificación esté dentro de la finca registral, señalando que no se aportan las coordenadas de la superficie ocupada». En cuanto al primer defecto, no puede mantenerse, ya que «el cambio de nombre y/o número de la calle, como el de polígono y parcela, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. arts. 437 RH y 3 y 11 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario)». En cuanto al segundo, «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas». Evidentemente, la afirmación de que «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales» solo puede mantenerse mientras la nueva planta declarada no tenga ningún voladizo que pueda extenderse fuera de los límites de la finca. R. 19.06.2020 (Notaria Carmen-Susana Mora Ferreiro contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9071.pdf>

- R. 02-07-2020.- R.P. San Sebastián n.º 4.- **HERENCIA: AMPLÍSIMAS FACULTADES DEL CÓNYUGE COMISARIO VASCO.** Los cónyuges habían otorgado testamento mancomunado en el que se nombraban recíprocamente comisarios para ordenar la herencia del causante, y con facultad de cada uno de nombrarse a sí mismo heredero del premuerto y adjudicarse bienes; muerto el marido, en la escritura de herencia la esposa, como única otorgante, se nombra a sí misma heredera, manifiesta que las legítimas de los descendientes están cubiertas con las donaciones que el causante hizo en vida, y se adjudica la totalidad de los bienes descritos, una mitad por su participación en la sociedad de gananciales y la otra en su condición de heredera del causante. La Dirección revoca los tres defectos que alega la registradora: -El primero es que no basta la manifestación de haber sido satisfechas las legítimas por donaciones hechas en vida, por lo que debiera recogerse la identificación y valoración de las mismas. Dice la Dirección que, aunque el art. 60 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco, establece que la valoración de los bienes para fijar la legítima se hará por el comisario con los sucesores presuntos, esa limitación se ve atemperada por ser la comisaria cónyuge del causante (art. 37), que es representante, administradora y usufructuaria del patrimonio hereditario (art. 41). -«La viuda liquida la sociedad de gananciales por sí sola». Pero el cónyuge comisario tendrá todas las facultades que correspondan al testador (arts. 33 y 43 L. 5/2015), incluso puede autoadjudicarse de bienes que le hubiese atribuido el causante, sin hacer distinción entre comunes y privativos (art. 35), y esto «no se limita solo a la comunicación foral de bienes y cabe también en la sociedad de gananciales». -«La naturaleza de la legítima foral vasca sigue manteniéndose como 'pars valoris bonorum' y, en consecuencia, la existencia de legitimarios implica la necesaria intervención de los mismos en la partición». La R. 04.07.2019 ya definió que la legítima vasca es «pars valoris bonorum» y el legitimario debe intervenir en la entrega de legados; pero, «en este concreto expediente, se trata de un poder testatorio, la viuda ha sido designada comisaria con amplísimas facultades para designar herederos e incluso designarse heredera a sí misma, y además lo puede hacer durante toda su vida tanto por actos ínter vivos como mortis causa, y, en definitiva, tiene las mismas facultades de apartamiento que el testador», lo que diferencia este supuesto del analizado en aquella resolución». R. 02.07.2020 (Notario Francisco-Javier Oñate Cuadros contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 4) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9200.pdf>

- R. 02-07-2020.- R.P. Granada n.º 1.- **HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: EFICACIA.** Se trata de una escritura de partición de herencia en la que los herederos del causante incluyen un inmueble que este había adquirido por herencia de su esposa, que lo había instituido heredero «con facultad de disposición con absoluta libertad de los bienes de la herencia sin limitación alguna y por actos posteriores al fallecimiento de la testadora», con nombramiento de «herederos fideicomisarios de residuo para todos aquellos bienes de que no hubiera dispuesto su esposo a sus hermanos...»; el esposo heredero fiduciario no había dispuesto de la finca ni otorgado testamento posterior a la apertura de la sucesión de su esposa; el gravamen fideicomisario constaba en el Registro. La Dirección reitera su estudio sobre la sustitución fideicomisaria de residuo (cita especialmente las R. 09.06.2015 y S. 30.10.2012) y concluye ratificando la calificación registral negativa: «Está expresamente admitido que las facultades de disposición pueden ser a título gratuito y también mortis causa, si bien es preciso que sean atribuidas de manera expresa; por tanto, en la sustitución fideicomisaria de residuo, el fideicomisario es heredero desde la muerte del causante fideicomitente, pero el contenido de la herencia será mayor o menor en función de los actos dispositivos del fiduciario; el fideicomisario, aunque solo tenga una expectativa, es heredero; en el fideicomiso de residuo hay cierta condicionalidad, pero no en el llamamiento, que es puro -de forma que el fideicomisario

adquiere su derecho desde la muerte del causante y lo transmite a sus herederos– sino en el ‘quantum’ de lo que se recibirá». R. 02.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9201.pdf>

- R. 02-07-2020.- R.P. San Bartolomé de Tirajana.- **REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL. REANUDACIÓN DEL TRACTO: AUNQUE EL PROMOTOR SEA CAUSAHABIENTE DEL TITULAR REGISTRAL DEBE EXPEDIRSE LA CERTIFICACIÓN INICIAL. PUBLICIDAD REGISTRAL: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN INICIAL DE EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.04.2020. R. 02.07.2020 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad San Bartolomé de Tirajana) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9203.pdf>

- R. 02-07-2020.- R.P. Alfaro-Cervera del Río Alhama.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS DE UNA COMUNIDAD NO INSCRITA.** Se solicita la legalización de un libro de actas relativo a un edificio cuya comunidad no consta inscrita. Se plantean tres cuestiones: –«No correspondencia con la calle y número de policía del inmueble indicado en la instancia presentada en relación al que figura en el archivo tabular». La Dirección no confirma este defecto, porque la descripción registral se basa en documentación muy antigua, y es «habitual el cambio de número de policía y nombre de las calles a lo largo de los años; dicha afirmación no impide la oportuna calificación registral que, de manera fundamentada, deberá indicar los motivos que concluyen la falta de identidad del inmueble». –El régimen de propiedad horizontal no está inscrito, por lo que, en opinión del registrador, debe acreditarse la existencia de una comunidad de facto. El art. 415 RH permite la legalización de los libros de comunidades, subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, tanto inscritas como no. Pero no puede acreditarse la existencia de la comunidad con una simple fotocopia de un acta de constitución de la junta de propietarios. –«La legitimación del solicitante, al no ser titular registral de ningún derecho respecto del inmueble». Señala la Dirección que «el art. 415.3 RH prescribe, «como requisito de la instancia por la que solicita el diligenciado, ‘la afirmación de que (el solicitante) actúa por encargo del presidente de la comunidad’; [...] basta una simple manifestación del solicitante del diligenciado, que, si no prueba nada ‘per se’, al menos compromete la responsabilidad de quien la hace»; en este caso el solicitante afirma que es el presidente, por lo que se revoca el defecto. R. 02.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9204.pdf>

- R. 02-07-2020.- R.P. Madrid n.º 39.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 26.06.2009, R. 22.01.2011, R. 02.07.2013, R. 23.11.2016 y R. 18.12.2017). En este caso las partes habían celebrado una compraventa que consideraban resuelta, y litigaban solo sobre la retención de las arras o su devolución duplicadas. La Dirección vuelve a explicar que la anotación preventiva de demanda «tiende a garantizar el ejercicio de una acción que puede llegar a tener alguna trascendencia registral y así evitar la inutilidad del fallo, haciendo posible su ejecución», pero no puede extenderse cuando, «aunque prosperara la acción interpuesta, ninguna consecuencia inmediata registral tendría en relación con la titularidad de las fincas». R. 02.07.2020 (Manta Ray 18, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-39) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9205.pdf>

- R. 14-07-2020.- R.P. Palma de Mallorca n.º 1.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FACULTAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE CONSIDERAR LA FINCA INDIVISIBLE.** Se trata de una escritura por la que se formaliza una segregación por antigüedad sobre finca rústica, la misma que causó la R. 07.05.2018, que ahora vuelve a presentarse acompañada de escritura complementaria de rectificación en la se añade, a los efectos del art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, declaración administrativa municipal de estar «fuera de ordenación o similar», aportando un certificado del Ayuntamiento de Palma de Mallorca del que resulta el «carácter de fuera de ordenación de las edificaciones existentes» y otro del que resulta el «carácter ilegal» de las segregaciones, situadas en «zona de régimen especial» cuyo régimen urbanístico está pendiente de un plan especial. Centrada, pues, la cuestión en si queda «acreditada la correspondiente ‘declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística o su situación de fuera de ordenación o similar conforme a la respectiva normativa de aplicación’», concluye la Dirección que «únicamente consta el carácter de fuera de ordenación de las edificaciones, lo que permitiría su inscripción como declaración de obra por antigüedad conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/2015, mas no respecto a las divisiones o segregaciones pretendidas, cuyo carácter ilegal y prohibido lo afirma expresamente el propio órgano competente, en tanto no se regularicen mediante la aprobación definitiva de un plan especial para la zona». R. 14.07.2020 (Notario David Fiol Busquets contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca - 1) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9206.pdf>

- R. 14-07-2020.- R.P. Madrid n.º 20.- **HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: SU GARANTÍA HIPOTECARIA NO TIENE QUE GUARDAR DETERMINADA DIFERENCIA CON EL INTERÉS ORDINARIO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las tres R. 11.06.2020. R. 14.07.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9207.pdf>

- R. 14-07-2020.- R.P. Úbeda n.º 1.- **CONCURSO DE ACREEDORES: LA ADQUISICIÓN FINCA POR LA CONCURSADA REQUIERE INTERVENCIÓN DEL ADMINISTRADOR CONCURSAL.** Una sociedad compra una finca, representada por quien ejerce el cargo de consejero delegado. La registradora de la

propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en que la sociedad compradora fue declarada en concurso de acreedores con intervención de las facultades de administración, según consulta realizada al Registro Mercantil. La calificación debe ser confirmada, pues en situación de concurso de acreedores de la sociedad compradora debe exigirse la intervención del administrador concursal (art. 40, aps. 1 y 2, L. 22/09.07.2003, Concursal). La Dirección confirma la calificación registral, pues en situación de concurso de acreedores debe exigirse la intervención del administrador concursal o su confirmación o convalidación posterior (art. 40, aps. 1, 2 y 7, L. 22/2003). R. 14.07.2020 (Porkytrans, S.L., contra Registro de la Propiedad de Úbeda-1) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9208.pdf>

- R. 14-07-2020.- R.P. Leganés.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO ESTÁ LEGITIMADO PARA PRESENTAR EL DEUDOR CEDIDO A UN FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA.** «Se debate en el presente recurso sobre si está legitimado para inscribir en el Registro de la propiedad el deudor de un crédito hipotecario cedido a un fondo de titulización hipotecaria, que presenta la documentación acreditativa de la cesión». Dice la Dirección que «el deudor cedido, salvo en el caso de cesión de créditos litigiosos, no se ve afectado en nada por la cesión para titulización, no es legitimado para obtención de copia –según reiterada doctrina de este Centro Directivo dentro del servicio notarial– y tampoco para solicitar la inscripción por sí solo, mientras no acredite la representación de cedente o cesionario»; y en este caso «no se ha acreditado que el solicitante tenga la representación del transmitente ni del adquirente del derecho (art. 6.d LH)»; el art. 39 RH, que presume la representación a quien presente los documentos correspondientes en el Registro, lo único que pretende es facilitar el tráfico con la presunción iuris tantum de considerar al presentante comprendido en los supuestos de representación de los interesados, «pero siempre que del contexto no resulte otra cosa, [...] el reglamento no puede ir más allá de la ley, que exige representación de uno u otro o bien ser interesado; [...] en este caso no estamos ante un mero representante/gestor al que se le pueda presumir la representación del adquirente o transmitente». R. 14.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Leganés) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9211.pdf>

- R. 16-07-2020.- R.P. Sant Feliu de Guíxols.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH.** Reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 17.11.2015, que cita la Dirección, o la R. 17.10.2019) sobre la naturaleza de la operación de exceso de cabida y la amplitud del objeto del procedimiento del art. 201 LH (expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral). Pero en este caso, dice la Dirección que «las dudas de identidad que expone la registradora se fundamentan exclusivamente en la entidad del exceso y en la alteración de linderos fijos, sin que de la nota de calificación resulte ninguna circunstancia adicional que acredite la existencia de un negocio traslativo encubierto. [...] En definitiva, salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa, al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria»; y recuerda que «el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evita a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. R. 08.06.2016), y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación». R. 16.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9212.pdf>

- R. 16-07-2020.- R.P. Felanitx n.º 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** Se trata de una escritura de agrupación con una representación gráfica de la finca resultante, de la que resulta además una disminución de la superficie registral. Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, el registrador opone, como primer defecto, que las fincas que se pretende agrupar no son colindantes, por existir entre ellas un camino; y, en segundo lugar, que existe oposición formulada por dos titulares de fincas colindantes»: «En cuanto al primer defecto, procede su revocación ya que, de la descripción de las fincas que figura en el título y de la representación gráfica que se pretende inscribir, resulta evidente que se pretende la agrupación de tres parcelas catastrales colindantes». –Y en cuanto a las alegaciones de dos colindantes sobre invasión del dominio público, «resultan contradichas por lo que resulta de la cartografía catastral y de los pronunciamientos expresos de la Administración». R. 16.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9213.pdf>

- R. 16-07-2020.- R.P. Escalona.- **HERENCIA: JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.** Se trata de la partición de herencia de una persona «cuya última residencia estuvo en Madrid, siendo la Comunidad Autónoma de Madrid a quien corresponde el rendimiento del impuesto de sucesiones. [...] El registrador suspende la calificación porque a su juicio no consta el pronunciamiento de la oficina gestora de la Comunidad Autónoma competente acerca del pago, la exención o no sujeción del mismo en el impuesto de sucesiones y donaciones» (art. 254 LH). Desde luego, «para que se les acredite el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago (debidamente sellada), como la nota de justificación, no sujeción o exención que deberán ser emitidas por la Oficina Tributaria competente». Pero, para el impuesto sobre sucesiones y donaciones, art. 99.1 RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones, exige la nota de presentación en la oficina competente para practicar la liquidación o la del ingreso de la correspondiente autoliquidación o la de declaración de exención o no sujeción consignada en ellos por la oficina gestora a la vista de la declaración-liquidación presentada, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria o autorización expresa de la Administración. Y en este caso, «constan unidas a la escritura diligencias de presentación telemática que constituyen nota de presentación a los efectos de acceso al registro del correspondiente documento, [...] incorporan el código seguro de operación, CSO, que acredita la veracidad y autenticidad de la diligencia de presentación telemática, [...] [lo que] permitirá al registrador verificar la autenticidad de la liquidación y descargar la carta de pago correspondiente para su archivo, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 256 LH». R. 16.07.2020 (Notario Luis Prados Ramos contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9214.pdf>

- R. 20-07-2020.- R.P. Martorell n.º 1.- **ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO ES LA OBLIGACIÓN DE HACER DETERMINADAS TRANSMISIONES EN EL FUTURO.** Se trata de un convenio regulador de los efectos del divorcio en el que se prevé la atribución del uso de la vivienda familiar a la esposa hasta que se escriture la finca por el actual titular registral al marido, para entonces ceder una cuota de participación a la esposa y después vender la finca. Dice la Dirección que «las cláusulas calificadas no comprenden transmisión alguna de la finca, sino que recogen una obligación para la posterior celebración del negocio de cesión en el plazo señalado; [...] por ello, caracterizada e interpretada la cuestionada cláusula del convenio regulador como meramente obligacional, no puede ser objeto de inscripción en el Registro» (ver arts. 2 LH y 7 RH). R. 20.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9215.pdf>

- R. 20-07-2020.- R.P. Pontearreas.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA «TUMBADA» CON DIVISIÓN DEL TERRENO REQUIERE LICENCIA COMO LA DIVISIÓN.** Se trata de «una escritura de constitución de propiedad horizontal ‘tumbada’, con asignación de uso exclusivo de una determinada porción de terreno a cada uno de los dos elementos privativos que la componen. Dice la Dirección que «si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística, al amparo en este caso del art. 142.2.f.L. 2/10.02.2016, del Suelo de Galicia; [...] no cabe admitir el acceso al Registro bajo el régimen del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de la división horizontal tumbada que se formaliza en la escritura calificada, pues no se puede admitir en este caso la configuración registral independiente de los elementos privativos de la división horizontal sin la oportuna licencia, por suponer una división de suelo y no resultar aplicable tal régimen de acceso registral a los actos afectantes al suelo, particularmente en el ámbito de la legislación urbanística gallega, donde se requiere que se aporte dicha licencia o en todo caso la declaración municipal de su innecesariedad». R. 20.07.2020 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de Pontearreas) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9216.pdf>

- R. 20-07-2020.- R.P. Santiago de Compostela n.º 1.- **HERENCIA: EL LEGATARIO DE COSA DETERMINADA DEBE INVENIR EN LA CONFIGURACIÓN DEL LEGADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.** La causante instituía heredera a su hija y legaba a varias nietas diversos elementos privativos en una casa que había constituido en propiedad horizontal. Ahora la hija heredera manifiesta que la causante había elevado una planta sobre la casa, por lo que se declara la ampliación de la obra y se amplía y modifica la división horizontal. La Dirección confirma la calificación registral al decir que, siendo que los legatarios de cosa específica adquieren la propiedad desde el mismo momento del fallecimiento del testador [art. 882 C.c.] y que la modificación de cuotas exige el consentimiento unánime individualizado de todos los propietarios [art. 17 LPH], resulta necesaria la concurrencia de los mismos para la modificación de la división horizontal». R. 20.07.2020 (Notario Marcelino Estévez Fernández contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9217.pdf>

- R. 20-07-2020.- R.P. Castuera.- **ARRENDAMIENTO URBANO: NO HAY RETRACTO ARRENDATICIO DE UN ELEMENTO EN LA VENTA DE TODO EL EDIFICIO.** Se trata de una escritura de compraventa de un edificio compuesto de un local arrendado en planta baja y una vivienda en planta primera, libre de arrendamientos. «El registrador suspende la inscripción por entender que el arrendatario tiene derechos de tanteo y retracto conforme a los arts. 25 y 31 LAU». Dice la Dirección que «de los arts. 31 y 25.7 LAU resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble»; cita en ese sentido la S. 1107/27.11.2001). R. 20.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castuera) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9218.pdf>

- R. 20-07-2020.- R.P. Valencia n.º 17.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA VIVIENDA EN MENOS DEL 70 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016, R. 21.10.2016, R. 05.07.2017, R. 23.05.2018 y R. 05.09.2018, sobre adjudicación de la vivienda habitual del deudor cuando en la subasta no hay ningún postor. R. 20.07.2020 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Valencia-17) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9220.pdf>

- R. 20-07-2020.- R.P. Alicante n.º 3.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 02.07.2020). En este caso, se pretendía «una anotación preventiva acordada por demandante y demandado en un convenio o transacción suscrito entre ellos y homologado judicialmente por medio de auto, en un procedimiento en el que la parte demandante ejercitaba una pretensión de cumplimiento o resolución de un contrato de solar por obra nueva futura, indemnización de daños y perjuicios y reclamación de cantidad, procedimiento que se declara terminado por el mismo auto que homologa la transacción entre las partes y precisamente al haber llegado éstas a dicho acuerdo; [...] parece que podría haber sido la voluntad de las partes constituir una garantía real sobre la finca para asegurar el pago de las obligaciones contraídas por la parte demandada en la transacción judicial, pero no se constituye dicha garantía real, ya que no puede considerarse como tal una anotación preventiva no prevista por la ley». R. 20.07.2020 (Grupo Inmobiliario Muñoz, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9221.pdf>

- R. 20-07-2020.- R.P. Alicante n.º 5.- **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. HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PUEDE VALORAR CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES EN EL VALOR DE ADJUDICACIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores, con la matización introducida a partir de la R. 26.07.2019 sobre apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes por el letrado de la Administración de Justicia, oídas las partes, de conformidad con el art. 670.4 LEC. Ver también R. 08.01.2020 y su comentario. R. 20.07.2020 (Charo y Puri Gestión Inmobiliaria, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-5) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9222.pdf>

- R. 27-07-2020.- R.P. Oviedo n.º 4.- **HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA L. 5/2019 A CONSUMIDORES Y MANIFESTACIÓN SOBRE ESTE CARÁCTER. HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA L. 5/2019 A INMUEBLES RESIDENCIALES O NO.** Se trata de una escritura de préstamo hipotecario concedido por un banco a personas físicas, para la adquisición del mismo local comercial que se hipoteca. La registradora suspende la inscripción porque «no consta que los prestatarios e hipotecantes no sean consumidores, ya que no se especifica que actúen en ejercicio de su actividad empresarial o profesional» y, de serlo, debería ajustarse el contrato a los requisitos exigidos por la L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, especialmente en cuanto a los requisitos de transparencia material. –La Dirección considera «necesaria la manifestación de las partes sobre la concurrencia o no del carácter de consumidor del prestatario», y cita en ese sentido las S.TJUE 25.01.2018 C-498/16 (asunto Schrems) y S.TJUE 04.02.2019 C-630/17 (asunto Milicojevic); aunque ya la R. 10.02.2016 entendió que «es suficiente la manifestación del prestatario en sentido de no actuar como consumidor, sin que sean exigibles otras especificaciones sobre la actividad a la que se aplica el préstamo ni la acreditación del cumplimiento de requisitos fiscales relativos a la actividad económica del prestatario». –En cuanto a la posible subsanación del defecto, «la R. 19.10.2016 señaló que el incumplimiento de los requisitos de información precontractual y transparencia, en cuanto genera la nulidad del contrato (cuando afecta a todas las condiciones generales), constituye en principio un defecto insubsanable, salvo que, habiéndose realmente cumplido tales requisitos, se tratase de una omisión formal en la redacción o confección de la escritura de préstamo hipotecario»; pero esta doctrina fue matizada por la R. 19.05.2017, en el sentido de que «podrá paliarse ese riguroso efecto si se acredita por el acreedor o el deudor reconoce que ha existido una auténtica negociación respecto de las cláusulas afectadas y, en segundo, lugar, cuando el propio prestatario libre e informadamente consienta, se aquiete respecto a la aplicación de la cláusula o cláusulas abusivas, porque en tal caso esa nulidad queda convalidada» –ver S.TJUE 04.06.2009 (asunto Pannon), S.TJUE 21.02.2013 (asunto Banif Plus Bank) y la S. 241/09.05.2013– sobre el derecho del consumidor a la renuncia al régimen de protección. De manera que «debe admitirse que el déficit de transparencia material sea enmendado en una nueva escritura en la que los deudores, después de ser advertidos expresa y especialmente por el notario autorizante sobre la no vinculación de las cláusulas no transparentes, decidan confirmar la subsistencia del contrato con sujeción a la Ley 5/2019...». La Dirección llega a la conclusión vista a través de un amplio estudio sobre el ámbito de la L. 5/2019 y del concepto de consumidor a ese efecto. En primer lugar, al hablar el art. 1 de *protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir*, y el art. 2 de *préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor*, esos «inmuebles construidos o por construir» han de ser también de uso residencial o no; y se remite a la Instr. DGRN 20.12.2019, según la cual no se trata de una redacción defectuosa, sino que tanto la ley como la Dir. UE 17/04.02.2014 contemplan ciertos préstamos con finalidad no residencial siempre que su destinatario haya sido un consumidor (como se desprende de sus respectivos preámbulos). En cuanto a la condición de consumidor, según la S. 230/11.04.2019, «son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión»; y ese concepto «debe interpretarse en relación con la posición de esta persona en un contrato determinado y con la naturaleza y la finalidad de éste, y no con la situación subjetiva de dicha persona, dado que una misma persona puede ser considerada consumidor respecto de ciertas operaciones y operador económico respecto de otras»; en ese sentido, la S. 13.06.2018 entendía que «la adquisición de un inmueble para su arrendamiento a terceros implica la intención de obtener un beneficio económico, pero si esa actuación no forma parte del conjunto de las actividades comerciales o empresariales de quien lo realiza, no deja de ser un acto de consumo». Y así llega a la necesidad de la manifestación, simple manifestación, hecha con la información y apreciación del notario, pero sin necesidad de otras pruebas, sobre la condición de consumidor o no de deudores, fiadores o garantes. La Dirección llega a la conclusión vista a través de un amplio estudio sobre el ámbito de la L. 5/2019 y del concepto de consumidor a ese efecto. En primer lugar, al hablar el art. 1 de *protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir*, y el art. 2 de *préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor*, esos «inmuebles construidos o por construir» han de ser también de uso residencial o no; y se remite a la Instr. DGRN 20.12.2019, según la cual no se trata de una redacción defectuosa, sino que tanto la ley como la Dir. UE 17/04.02.2014 contemplan ciertos préstamos con finalidad no residencial siempre que su destinatario haya sido un consumidor (como se desprende de sus respectivos preámbulos). En cuanto a la condición de consumidor, según la S. 230/11.04.2019, «son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión»; y ese concepto «debe interpretarse en relación con la posición de esta persona en un contrato determinado y con la naturaleza y la finalidad de éste, y no con la situación subjetiva de dicha persona, dado que una misma persona puede ser considerada consumidor respecto de ciertas operaciones y operador económico respecto de otras»; en ese sentido, la S. 13.06.2018 entendía que «la adquisición de un inmueble para su arrendamiento a terceros implica la intención de obtener un beneficio económico, pero si esa actuación no forma parte del conjunto de las actividades comerciales o empresariales de quien lo realiza, no deja de ser un acto de consumo». Y así llega a la necesidad de la manifestación, simple manifestación, hecha con la información y apreciación del notario, pero sin necesidad de otras pruebas, sobre la condición de consumidor o no de deudores,

fiadores o garantes. R. 27.07.2020 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9287.pdf>

- R. 27-07-2020.- R.P. Albocàsser-Morella.- **HIPOTECA: NO SUJECCIÓN A LA L. 5/2019 DE LA HIPOTECA EN FAVOR DE SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 18.06.2020. R. 27.07.2020 (Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, contra Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9288.pdf>

- R. 27-07-2020.- R.P. Celanova.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO. BIENES GANANCIALES: CORRECTA INSCRIPCIÓN COMO GANANCIALES DE LA VENTA DE CUOTAS ENTRE COMUNEROS.** Unas participaciones indivisas de determinadas fincas están inscritas en el Registro con carácter presuntivamente ganancial, por haberse adquirido por compraventa, en documento privado, ahora elevado a público, en el que constaba como estado civil del comprador el de casado; se solicita ahora la rectificación del asiento para hacer constar el carácter privativo de la compradora (al parecer, ahora, divorciada). «La registradora estima improcedente la rectificación, al entender que a su juicio no existe error en la práctica de la correspondiente inscripción». La Dirección reitera una vez más que la rectificación de los asientos exige consentimiento del titular registral o resolución judicial contra él (art. 40 LH). El recurrente invoca las R. 29.01.2013, R. 14.04.2005 y R. 17.09.2012, y sostiene que «se produce una transmisión de cuotas entre partícipes de una comunidad hereditaria y que en la escritura no se manifestó que la adquisición se hacía para la sociedad de gananciales». Pero dice la Dirección que no hay una disolución de comunidad, sino que «unos copropietarios venden su cuota a otro, por lo que estamos ante una adquisición onerosa por título de compraventa que, cualquiera que sea el origen de la comunidad y con independencia de que el adquirente sea otro comunero, encaja de forma evidente en el art. 1347.3 C.c.», por lo que resulta correcta la inscripción como ganancial según el art. 93.4 RH. R. 27.07.2020 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Celanova) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9290.pdf>

- R. 27-07-2020.- R.P. Albaida.- **RECURSO GUBERNATIVO: ACTUACIÓN REGISTRAL SI NO SE ACREDITA LA REPRESENTACIÓN PARA INTERPONERLO. HIPOTECA: CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA FLOTANTE Y DE LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE DE CRÉDITO. HIPOTECA: INEFICACIA FRENTE A TERCERO DE MODIFICACIONES NO INSCRITAS.** 1. Recurso gubernativo.- El recurso se interpone por quien dice representar al presentante del documento, que a su vez manifiesta representar del titular registral de la finca, sin acreditarse estas representaciones; el Registro requirió al recurrente para que acreditara de forma auténtica la representación en el plazo de 10 días (art. 325 LH); pero, como no consta el apercibimiento de tenerle por desistido en caso de no subsanar el defecto (art. 68 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), la Dirección admite el recurso, «para evitar la indefensión del recurrente y en aras de la economía procesal». 2. Cancelación de hipoteca.- En una hipoteca de máximo de las denominadas flotantes del art. 153 bis LH se había pactado que «la hipoteca se constituye por plazo de siete años, a cuyo vencimiento se entenderá prorrogada tácitamente por un año hasta un máximo de cinco anualidades más, salvo que alguna de las partes notifique notarialmente a la otra su voluntad en contra por correo certificado con acuse de recibo, al menos sesenta días antes del vencimiento de cada periodo anual»; ahora se solicita su cancelación por haber transcurrido los siete años y presentarse una instancia acompañada de acta notarial de notificación a la acreedora de la oposición a la prórroga tácita. Según esto, debería cancelarse la hipoteca; pero ocurre que, en el momento de presentación en el Registro de la Propiedad de dichas instancia y acta, constaba inscrita la cesión de la hipoteca por el primitivo acreedor a favor de una entidad jurídica distinta; y, «dado que ningún convenio entre las partes con relación a la hipoteca puede tener efectos contra tercero si no se hace constar en el Registro (véase art. 144 LH), respecto de dicho cesionario el plazo de duración de la hipoteca debe entenderse prorrogado». La resolución es más compleja de lo que resulta del anterior resumen: porque la nota registral había calificado la hipoteca como «hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito», pero dice la Dirección que no es tal, sino hipoteca de máximo de las denominadas flotantes de los arts. 153 bis LH y 245 RH, ya que se constituye en garantía de «un conjunto extenso de operaciones financieras de diversa índole» y, si bien se unifican en una cuenta, es con una finalidad meramente contable, sin novación de las operaciones garantizadas; y señala que «esta naturaleza tiene gran importancia práctica, ya que en las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito, el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria; [...] en las 'hipotecas flotantes' el plazo estipulado lo es de la hipoteca, [...] [y] no tiene que coincidir con el plazo de vencimiento de ninguna de las obligaciones garantizadas, porque en la hipoteca flotante no existe la accesoriedad propia del resto de las hipotecas...». R. 27.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albaida) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9291.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Madrid n.º 11.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: SU FORMALIZACIÓN POR ANTIGÜEDAD REQUIERE ACREDITAR ESTA Y LA CONFIGURACIÓN INDEPENDIENTE.** Se trata de una escritura en la que se formaliza, sin licencia, la división horizontal de una finca en catorce departamentos; se aporta certificado técnico acreditativo de la antigüedad de la división, a los efectos de su inscripción conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. «La registradora suspende la inscripción por no entender acreditada la antigüedad de dicha división horizontal, ni con el certificado de técnico incorporado, que nada indica de los elementos privativos que constituyen la misma, ni de la certificación catastral incorporada, que se refiere a un solo inmueble con una única referencia catastral, descrita como parcela construida sin división horizontal». La Dirección confirma la calificación registral, ya que «de la certificación catastral incorporada resulta acreditada la configuración independiente y descripción de cada uno de los elementos constructivos, mas no con el suficiente detalle su antigüedad en esa configuración», y el certificado técnico no resulta concreto en cuanto a la antigüedad de la configuración independiente de los departamentos. R. 28.07.2020 (Particular contra Registro de la

Propiedad de Madrid-11) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9292.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Málaga n.º 1.- **HIPOTECA: EN LA SUJETA A LA L. 5/2019 DEBE CONSTAR EL CORREO ELECTRÓNICO DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR.** Se trata de una escritura de préstamo concedido a dos personas físicas y en garantía del mismo otra persona constituye hipoteca sobre su vivienda habitual y fianza la totalidad de la deuda. Es necesario que también el hipotecante no deudor y avalista señale en la escritura una dirección de correo electrónico para la práctica de las comunicaciones por el registrador, de acuerdo con la disp. adic. 8 L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, porque, aunque esta se refiera solo al prestatario, el art. 15.4 L. 5/2019, establece que *las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo*, y «debe concluirse que también la constancia de una dirección de correo electrónico del garante es un requisito para la inscripción registral de la escritura». R. 28.07.2020 (Notario Alberto-Manuel Gutiérrez Moreno contra Registro de la Propiedad de Málaga-1) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9293.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Oliva.- **HERENCIA: DESPUÉS DEL RTO. UE 650/2012 SOLO ES NECESARIA LA CERTIFICACIÓN DE ÚLTIMAS VOLUNTADES DE LA RESIDENCIA.** Se trata de una escritura de herencia de una causante española residente en Alemania, que falleció después del 17 de agosto de 2015 (entrada en vigor del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones); se acompaña certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad español, resultando de este último que había otorgado un único testamento en España. La Dirección General, dada la prevalencia de la nacionalidad del causante antes del citado reglamento, había considerado necesaria la certificación del registro semejante correspondiente al país de la nacionalidad, siempre que estuviese prevista en él alguna forma de publicidad de los títulos sucesorios; y así, la R. (sn) 18.01.2005 decía que «parece una medida oportuna, prudente y casi obligada el solicitar además de las últimas voluntades españolas las del país de la nacionalidad del causante extranjero»; pero en R. 10.04.2017 añadió que la plena aplicación del Rto. UE 650/2012 aconseja una matización: «Con la superación de la ley de la nacionalidad –común al Derecho de la Unión Europea– salvo elección indubitada, no resulta indispensable (vid., arts. 23, 24, 26 y 75.1 Rto. UE 650/2012) el recurso a la información del país de la nacionalidad, salvo que coincida con el de la residencia habitual; [...] parece solo oportuno mantener la exigencia de la acreditación de la obtención de certificación diferente al de nuestro Registro General de Actos de Última Voluntad, [...] imponiéndose la presentación de certificado o justificación de su inexistencia en el estado cuya ley resultare aplicable a la sucesión o a la disposición de última voluntad (arts. 21, 22, 24 y 25 Rto. UE 650/2012), sea o no la del estado o estados cuya nacionalidad ostentare el causante. Por lo tanto, en el presente caso, en que la ley aplicable es la alemana, es necesaria la presentación de certificado expedido por el registro testamentario alemán ('Zentrale Testamentsregister'); [...] indudablemente, los arts. 76 y 78 RH [que exigen la certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad] deben interpretarse atendiendo a la realidad normativa actual, especialmente conforme al citado Rto. UE 650/2012». R. 28.07.2020 (Notario Vicent Simó Sevilla contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9294.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Alcalá de Henares n.º 5.- **HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA: SU GARANTÍA HIPOTECARIA NO TIENE QUE GUARDAR DETERMINADA DIFERENCIA CON EL INTERÉS ORDINARIO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las tres R. 11.06.2020, R. 28.07.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares - 5) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9295.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Madrid n.º 19.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 02.07.2020). En este caso la demanda «tenía por objeto una reclamación de cantidad, derivada de la resolución de una serie de contratos de venta celebrados entre las partes». La Dirección explica de nuevo el carácter de «*numerus clausus*» que rige en las anotaciones preventivas (art. 42 LH); y concretamente en la de demanda «lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral; esta interpretación sólo permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero o una resolución contractual sin trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas afectadas». R. 28.07.2020 (Manta Ray 18, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-19) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9296.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Pego.- **EXTRANJEROS: NECESIDAD DE PROBAR EL DERECHO EXTRANJERO EN LA LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. EXTRANJEROS: NECESIDAD DE PROBAR EL DERECHO EXTRANJERO EN LA HERENCIA.** Se trata de una escritura de herencia de una causante con doble nacionalidad suiza y alemana, y que en su testamento había optado por la ley suiza, otorgada por sus hijas, sobre una finca adquirida por la causante bajo nacionalidad alemana, según resulta del asiento registral, por sí sola, casada bajo el régimen legal de participación de su país. La registradora estima necesario «que se acredite, mediante testimonio de contenido y vigencia de leyes la necesidad o no de comparecencia del cónyuge de la causante en la aceptación y partición de su herencia». Respecto a la liquidación del régimen económico matrimonial, dice la Dirección que «debe acreditarse el contenido y la vigencia del derecho extranjero cuando se extingue el régimen económico matrimonial». Y en cuanto a la eventual comparecencia del cónyuge viudo, se incorpora el certificado de herederos expedido según el Derecho suizo, del que resultan herederos voluntarios solamente los hijos; pero el título calificado no contiene un juicio del contenido de la ley por la que es omitida la comparecencia del cónyuge viudo, ni de los requisitos mínimos exigibles al certificado de herederos emitido (si bien respecto de sus aspectos formales basta la apostilla internacional, según establece el Convenio de La Haya 05.10.1961, que demuestra que se trata de una autoridad con competencia civil),

ni de equivalencia funcional del título extranjero con el que emitiera una autoridad española. Como quiera que la prueba del Derecho extranjero es necesaria salvo «indagación o conocimiento directo del citado derecho extranjero por parte del notario autorizante ni de la registradora, lo cual constituye una facultad pero no una obligación de los mismos», la Dirección vuelve a recordar (ver, por ejemplo, R. 28.07.2016) «la conveniencia de avanzar en el conocimiento de los ordenamientos jurídicos más usuales en la práctica jurídica en España, especialmente si forman parte de la Unión Europea», no solo por los medios del art. 36 RH (*aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable*), o de la L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil, sino a los que proporciona el portal <https://e-justice.europa.eu>, gestionado por la Comisión Europea. R. 28.07.2020 (Notario Secundino-José García-Cueco Mascarós contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 07.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9371.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Madrid n.º 16.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO ES ANOTABLE LA DEMANDA EN QUE NO SE EJERCITA UNA ACCIÓN REAL.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 02.07.2020). R. 28.07.2020 (Manta Ray 18, SL), contra Registro de la Propiedad de Madrid-16) (BOE 07.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9372.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Zamora n.º 2.- **INMATRICULACIÓN: NO ES TÍTULO PARA ELLA LA PERMUTA DE CUOTAS IGUALES EN UNA COMUNIDAD. HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: NO SE PURIFICA POR PERMUTA DE CUOTAS IGUALES EN UNA COMUNIDAD.** Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH: el primero es una escritura de adjudicación de herencia; el segundo, una permuta de 3/8 de la finca por otros 3/8. «Considera la registradora que el título de permuta ha sido creado 'ad hoc' para lograr la inmatriculación de la finca, puesto que no se produce una traslación de derechos y carece de contenido económico; señala además como defecto que con dicha transmisión ficticia pretende liberarse al bien de la sustitución fideicomisaria de residuo impuesta por el causante en su testamento». Respecto a lo primero, se confirma la calificación registral. En cuanto a lo segundo, «debe confirmarse la nota de calificación si lo que se pretende es la inscripción libre del fideicomiso: [...] el fideicomiso de residuo se ha configurado para el caso en que no hayan dispuesto de bienes legados por cualquier título ínter vivos con carácter oneroso o gratuito; dado que en el presente supuesto no se ha dispuesto del bien en su totalidad, sino parcialmente por cuotas, con el resultado antes señalado de que no se altera la proporción de los permutantes en la comunidad, no se puede entender que esté cumplida la condición a la que se somete la purificación del fideicomiso». R. 28.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zamora-2) (BOE 07.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9374.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.P. Arcos de la Frontera.- **OBRA NUEVA: «COMUNIDAD VALENCIANA» Y DISPENSA DEL SEGURO DECENAL. OBRA NUEVA: LA EXENCIÓN DEL SEGURO AL AUTOPROMOTOR NO ES APLICABLE A LA DECLARACIÓN DE VARIAS VIVIENDAS POR SENDOS PROPIETARIOS.** «Se trata de un acta notarial en la que los titulares registrales de las tres viviendas (una situada en la planta baja y dos dúplex en la planta primera) en que está dividido horizontalmente un edificio hacen constar la terminación de la obra nueva de dicho edificio. La registradora deniega la inscripción por [...] no aportarse el seguro decenal previsto en el art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación». «La ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, R. 11.02.2003, R. 09.07.2003 y Res. Circ. 03.12.2003)»; en este caso, «la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas; [...] pero es que incluso en el caso de que se interpretara que la declaración es individual por cada titular respecto de la vivienda de su titularidad», o sea, en la llamada «comunidad valenciana», entendiéndose por tal «la construcción de diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, pero siendo dueños cada uno de ellos 'ab initio' de su propia vivienda con carácter independiente» (cfr. Res. Circ. citada), se admitiría la exoneración del seguro, «si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocian en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. [...] En el presente caso, sin embargo, no concurre esta independencia estructural, [...] [y] no puede obviarse la existencia de elementos estructurales como vigas, pilares, forjados, muros de carga, etc. que sin duda son elementos comunes (cfr. art. 396 C.c.)». Según el notario recurrente, «de seguirse la tesis de la registradora, la 'comunidad valenciana' sólo podría existir en caso de división horizontal tumbada y sin elementos comunes estructurales, es decir, sólo cuando se ejecuten viviendas unifamiliares en porciones de terreno diferentes»; la Dirección le replica que «no puede confundirse la existencia de la técnica constructiva denominada 'comunidad valenciana' con la exigencia o no de seguro decenal»; pero, aun deshaciendo esa confusión, lo cierto es que será difícil la exoneración del seguro en la «comunidad valenciana» salvo «división horizontal tumbada y sin elementos comunes estructurales». R. 28.07.2020 (Notario José-Luis García-Carpintero Muñoz contra Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera) (BOE 07.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9375.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 15-06-2020.- R.M. Cádiz n.º II.- **SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA DEBE HACERSE SEGÚN LAS PREVISIONES ESTATUTARIAS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (cfr., entre otras, R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015, R. 25.04.2016, R. 17.10.2018, R. 09.01.2019 y R. 20.03.2020). En este caso, los estatutos establecían la convocatoria «mediante comunicación individual y escrita remitida por correo certificado con acuse de recibo a todos los socios», pero se había hecho a través de burofax postal tramitado por la plataforma de comunicación «Notificad@s», «sin que nada se acredite ni se exprese sobre el acuse de recibo de dicha comunicación; y, además, se ha realizado a través de un operador postal distinto del universal». R. 15.06.2020 (Custom and Chic, S.L., contra Registro Mercantil de Cádiz)

(BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9047.pdf>

- R. 18-06-2020.- R.M. Palma de Mallorca n.º III.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: VALIDEZ DE LA CONVOCADA POR EL VICEPRESIDENTE EN DEFECTO DE PRESIDENTE QUE RENUNCIÓ. SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: POSIBILIDAD DE CELEBRACIÓN EN EL EXTRANJERO. SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: DERECHO DE SEPARACIÓN POR MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL OBJETO SOCIAL.** La Dirección trata los distintos defectos señalados por el registrador: «La convocatoria realizada por el vicepresidente cuando de los estatutos inscritos resulta que debe ser realizada por el presidente o dos consejeros». Dice la Dirección que, «resultando del contenido del Registro Mercantil que el presidente ha renunciado a su cargo, no existe motivo alguno que impida aceptar la actuación del vicepresidente en su lugar; aunque no existe una regulación normativa completa sobre la persona y competencias del vicepresidente del consejo de administración, de la escasa regulación existente (arts. 529.sexies y 529.octies LSC y arts. 94.1. 4, 109.1.a y 146 RRM), cabe deducir que su función mínima es actuar en sustitución del presidente cuando por causa justificada no pueda hacerlo este». -El registrador considera contrario a la Ley que la junta se celebre en la ciudad italiana de Ameglia, a pesar de que los estatutos sociales establecen que «la junta general podrá reunirse en cualquier lugar de España o del extranjero». El art. 175 LSC dice que, *salvo disposición contraria de los estatutos, la junta general se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio*. La jurisprudencia ha entendido que ese precepto no puede amparar una libertad absoluta a los administradores para convocar donde tengan por conveniente (ver . S. 17.12.1997, R. 30.10.2019 y R. 03.10.2016), pues no se pueden violentar los derechos de asistencia y voto de los socios. Pero en este caso resulta obligado «respetar el contenido de los estatutos inscritos que fueron calificados en su día y que se encuentran protegidos por el principio de legitimación consagrado en el art. 20.1 C. de c.». «No se tiene en cuenta la previsión del art. 206.1 RRM en relación con el art. 346 LSC» (derecho de separación por sustitución o modificación sustancial del objeto social). El objeto social se refería a «embarcaciones y naves deportivas», y ahora se ha añadido «de una eslora no inferior a 24 metros», y se ha suprimido «la intermediación y arrendamiento chárter de embarcaciones». «Resulta claro que la restricción de la actividad a determinadas embarcaciones supone una modificación sustancial de la actividad de la empresa con relación a la situación anterior, como resulta claro que la supresión de la actividad de intermediación y arrendamiento chárter supone una limitación de las actividades de la sociedad venía realizando». R. 18.06.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 03.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9067.pdf>

- R. 02-07-2020.- R.M.C. n.º 1.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «SMARTIA, S.L.» Y «SMARTIA, S.L.».** «Aun cuando existen mínimas diferencias gramaticales, la semejanza gráfica y también fonética entre los términos ‘Smarttia, Sociedad Limitada’ y los de otra denominación preexistente, ‘Esmartia, Sociedad Limitada’, tienen como resultado que la denominación solicitada incurra en el supuesto de identidad contemplado en el art. 408.1.3 RRM.» R. 02.07.2020 (Smarttia Spain, S.L.U., contra Registro Mercantil Central) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9202.pdf>

- R. 14-07-2020.- R.M. Valencia n.º VII.- **SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: INSUFICIENTE DETERMINACIÓN DE LOS SOCIOS CONSTITUYENTES.** Se constituye una sociedad limitada. El registrador suspende la inscripción solicitada porque, dado que la intervención de los otorgantes es en nombre propio y como únicos socios de una sociedad civil, que el vehículo aportado figura matriculado a nombre de la sociedad civil, y que esta tiene personalidad jurídica (art. 1669 C.c.), las participaciones sociales deberían suscribirse por la sociedad civil con los requisitos del art. 63 LSC. La Dirección plantea «los requisitos necesarios para reconocer personalidad jurídica a la sociedad civil», pero pronto estima que en este recurso no hay necesidad de entrar en esa cuestión: el Registro de Vehículos regulado en el art. 2 RD. 2822/23.12.1998, Reglamento General de Vehículos, tiene carácter puramente administrativo, carece de efectos sustantivos civiles (ver, por ejemplo, S. 06.03.1984); no obstante, no queda suficientemente determinado si la aportación del vehículo la efectúan los comparecientes como socios de la sociedad civil y en nombre de ésta; o la realizan como personas físicas pero con consentimiento de la sociedad civil («algo perfectamente posible, como pago o prestación por tercero» (art. 1158 C.c.), y con la correspondiente responsabilidad de los socios obligados a ella por la realidad y valoración de la aportación ex art. 73 LSC); «o, por el contrario, realizan la aportación como personas físicas propietarias reales del vehículo aportado (y en este caso falta la suficiente expresión del título dominical correspondiente frente a la titularidad administrativa del vehículo)». R. 14.07.2020 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9209.pdf>

- R. 27-07-2020.- R.M.C. n.º III Cervera.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «ASC & ENERGY» Y OTRAS SEMEJANTES.** «Aun cuando existe una cierta semejanza gráfica, y también fonética, entre los términos ‘ASC & Energy’ y los de otras denominaciones preexistentes, ‘AS Energy’, ‘AQS Energías’, ‘ART Energy’, ‘Arsenergy’ y aunque, según el art. 408.3 RRM, para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social, lo cierto es que esas mínimas diferencias gramaticales tienen como resultado que se trate de denominaciones claramente distinguibles a los efectos de la exigencia legal de identificación». R. 27.07.2020 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 06.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9289.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.M.C. n.º I.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD CON PARTÍCULAS DISTINTIVAS COMO «MJI», «MMC» Y «DLI».** No concurre identidad sustancial (del art. 408.1 RRM) entre las denominaciones «MJI Inversiones Patrimoniales, SL» e «Inversiones Patrimoniales MJI, SL» con las preexistentes «MMC Inversiones Patrimoniales, SL» y «DLI Inversiones Patrimoniales, SL», «toda vez que la pronunciación las partículas de las mismas (‘MJI’, ‘MMC’ y ‘DLI’, respectivamente) exigen su deletreo con el resultado de que la representación de sonidos que los vocablos en cuestión implican tienen suficiente virtualidad y

entidad distintiva, dado su diverso alcance sonoro, para evitar que exista confusión entre las mismas». R. 28.07.2020 (MJI Ingeniería Ambiental y de Energía Renovable, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 07.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9373.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.M. Madrid nº XII.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR. REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR. REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR. REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS PERMITE INSCRIBIR EL CESE DEL ADMINISTRADOR.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2015, R. 26.05.2016, R. 23.11.2016, R. 18.01.2017 y R. 11.10.2017. Ver R. 11.06.2018 y su comentario. R. 28.07.2020 (Royal Premier Hoteles, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9376.pdf>

1.3. Bienes muebles. *(Por Pedro Ávila Navarro)*

- R. 14-07-2020.- R.B.M. Asturias.-

Concurso de acreedores: Mandamiento de cancelación de reserva de dominio cuando lo que hay es un arrendamiento financiero

Concurso de acreedores: Diferente tratamiento de la reserva de dominio y del arrendamiento financiero

Se trata de un auto y mandamiento del que resulta que el juez del concurso autoriza el levantamiento de la reserva de dominio que pesa sobre determinado vehículo propiedad de una sociedad concursada. La registradora suspende la cancelación porque lo que consta inscrito es un arrendamiento financiero. La Dirección confirma que «existe un claro obstáculo registral, al ordenarse el levantamiento de una reserva de dominio inexistente, sin que el juez haya podido pronunciarse con conocimiento de causa sobre la inclusión o no del activo en el inventario y sobre la procedencia o no de incluirlo en el plan de liquidación»; porque ambas figuras son conceptualmente distintas y eso tiene o puede tener consecuencias diversas en su tratamiento concursal. En efecto, en la compraventa a plazos, al finalizar el contrato se transmite directamente la propiedad al comprador, mientras que en el arrendamiento financiero lo que hay es una opción de compra, no se produce directamente la adquisición de la propiedad; y esto no es una mera disquisición teórica, sino que lleva a consecuencias distintas, especialmente en el ámbito concursal: «para un sector jurisprudencial mayoritario el plan de liquidación debe prever la realización de bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, y los bienes cedidos en leasing son titularidad del arrendador financiero, por lo que –a diferencia de los bienes con pacto de reserva de dominio– no deben ser incluidos en el inventario, debiendo figurar únicamente el derecho de uso sobre los mismos (art. 198.3 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal)»; mientras que «hay otra línea jurisprudencial minoritaria que considera, en cambio, que el reconocimiento al arrendador financiero de la condición de acreedor con privilegio especial sobre los bienes arrendados (art. 270.4 RDLeg. 1/2020) implica que en sede de liquidación no pueda separar los bienes, que pasan a ser titularidad del concursado». 14.07.2020 (Administradora Concursal contra Registro de Bienes Muebles de Asturias) (BOE 05.08.2020). R. 20.07.2020 (Castrillo Truck, S.L., contra Registro de Bienes Muebles de Asturias) (BOE 05.08.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9210.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9219.pdf>

1.5. Mercantil. *(Por Servicio Coordinación de RRMM)*

- R. 15-06-2020.- R.M. Cádiz nº II.- **FORMA CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL. CARÁCTER NORMATIVO DE LOS ESTATUTOS. SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS.** En este expediente debe decidirse si la forma de convocatoria de la junta general que ha adoptado los acuerdos objeto de la certificación calificada (a través de burofax postal tramitado por la plataforma de comunicación «Notificad@s», según consta en la certificación de tales acuerdos incorporada a la escritura) no se ajusta a lo establecido en los estatutos sociales que establecen «(...) mediante comunicación individual y escrita remitida por correo certificado con acuse de recibo a todos los socios (...)». Según doctrina reiterada de esta Dirección General, existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta general de socios dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio (entre otras, Resoluciones de 15 de octubre de 1998, 15 de junio y 21 de septiembre de 2015, 25 de abril de 2016, 17 y 25 de octubre de 2018, 2, 9 y 31 de enero, 28 de febrero, 2, 3 y 4 de octubre y 6 de noviembre de 2019 y 1 de abril de 2020), de suerte que la forma que para la convocatoria hayan establecido los estatutos ha de prevalecer y resultará de necesaria observancia cualquiera que la haga, incluida por tanto la convocatoria judicial o registral. El carácter normativo de los estatutos y su imperatividad ha sido puesto de manifiesto por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en diversas ocasiones, como las clásicas decisiones de 1958 y 1961 confirmadas por otras posteriores (Sentencia de 30 de enero de 2001). Cuando los estatutos concretan como forma de convocatoria de la junta general el envío de carta certificada con aviso de recibo determinan las características concretas de la comunicación de la convocatoria, sin que sea competencia del órgano de administración su modificación. Podría admitirse que la convocatoria se hubiera realizado mediante burofax con certificación del acuse de recibo, por ser un sistema equivalente a la remisión de carta certificada con aviso de recibo y que permite al socio disponer de más plazo entre la recepción de la convocatoria y la celebración de la junta. Pero, además, para que pueda admitirse la remisión por burofax con certificación del acuse de recibo es imprescindible que el operador postal sea la «Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A.», y así lo ha entendido esta Dirección General en Resoluciones de 2 de enero y 6 de noviembre de 2019. Hay que resaltar, respecto del prestador del servicio postal

universal («Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A.»), que, como resulta del artículo 22.4 de la 43/2010, únicamente las notificaciones efectuadas por éste gozan de «la presunción de veracidad y fehacencia en la distribución, entrega y recepción o rehúse o imposibilidad de entrega (...), tanto las realizadas por medios físicos, como telemáticos». En el presente caso en la certificación de los acuerdos sociales consta únicamente que la convocatoria se realizó «mediante burofax», sin que nada se acredite ni se exprese sobre el acuse de recibo de dicha comunicación; y, además, se ha realizado a través de un operador postal distinto del universal. Por ello, debe confirmarse la calificación impugnada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9047.pdf>

- R. 18-06-2020.- R.M. Palma de Mallorca n.º III.- **VOCES: CONVOCATORIA DE JUNTA. LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA. ARTÍCULO 175 LSC. LEGITIMACIÓN REGISTRAL. MODIFICACIÓN DEL OBJETO SOCIAL: CRITERIO DE CALIFICACIÓN.** Una sociedad de responsabilidad limitada eleva a escritura pública los acuerdos adoptados en junta general convocada por el vicepresidente del consejo de administración en ejercicio del cargo de presidente por renuncia del mismo. El registrador señala diversos defectos de los que el notario autorizante sólo recurre tres: el relativo a la convocatoria realizada por el vicepresidente cuando de los estatutos inscritos resulta que debe ser realizada por el presidente o dos consejeros; el del lugar de celebración de la junta cuando de los estatutos resulta que podrá ser celebrada en cualquier lugar de España o del extranjero; y el de que no se tiene en cuenta la previsión del artículo 206.1 del Reglamento del Registro Mercantil en relación con el 346 de la Ley de Sociedades de Capital respecto del derecho de separación en caso de modificación del objeto social inscrito. En lo que respecta al defecto relativo a la convocatoria de junta no puede mantenerse porque, resultando del contenido del Registro Mercantil, si el presidente ha renunciado a su cargo no existe motivo alguno que impida aceptar la actuación del vicepresidente en su lugar. Aunque no existe una regulación normativa completa sobre la persona y competencias del vicepresidente del consejo de administración, de la escasa regulación existente (artículos 529 sexies y 529 octies de la Ley de Sociedades de Capital y artículos 94.1. 4.º, 109.1.a y 146 del Reglamento del Registro Mercantil), cabe deducir que su función mínima es actuar en sustitución del presidente cuando por causa justificada no pueda hacerlo éste. Por lo que respecta al segundo defecto, los estatutos de la sociedad prevén la posibilidad de celebrar la junta general en cualquier lugar de España o del extranjero. La norma estatutaria, proveniente de la primera inscripción de la sociedad en el año 2005, fue dictada al amparo de la normativa entonces vigente (artículo 47 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada), cuyo contenido es idéntico al previsto por el actualmente vigente artículo 175 de la Ley de Sociedades de Capital. La Dirección General ha considerado en otras ocasiones que cuando el contenido de los estatutos inscritos es incompatible con la ley como consecuencia de una modificación sobrevenida de esta, prevalece la aplicación de la norma legal como no puede ser de otro modo (ver resoluciones de 23 de mayo de 2014, 16 de junio y 21 de septiembre de 2015 y 3 de febrero de 2016). Empero, esta doctrina no es de aplicación al supuesto de hecho porque el contenido de los estatutos sociales en este punto fue calificado en su día al amparo de la norma entonces vigente que resulta ser idéntica a la actual como ha quedado expuesto. Aceptar en estas condiciones una revisión de la calificación entonces realizada resulta del todo incompatible con los efectos legitimadores del Registro Mercantil, por lo que procede la estimación del motivo de recurso. Finalmente, el tercer defecto recurrido relativo a la modificación sustancial del «objeto social», según resulta de la resolución de la Dirección General de 28 de febrero de 2019, así como la doctrina del Tribunal Supremo implica que sea el criterio de actividad el que debe servir de referencia para determinar si la modificación del objeto social tiene o no el carácter de esencial. Tanto la supresión como la adición de actividades distintas a las que constituían el objeto antes de la modificación merecen tal categorización. En el expediente que nos ocupa, al comparar el texto aprobado con el inscrito es fácil comprobar que se ha añadido la frase «de una eslora no inferior a 24 metros», y se ha suprimido otra: «Y la intermediación y arrendamiento «chárter» de embarcaciones», que resultaba del texto inscrito: «2.1 La sociedad tiene por objeto: la comercialización de embarcaciones y naves deportivas, nuevas o usadas, y la ejecución de mandatos de agencia, de representación o distribución en relación con las mismas. Y la intermediación y arrendamiento «chárter» de embarcaciones...». Resulta claro que la restricción de la actividad a determinadas embarcaciones supone una modificación sustancial de la actividad de la empresa con relación a la situación anterior como resulta claro que la supresión de la actividad de intermediación y arrendamiento chárter supone una limitación de las actividades de la sociedad venía realizando. Hay, en definitiva, una modificación sustancial del conjunto de actividades que conforman el objeto social lo que lleva al supuesto al artículo 346.1.a de la Ley de Sociedades de Capital y a la confirmación en este punto de la nota del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9067.pdf>

- R. 02-07-2020.- R.M.C. n.º I.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL. DENOMINACIONES SOCIALES. SEMEJANZA DE DENOMINACIONES.** Solicitada del Registro Mercantil Central por la sociedad «Smarttia Spain, S.L.» certificación negativa respecto a la denominación «Smarttia, Sociedad Limitada», recibió certificación positiva por considerar el registrador que existe identidad entre la misma y la denominación ya existente «Esmartia, Sociedad Limitada», por tener, a su juicio, la misma expresión o notoria semejanza fonética (artículo 408.1. 3.ª del Reglamento del Registro Mercantil). Como tiene ya declarado la Dirección General la atribución de personalidad jurídica a las sociedades mercantiles, al igual que ocurre con otras entidades a las que también se les reconoce aquélla, impone la necesidad de asignarles un nombre que las identifique en el tráfico jurídico como sujetos de derecho (artículo 23.a) de la Ley de Sociedades de Capital), que se erigen en centro de imputación de derechos y obligaciones. Esa función identificadora exige, lógicamente, que la atribución del nombre se produzca con carácter exclusivo, para evitar que quede desvirtuada si el mismo se asigna a dos entidades diferentes. Por esta razón, en el Derecho societario las leyes consagran ese principio de exclusividad por la vía negativa, al prohibir que cualquier sociedad ostente una denominación idéntica a la de otra sociedad preexistente (artículo 7 de la Ley de Sociedades de Capital, y artículo 407 del Reglamento del Registro Mercantil). La identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, fenómeno fácilmente detectable, sino que se proyecta a otros casos, no siempre fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades. Debe, pues, interpretarse el concepto de identidad a partir de la finalidad de la norma que la prohíbe, que no es otra que la de evitar la confusión en la denominación de las compañías mercantiles. Por eso, como tiene declarado la Dirección General en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama «cuasi identidad» o «identidad sustancial». La afirmación anterior exige

precisar qué se entiende por identidad más allá del supuesto de coincidencia plena o coincidencia textual, es decir qué se reputa como identidad sustancial, entendida como el nivel de aproximación objetiva, semántica, conceptual o fonética que conduzca objetivamente a confusión entre la denominación que se pretende inscribir y otra cuya sustancial proximidad impida a la primera ser un vehículo identificador. Para resolver la cuestión concreta que se plantea en este recurso basta con aplicar el apartado 3 del artículo 408 del Reglamento del Registro Mercantil: «3. Para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social o de aquellas otras cuya utilización venga exigida por la Ley». Debe por tanto confirmarse la calificación impugnada, debido a que existe absoluta identidad entre la denominación solicitada «Smarttia, Sociedad Limitada» y los de otra denominación preexistente «Esmartia, Sociedad Limitada», por lo que la denominación solicitada incurre en el supuesto de identidad contemplado en el artículo 408.1.3.^a del Reglamento del Registro Mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9202.pdf>

- R. 14-07-2020.- R.M. Valencia nº VII.- **CONSTITUCIÓN SOCIEDAD LIMITADA. DIFERENCIA ENTRE SOCIEDAD CIVIL PRIVADA Y SOCIEDAD MERCANTIL. CAPITAL SOCIAL. TITULARIDAD DE LOS BIENES APORTADOS. ART.2 DEL REGLAMENTO GENERAL DE VEHÍCULOS.** Mediante la escritura cuya calificación ha motivado el presente recurso se constituye una sociedad de responsabilidad limitada, con la peculiaridad de que aquella es otorgada por dos personas físicas que intervinieron «en su propio nombre y derecho y, al mismo tiempo como únicos socios, al 50%, de la Sociedad Civil Privada denominada PalletPacket Logistics, S.C.P., constituida en documento privado de 12 de noviembre de 2019, debidamente liquidado el 15 de noviembre de 2019 y provista de C.I.F. número (...),...». En dicha escritura se expresa que la sociedad es constituida por «los señores comparecientes, según intervinieren»; que «Los socios fundadores suscriben la totalidad de las participaciones»; que «Para la suscripción antes dicha los suscriptores desembolsan íntegramente su valor nominal en la forma seguidamente determinada (...); y, a continuación, se especifica que cada uno de los dos socios indicados aporta diez euros en dinero y la mitad indivisa de un vehículo que, según el permiso de circulación del vehículo y la autorización provisional de circulación del mismo que se incorporan a la escritura, figura matriculado a nombre de dicha sociedad como titular. Por último, añaden que «Aseguran los aportantes que los bienes descritos les pertenecen en pleno dominio, por justo título, así como que sobre los mismos no pesan cargas, gravámenes, ni embargos, respondiendo de evicción y saneamiento (...)». El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «Dado que en la intervención de los otorgantes se hace constar que lo ha sido en nombre propio y a su vez como únicos socios de la sociedad Palletpacket SCP, las participaciones sociales deberían haber sido suscritas por dicha sociedad civil con los requisitos del artículo 63 de la Ley de Sociedades de Capital. Si lo que se pretende es que los intervinientes personas físicas sean los que suscriban a título personal las participaciones sociales, se debería previamente al otorgamiento, adjudicar a los comparecientes el vehículo aportado, bien a través de la correspondiente transmisión, bien mediante la aportación de empresa del artículo 66 de la LSC, bien mediante liquidación por parte de la Sociedad Civil y adjudicación a los socios». El notario recurre alegando en primer lugar que no todas las sociedades civiles constituidas en documento privado tienen personalidad jurídica, pues sólo lo serán las que no tengan objeto mercantil y hayan cumplido los requisitos de forma y de publicidad establecidos. En segundo lugar, entiende el recurrente que para el caso que nos ocupa, parece claro que la intención fue sólo la de dedicar el coche al transporte y ejercer una actividad mercantil entre dos personas, que optaron por la sociedad civil, por otro lado y en tercer lugar la aportación la hacen los socios, no siendo necesario que sean los titulares y finalmente se alega que en el Registro Mercantil se inscribe la constitución de la sociedad limitada, con las correspondientes aportaciones, no las titularidades de bienes ni sus transmisiones. El fondo de este recurso radica respecto de la constitución de la sociedad el objeto propio de la inscripción en el Registro Mercantil no son los singulares negocios de asunción de las nuevas participaciones creadas, y las consiguientes titularidades jurídico-reales que se derivan de ellos, sino el hecho de que la aportación cubre la cifra del capital social. No obstante, entre las circunstancias que deben constar en la inscripción de la sociedad se encuentran precisamente las aportaciones que cada socio realice; y, por ello, el registrador debe calificar que el negocio de aportación quede suficiente y correctamente determinado en la escritura de constitución de la sociedad. En relación con la escritura calificada en el presente caso, debe tenerse en cuenta que una de las aportaciones es un vehículo del cual se incorpora el permiso de circulación y la autorización provisional de circulación, en los que figura matriculado a nombre de la sociedad civil referida. Según el artículo 2 del Reglamento General de Vehículos, el Registro de Vehículos está encaminado preferentemente –entre otros extremos citados en tal precepto– a la identificación del titular del vehículo y al conocimiento de las características técnicas del mismo; tendrá carácter puramente administrativo, y los datos que figuren en él no prejuzgarán las cuestiones de propiedad, cumplimiento de contratos y, en general, cuantas cuestiones de naturaleza civil o mercantil puedan suscitarse respecto a los vehículos. No obstante, el carácter administrativo de dicha titularidad derivada del Registro de Vehículos no es irrelevante, en tanto en cuanto tiene trascendencia, por ejemplo, a efectos del Registro de Bienes Muebles, pues la Instrucción de 3 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, desarrollando la de 23 de octubre de 2001 que aprueba la cláusula autorizatoria para la presentación telemática de contratos en el Registro de Bienes Muebles y resolviendo otras cuestiones con relación al mismo, en su apartado 7.º, dispone que: «Cuando se solicite la inscripción de un contrato sobre un vehículo que aparezca en el Registro de Bienes Muebles inscrito a favor de persona distinta del transmitente, podrá practicarse la cancelación del asiento contradictorio y la nueva inscripción a favor del adquirente, siempre que se acompañe certificación del Registro de Vehículos de la Dirección General de Tráfico acreditativa de que en el mismo aparece como titular vigente el transmitente, y haya transcurrido el plazo de un mes sin que el titular registral se haya opuesto (...)». Y, según el apartado 14.º de la misma Instrucción: «Los Registradores seguirán utilizando como instrumento auxiliar en su calificación el sistema de interconexión informática entre el Registro de Vehículos y el Registro de Bienes Muebles, objeto del convenio entre este Centro Directivo y la Dirección General de Tráfico de 20 de mayo de 2000, suscrito en virtud de lo dispuesto en el artículo 6, apartado 3, de la Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999, de manera que podrán fundar la suspensión de la inscripción o anotación preventiva en la existencia de titularidades contradictorias obrantes en el Registro de Vehículos, siempre teniendo en cuenta que la presunción de existencia y titularidad del derecho sólo deriva de los asientos del Registro de Bienes Muebles». A estas consideraciones debe añadirse que en la escritura calificada no se expresan suficientemente las circunstancias relativas a la sociedad civil referida y los efectos a los que se indica que las personas físicas comparecientes, además de intervenir en su propio nombre y derecho, lo

hacen, «al mismo tiempo como únicos socios, al 50%, de la Sociedad Civil». Así, se añade que la sociedad es constituida por «los señores comparecientes, según intervienen»; y, por las restantes especificaciones de la escritura, no queda suficientemente determinado –con la claridad y precisión exigibles de todo instrumento público, ex artículo 148 del Reglamento Notarial– si la aportación del vehículo la efectúan como socios de la sociedad civil y en nombre de ésta; o la realizan como personas físicas pero con consentimiento de la sociedad civil titular administrativa y propietaria del mismo; o, por el contrario, realizan la aportación como personas físicas propietarias reales del vehículo aportado (y en este caso falta la suficiente expresión del título dominical correspondiente frente a la titularidad administrativa del vehículo). Por todo ello, el recurso no puede ser estimado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9209.pdf>

- R. 14-07-2020.- R.M. Asturias.- **DIFERENCIAS ENTRE “RESERVA DE DOMINIO” Y “LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO”. CONCURSO. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA LIQUIDACIÓN DEL CONCURSO JUDICIAL.** Con fecha 28 de enero de 2020, se presenta mandamiento, en el que se inserta auto de 16 de enero de 2020, en el que se autoriza al levantamiento de la reserva de dominio que pesa sobre el siguiente bien: vehículo marca (...) modelo (...), matrícula (...). Se ordena así por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Oviedo, encargado de resolver el Concurso n.º 88/2014, seguido contra la arrendataria financiera del vehículo Doña S. A. D., una vez se ha autorizado judicialmente la venta del referido vehículo. La registradora suspende la cancelación de la reserva de dominio porque lo que consta inscrito es un arrendamiento financiero. La administradora Concursal en sustitución de las facultades de administración y disposición de la deudora, recurre la calificación alegando que la venta del vehículo se hizo dentro de un plan de liquidación autorizado judicialmente en el que el Banco arrendador financiero no ha recurrido y que se ordenó la cancelación de las cargas anteriores. La reserva de dominio y el arrendamiento financiero, aunque algún sector doctrinal haya visto alguna similitud, son figuras jurídicas fundamentalmente distintas y así lo ha entendido la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Existe entre la reserva de dominio y el arrendamiento financiero una diferencia esencial: en la compraventa a plazos, al finalizar el contrato, se le transmite directamente la propiedad del bien al comprador cuando cumple con el pago de la última cuota. Es decir, el pago de todas las cuotas estipuladas determinará irremediablemente la adquisición de la propiedad del bien, porque esta es la única finalidad del contrato: la transmisión de la propiedad. Sin embargo, en el arrendamiento financiero, no solo se pacta una contraprestación fraccionada por el uso de la cosa, sino que además debe existir siempre una opción de compra. No solo por definición son distintas estas figuras jurídicas, también en el ámbito concursal los bienes cedidos en leasing son titularidad del arrendador financiero, por lo que –a diferencia de los bienes con pacto de reserva de dominio– no deben ser incluidos en el inventario, debiendo figurar únicamente el derecho de uso sobre los mismos. La Dirección General en la resolución de 20 de septiembre de 2018 recuerda como *el registrador puede calificar la congruencia del plan de liquidación aprobado judicialmente con la normativa registral*. Por otro lado, la RDGRN de 18 de enero de 2018 «la función calificadora del registrador incluye ese juicio de congruencia, es decir, el juicio sobre la validez del acto dispositivo por su conformidad a esas reglas. Conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias. La STS de 21 de noviembre de 2017, precisamente en un recurso contra una RDGRN, expresamente considera el Alto Tribunal que es una cuestión calificable por el registrador. El mandamiento debe constar expresamente el cumplimiento del plan de liquidación y los requisitos exigidos por la legislación concursal sin que baste afirmarlo o acreditarlo en el recurso. En los mismos términos se pronuncia la STS de 4 de junio de 2019. En definitiva, en el caso objeto de este expediente es cierto que hay aprobado un plan de liquidación por el juez del concurso en el que se ordena la cancelación. Pero también es cierto es que existe un claro obstáculo registral, al ordenarse el levantamiento de una reserva de dominio inexistente, sin que el juez haya podido pronunciarse con conocimiento de causa sobre la inclusión o no del activo en el inventario y sobre la procedencia o no de incluirlo en el plan de liquidación. Sea cual sea la decisión que tome el juez del concurso sobre incluir el activo o no en el plan de liquidación, siempre será sobre la base de que los datos aportados al expediente sean correctos –en particular congruente el inventario con los registros públicos–, de manera que no basta registralmente para cancelar un arrendamiento financiero sobre un vehículo el mandamiento judicial en el que en el plan de liquidación aprobado expresamente se ordena la cancelación de una reserva de dominio, que como se ve son conceptualmente distintos y que tiene o puede tener consecuencias diversas en su tratamiento concursal. El defecto no obstante es fácilmente subsanable, mediante mandamiento complementario, en el que el juez expresamente cancele el arrendamiento financiero registrado, y no la reserva de dominio inexistente, si entendiera que quiere dar a aquél el mismo tratamiento concursal que a una reserva de dominio. Por todo ello, el recurso no puede prosperar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9210.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9219.pdf>

- R. 27-07-2020.- R.M.C. n.º III.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL. DENOMINACIONES SOCIALES. SEMEJANZA DE DENOMINACIONES.** Solicitada del Registro Mercantil Central por un interesado certificación negativa respecto a la denominación «ASC @ Energy, S.L.», recibió certificación positiva por considerar el registrador que presenta un nivel de coincidencia con las existentes «AS Energy, S.L.», «AQS Energías, S.L.», «ART Energy, S.L.» y «Arsenergy, S.L.» que podría dar lugar a errores de identidad. Como tiene ya declarado la Dirección General la atribución de personalidad jurídica a las sociedades mercantiles, al igual que ocurre con otras entidades a las que también se les reconoce aquélla, impone la necesidad de asignarles un nombre que las identifique en el tráfico jurídico como sujetos de derecho (artículo 23.a) de la Ley de Sociedades de Capital), que se erigen en centro de imputación de derechos y obligaciones. Esa función identificadora exige, lógicamente, que la atribución del nombre se produzca con carácter exclusivo, para evitar que quede desvirtuada si el mismo se asigna a dos entidades diferentes. Por esta razón, en el Derecho societario las leyes consagran ese principio de exclusividad por la vía negativa, al prohibir que cualquier sociedad ostente una denominación idéntica a la de otra sociedad preexistente (artículo 7 de la Ley de Sociedades de Capital, y artículo 407 del Reglamento del Registro Mercantil). La identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, fenómeno fácilmente detectable, sino que se proyecta a otros casos, no siempre fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades. Debe, pues, interpretarse el concepto de identidad a partir de la finalidad de la norma que la prohíbe, que no es otra que la de evitar la confusión en la

denominación de las compañías mercantiles. Por eso, como tiene declarado la Dirección General en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama «cuasi identidad» o «identidad sustancial». La afirmación anterior exige precisar qué se entiende por identidad más allá del supuesto de coincidencia plena o coincidencia textual, es decir qué se reputa como identidad sustancial, entendida como el nivel de aproximación objetiva, semántica, conceptual o fonética que conduzca objetivamente a confusión entre la denominación que se pretende inscribir y otra cuya sustancial proximidad impida a la primera ser un vehículo identificador. Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, en el presente supuesto no puede confirmarse la calificación impugnada, toda vez que aun cuando existe una cierta semejanza gráfica, y también fonética, entre los términos «ASC & Energy» y los de otras denominaciones preexistentes, «AS Energy», «AQS Energías», «ART Energy», «Arsenergy» y aunque, según el artículo 408.3 del Reglamento del Registro Mercantil, para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social, lo cierto es que esas mínimas diferencias gramaticales tienen como resultado que se trate de denominaciones claramente distinguibles a los efectos de la exigencia legal de identificación, según ha quedado anteriormente expuesto. La Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9289.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.M. Madrid nº XII.- **BAJA PROVISIONAL EN EL INDICE DE ENTIDADES AEAT. REVOCACIÓN DEL NÚMERO DE IDENTIDAD DE LA SOCIEDAD. CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS. CALIFICACIÓN CONJUNTA DOCUMENTOS PRESENTADOS. RECURSO GUBERNATIVO SE LIMITA A DOCUMENTOS CALIFICADOS.** Presentada a inscripción escritura de elevación a público de acuerdos sociales de cese y nombramiento de administrador único, es objeto de calificación negativa por siete motivos distintos. De ellos los recurrentes no discuten el primero relativo a la falta de provisión del coste de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», aunque hacen algunos comentarios sobre lo que a su juicio constituye una práctica habitual. El registrador por su parte informa que ya se ha realizado el depósito correspondiente por lo que esta Resolución se referirá únicamente al resto de cuestiones planteadas. Por lo que se refiere a los defectos numerados con los números dos y tres relativos al hecho de que consta en el Registro Mercantil que la sociedad se encuentra dada de baja provisional en el Índice de Entidades del Agencia Estatal de Administración Tributaria, así como que su número de identificación fiscal ha sido objeto de revocación no cabe sino confirmar plenamente la calificación. Conforme a la normativa vigente el acuerdo de baja provisional será notificado al registro público correspondiente, que deberá proceder a extender en la hoja abierta a la entidad afectada una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse ninguna inscripción que a aquélla concierna sin presentación de certificación de alta en el índice de entidades. Por otro lado, al hecho de que resulta del contenido del registro el hecho de la revocación del número fiscal de la sociedad, la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria que dispone lo siguiente en su cuarto apartado: «Cuando la revocación se refiera a una entidad, la publicación anterior también determinará que el registro público en que esté inscrita, en función del tipo de entidad de que se trate, proceda a extender en la hoja abierta a la entidad a la que afecte la revocación una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a esta, salvo que se rehabilite dicho número o se asigne un nuevo número de identificación fiscal». El efecto de cierre total de la hoja social es el mismo tanto en el supuesto de baja provisional en el Índice de Entidades como en el de revocación del número de identificación fiscal, sin perjuicio de que la práctica de cada una de estas notas marginales así como su cancelación se practique en virtud de títulos igualmente distintos. En cuanto al defecto También debe ser confirmado el defecto relativo a la imposibilidad de practicar las inscripciones solicitadas por encontrarse cerrada la hoja de la sociedad como consecuencia de no haberse depositado las cuentas correspondientes a los ejercicios 2015, 2016 y 2017. La Resolución de la DG de 10 de junio de 2020, respecto de las consecuencias que se derivan del incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales, el claro mandato normativo contenido en el artículo 282 de la Ley del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, así como en el artículo 378 y en la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil, no dejan lugar a dudas: transcurrido más de un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se haya practicado en el Registro Mercantil el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas, no puede inscribirse documento alguno relativo a la sociedad mientras el incumplimiento persista, salvo las excepciones expresamente previstas y entre ellas la relativa al cese o dimisión de administradores, aunque no el nombramiento de quienes hayan de sustituirles en dicho cargo. De acuerdo con la regulación expuesta debería poder inscribirse el cese del administrador único pero la concurrencia de las notas marginales de baja provisional y de revocación del número de identificación fiscal lo impide. Por lo que se refiere a los defectos relativos a diversos documentos presentado con posterioridad al que es objeto de calificación y que ha sido, igualmente, calificado con defectos. Es doctrina consolidada de la Dirección General (vid. las Resoluciones de 17 de marzo de 1986, 25 de junio de 1990, 13 de febrero y 25 de julio de 1998, 29 octubre de 1999, 28 de abril de 2000, 31 de marzo de 2001, 5 de junio y 20 de diciembre de 2012, 3 de julio de 2013, 31 de enero y 2 de agosto de 2014, 29 de enero de 2018 y 15 y 23 de julio de 2019), que el registrador en su calificación deberá tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuese presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces. En un registro de personas como es el Registro Mercantil, el llamado principio de prioridad no puede tener el mismo alcance que en un registro de bienes. Por ello, aunque el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil haga una formulación de tal principio, formulación que no aparece a nivel legal, su aplicación ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, atendida la naturaleza y función del Registro Mercantil y el alcance de la calificación donde los principios de legalidad y de legitimación tienen su fuente en la Ley (en el Código de Comercio). No obstante, al amparo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no puede discutirse en el ámbito de este expediente la validez del documento presentado con posterioridad al exceder por completo de lo que constituye su objeto. La pretensión de que se abra la hoja social para que luego el administrador lleve a cabo los actos precisos para esa apertura es inviable por contradecir frontalmente el contenido del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil que si bien permite que la falta de acreditación se haga «en cualquier tiempo» (número 7), exige que sea con carácter previo a la práctica de cualquier asiento (número 1). Establecido lo anterior el defecto señalado con el número 5 no podría mantenerse tal y como aparece formulado en la resolución del registrador por carecer de fundamentación que justifique la necesidad de despacho previo requerida, privando al

interesado (y a la dirección general en alzada), de la motivación a combatir en su escrito de recurso. Lo que ocurre es que es en el siguiente número donde el registrador señala dicha fundamentación señalando la evidente contradicción entre la certificación aportada por la sociedad de la que resulta la no aprobación de las cuentas del ejercicio 2016 y el contenido del documento posteriormente presentado, un acta notarial, de la que resulta lo contrario. Procede por tanto la desestimación del motivo de recurso. El mismo destino merece el último de los defectos señalados habida cuenta de que la escritura presentada a inscripción es el traslado a papel de copia electrónica emitida a los efectos de notificar al administrador cesado el hecho del cese, tal y como resulta de los hechos. El hecho de que acompañando al escrito de recurso se presente a este expediente de recurso otra copia no desvirtúa la conclusión anterior habida cuenta de que, como es doctrina reiterada, el expediente de recurso no es adecuado para la subsanación de defectos señalados en la calificación (Resolución de 6 de marzo de 2017), ni puede tener en cuenta documentos distintos a aquellos en virtud de los que el registrador llevó a cabo su calificación (Resoluciones de 22 de mayo y 14 de diciembre de 2017, entre otras). Por todo ello se desestima el recurso y se confirma la calificación del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9376.pdf>

- R. 28-07-2020.- R.M.C. nº I.- **REGISTRO MERCANTIL CENTRAL. DENOMINACIONES SOCIALES. SEMEJANZA DE DENOMINACIONES.** Solicitada del Registro Mercantil Central por la sociedad «MJI Ingeniería Ambiental y de Energía Renovable, S.L.», certificación negativa respecto de las denominaciones «MJI Inversiones Patrimoniales, Sociedad Limitada» e «Inversiones Patrimoniales MJI, Sociedad Limitada», recibió certificación positiva por considerar el registrador que existe identidad entre las mismas y las denominaciones ya existentes «Inversiones Patrimoniales, S.A.», «MMC Inversiones Patrimoniales, Sociedad Limitada» y «DLI Inversiones Patrimoniales, Sociedad Limitada», porque, a su juicio, el empleo de las partículas «MJI», «MMC» y «DLI», contenidos en las denominaciones solicitadas y existentes, respectivamente, debe incluirse en el supuesto contemplado en el artículo 408.1.2.ª del Reglamento del Registro Mercantil, según el cual se entiende que hay identidad cuando se utilicen las mismas palabras con la adición o supresión de términos o expresiones genéricas o accesorias, o de artículos, adverbios, preposiciones, conjunciones, acentos, guiones, signos de puntuación u otras partículas similares, de escasa significación. Como tiene ya declarado la Dirección General la atribución de personalidad jurídica a las sociedades mercantiles, al igual que ocurre con otras entidades a las que también se le reconoce aquélla, impone la necesidad de asignarles un nombre que las identifique en el tráfico jurídico como sujetos de derecho (artículo 23.a) de la Ley de Sociedades de Capital), que se erigen en centro de imputación de derechos y obligaciones. Esa función identificadora exige, lógicamente, que la atribución del nombre se produzca con carácter exclusivo, para evitar que quede desvirtuada si el mismo se asigna a dos entidades diferentes. Por esta razón, en el Derecho societario las leyes consagran ese principio de exclusividad por la vía negativa, al prohibir que cualquier sociedad ostente una denominación idéntica a la de otra sociedad preexistente (artículo 7 de la Ley de Sociedades de Capital, y artículo 407 del Reglamento del Registro Mercantil). La identidad de denominaciones no se constriñe al supuesto de coincidencia total y absoluta entre ellas, fenómeno fácilmente detectable, sino que se proyecta a otros casos, no siempre fáciles de precisar, en los que la presencia de algunos elementos coincidentes puede inducir a error sobre la identidad de sociedades. Debe, pues, interpretarse el concepto de identidad a partir de la finalidad de la norma que la prohíbe, que no es otra que la de evitar la confusión en la denominación de las compañías mercantiles. Por eso, como tiene declarado la Dirección General en materia de denominaciones sociales el concepto de identidad debe considerarse ampliado a lo que se llama «cuasi identidad» o «identidad sustancial». La afirmación anterior exige precisar qué se entiende por identidad más allá del supuesto de coincidencia plena o coincidencia textual, es decir qué se reputa como identidad sustancial, entendida como el nivel de aproximación objetiva, semántica, conceptual o fonética que conduzca objetivamente a confusión entre la denominación que se pretende inscribir y otra cuya sustancial proximidad impida a la primera ser un vehículo identificador. Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, en el presente supuesto debe confirmarse la calificación impugnada en la parte de la misma según la cual se entiende que hay identidad de denominaciones en caso de utilización de las mismas palabras en diferente orden, género o número, como es el caso de la primera y segunda opción solicitada, «MJI Inversiones Patrimoniales, Sociedad Limitada», o «Inversiones Patrimoniales MJI, Sociedad Limitada», no siendo el orden de los términos relevante a la hora de calificar la denominación. No obstante, debe correr distinta suerte el resto de la calificación impugnada, en cuanto considera el registrador que la utilización de la partícula «MJI» contenida en las denominaciones solicitadas no es suficiente para destruir la apariencia de identidad sustancial respecto de las denominaciones preexistentes «Inversiones Patrimoniales, S.A.», «MMC Inversiones Patrimoniales, Sociedad Limitada» y «DLI Inversiones Patrimoniales, Sociedad Limitada». Aun reconociendo que se trata de una tarea compleja, que no empaña la diligencia observada en la calificación que se recurre, debe entenderse que las denominaciones denegadas no incurrir en la prohibición de identidad, y que por ello pueden considerarse como nuevas, por cuanto se aprecia que el término o signo distintivo, constituido por la referida partícula («MJI»), es suficiente para diferenciar las denominaciones, cuya coincidencia se cuestiona en este recurso, sin que se aprecie suficiente semejanza gráfica o fonética susceptible de inducir a error entre ambas. Como ocurriera en los casos contemplados en las Resoluciones de la Dirección General de 4 de octubre de 2001 («B. S. C., SA») y «B. S. C. H., S.A.», que entendió que «en este caso la letra «H.» no puede considerarse que tenga un alcance diferenciador irrelevante), en la de 26 de marzo de 2003 (que consideró que «BBDO» y «BDS» tienen alcance diferenciador relevante, no sólo gráficamente, sino también desde el punto de vista fonético) y especialmente en la de 31 de noviembre de 2011 (según la cual no concurre identidad entre las denominaciones «HR Abogados, S.L.» y la preexistente de «FR Abogados, S.L.») debe entenderse ahora que tampoco concurre identidad sustancial entre las denominaciones solicitadas y las preexistentes «MMC Inversiones Patrimoniales, Sociedad Limitada» y «DLI Inversiones Patrimoniales, Sociedad Limitada», toda vez que la pronunciación las partículas de las mismas («MJI», «MMC» y «DLI», respectivamente) exigen su delecto con el resultado de que la representación de sonidos que los vocablos en cuestión implican tienen suficiente virtualidad y entidad distintiva, dada su diverso alcance sonoro, para evitar que exista confusión entre las mismas. Por todo lo anteriormente expuesto, la DG estima parcialmente el recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9373.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 2495/2020.- 24-07-2020. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA. PRÉSTAMO GARANTIZADO CON LA MISMA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. GASTOS ATRIBUIDOS EN LA ESCRITURA A LOS PRESTATARIOS.** Consecuencias derivadas de la nulidad de tal cláusula. Reiteración de la jurisprudencia relativa a quién le corresponde su satisfacción, a falta de pacto (gastos notariales, registrales, ITP y AJD).

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

- S.T.S 2499/2020.- 14-07-2020. SALA DE LO CIVIL.- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL. SEGURO DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES. LIMITACIÓN DEL DEBER DE RESARCIMIENTO DE DAÑOS MATERIALES POR PARTE DEL CAUSANTE DEL DAÑO:** “Coste de reparación que excede manifiestamente del valor venal (o valor de venta en el mercado del vehículo siniestrado), e incluso, del valor de compra en el mercado de...” “El resarcimiento del perjudicado no puede suponer para éste un beneficio injustificado... Valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto de daños derivados de la circulación de vehículos de motor...”: “no es factible una forma de reparación del daño que sea desproporcionada a las circunstancias concurrentes, cual es que, conociendo que el vehículo era siniestro total, a los tres días del accidente, optar por el alquiler de un vehículo de motor cuyo coste, a la fecha de la audiencia previa, doblaba el importe de la reparación del vehículo y triplicaba su valor de mercado y que además se sigue devengando”. **DEBER DE DILIGENCIA TAMBIÉN DE LA ASEGURADORA EN LA LIQUIDACIÓN DEL DAÑO.**

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

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

- S.T.S 1421/2020.- 28-05-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **NO SE PUEDE INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO PARA EJECUTAR UNA DEUDA TRIBUTARIA, “SIN QUE HAYA TRANSCURRIDO EL PLAZO LEGALMENTE PREVISTO PARA RESOLVER EL RECURSO DE REPOSICIÓN DIRIGIDO CONTRA LA LIQUIDACIÓN DE LA QUE DIMANA, SIN QUE HAYA RECAÍDO RESOLUCIÓN EXPRESA, CON SUSTENTO EN QUE LA LIQUIDACIÓN TRIBUTARIA IMPUGNADA NO FUE SUSPENDIDA.”**

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

- S.T.S 2494/2020.- 23-07-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **OBLIGACIÓN DE INFORMAR SOBRE LA CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS**", prevista en el apartado 11 del artículo primero del Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, por el que se introduce en el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria, un nuevo artículo 54 ter, que regula la "Obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos". Su nulidad y consiguiente ineficacia, por falta de notificación por parte del estado español a la comisión europea, de la intención de aprobar el precepto impugnado.

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



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

1.- PROPIEDAD HORIZONTAL. DIVISIÓN DE UNA VIVIENDA EN DOS O MÁS. CONSTITUCIÓN DE UNA COMUNIDAD FUNCIONAL SOBRE LA MISMA PARA SU ENAJENACIÓN POR CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE USO EXCLUSIVO DE UN ESPACIO DELIMITADO, PARA ELUDIR, SI ES POSIBLE, EL CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

Se pregunta si es posible eludir el consentimiento de la Junta de Propietarios (3/5) para la división de un piso en dos o más viviendas, constituyendo sobre la finca una comunidad funcional que se enajene por cuotas con asignación de uso exclusivo de un espacio delimitado.

Ha sido frecuente en la práctica la configuración de locales destinados a garajes o trasteros como una finca independiente dentro del edificio, constituyendo sobre ella lo que la doctrina ha denominado "comunidad funcional" dividida en cuotas, que por su naturaleza y tendencia a permanecer, a diferencia de la comunidad ordinaria, excluiría el derecho de retracto y la acción de división.

Se realizaron en todo caso dos importantes precisiones sobre estas comunidades:

-Por una parte, que una vez constituidas, los actos que incidan sobre el régimen de la comunidad requieren unanimidad. En este sentido, ha señalado el Centro Directivo en resolución de 19 de julio de 2011 que no puede el titular de una cuota indivisa de una finca destinada a plazas de garaje y trasteros atribuir por sí solo a dicha cuota el uso y disfrute exclusivo de una concreta plaza de garaje y trastero, debiendo en tal caso prestar su consentimiento todos los propietarios, dado el carácter de acto de alteración de la comunidad que significa.

-Por otra, que tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, los actos de división de los locales o garajes requieren autorización administrativa, como expresamente ha señalado el Centro Directivo en resolución de 26 de octubre de 2017. Así, señala la Dirección

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

General que aun cuando el art. 53.a RD 1093/1997, antecedente legislativo del art. 10.3.b LPH, exceptiona de la necesidad de licencia el caso de que los nuevos elementos de la división horizontal sean locales o garajes, la redacción de la Ley de Propiedad Horizontal es deliberadamente distinta a la del Real Decreto 1093/1997, y en dicha redacción legal se ha suprimido el inciso o exención especial relativa a los locales comerciales o plazas de garaje

Partiendo de estas consideraciones, se entendió que la constitución de una comunidad funcional sobre un piso por cuotas con asignación de uso exclusivo de un espacio delimitado, requeriría tanto autorización administrativa como los consentimientos exigidos en la Ley de Propiedad Horizontal para realizar actos de división.

Así, respecto a la oportuna licencia, se señaló que la misma es imperativa tras la reforma de la Ley 8/2013, sin que pueda el registrador amparar actuaciones fraudulentas dirigidas a eludir el control administrativo. Especialmente significativa en este sentido ha sido tanto la doctrina del Centro Directivo como posteriormente el propio tenor de la legislación urbanística respecto a los actos de división, equiparando a la segregación la venta de cuotas indivisas con asignación de uso exclusivo.

Y respecto a la autorización de la comunidad de propietarios, es indudable que la constitución de estas comunidades es absolutamente equiparable a la división del piso, por lo que debe exigirse el régimen de mayorías establecidos en el artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

2.- PATRIMONIO PROTEGIDO. SU CONSTANCIA REGISTRAL AL TIEMPO DE LA ADQUISICIÓN DE UNA FINCA POR SU TITULAR. ¿SE REQUIERE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE SU CONSTITUCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL CENTRAL?

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.

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

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.

3.- PAREJA DE HECHO. VIVIENDA FAMILIAR. 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 derecho 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

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

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 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.- HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS QUE DEBEN SER RECOGIDAS EN LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA.

Tras la entrada en vigor se plantea la cuestión de cuáles son las cláusulas financieras que han de ser recogidas en la inscripción de la hipoteca.

Ello depende de la interpretación que se haga del [artículo 12 de la Ley Hipotecaria](#) en su nueva redacción. Así algunos compañeros opinan que todas las cláusulas financieras (siempre que se ajusten a la legalidad) deben ser recogidas en la inscripción independientemente de que estén o no garantizadas por la hipoteca. Por otro lado hay compañeros que entienden que las cantidades no garantizadas por la hipoteca, a pesar de ser cláusulas financieras (comisiones y gastos no judiciales o extrajudiciales no garantizados), no deben de reflejarse en el asiento de inscripción, puesto que inducen a confusión. Solo algunas entidades garantizan expresamente determinados gastos vinculados a la conservación y mantenimiento de la garantía, cuya falta de pago puede producir el vencimiento anticipado de la hipoteca que en cualquier caso, deben de inscribirse. En cuanto a las bonificaciones, también hay compañeros que consideran que no deben de reflejarse en el asiento (haciéndolo constar en la nota de despacho y en la nota informativa remitida al prestatario), puesto que al tiempo de otorgamiento de la escritura aún no se han pactado, están sujetas a cambios, y en lo que a la hipoteca se refiere, no han modificado, por falta de pacto, el tipo de interés ordinario garantizado.

No es una cuestión inocua, pero tampoco es fácil de resolver, tal y como se ve en los distintos foros donde se debate sobre la materia. En todo caso ambas posturas tienden a reforzar el valor de la inscripción.

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

2.- HIPOTECA. CLÁUSULAS FINANCIERAS ¿ LO ES LA DE TASA ANUAL DE EQUIVALENCIA?

Su carácter meramente informativo parece dar a lugar a su exclusión, dado que no configura la obligación garantizada. Así fue señalado por la Dirección General en resoluciones de 23 de febrero y 8 de marzo de 1996. En el sentido contrario se señala que la reciente resolución de 3 de marzo de 2015, le atribuye el carácter de cláusula financiera que por tanto debe ser recogida en la inscripción.

Al igual que lo anterior se vierten posiciones muy dispares: entender que es una cláusula financiera inscribible, entender que es meramente informativa y debe ser excluida, o entender que si bien puede tener el carácter de cláusula financiera no define ni configura la obligación garantizada sobre la que se extiende la hipoteca por lo que no parece que deba acceder al Registro.

3.- HIPOTECA. CLÁUSULA DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA: ESCRITURA EN LA QUE, AL RESPECTO, NO SE RECOGE EL REQUERIMIENTO Y LA EXISTENCIA DEL PLAZO DE UN MES PARA EL CUMPLIMIENTO. SU INSCRIBIBILIDAD.

Se plantean dudas en torno a la validez de la cláusula de resolución anticipada recogida en las escrituras de préstamo hipotecario de Laboral Kutxa.

Así, en consonancia con las condiciones generales depositadas, se prevé la resolución anticipada por el impago de la parte de capital o cuotas legalmente previstas. No obstante no se recoge el requerimiento y la existencia del plazo de un mes para el cumplimiento.

Se plantea si esa falta supone o no defecto que impida la inscripción.

Teniendo en cuenta que conforme al [artículo 3](#) de la ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sus disposiciones son imperativas, se plantea que aunque nada se diga en la escritura ese requisito deberá siempre ser cumplido por establecerlo así la norma, y, por tanto, no debe ser considerado como defecto.

No obstante, se señala que a efectos del procedimiento de ejecución directa y venta extrajudicial el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que para acudir a tales procedimientos, además de cumplir lo ya señalado en el fundamento anterior, es necesario que tal posibilidad haya sido pactada en la escritura y recogida en la inscripción, lo cual no es sino consecuencia necesaria del [artículo 130 de la Ley Hipotecaria](#). Por tanto no pactándose la resolución anticipada con todos sus requisitos, no es posible inscribir la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución directa y venta extrajudicial, para el caso de impago, precisamente porque no se reúnen en el pacto todos los requisitos legales para poder acudir a los mismos.

4.- HIPOTECA. VENCIMIENTO PARCIAL

Señalan las escrituras de Kutxabank que «vencido parcial o totalmente el préstamo y hasta el completo pago de la deuda... Kutxabank podrá ejercitar las acciones ...». Se plantea la cuestión de que el término parcial ha de ser calificado negativamente, dando lugar a una calificación negativa parcial.

Conforme al artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo será posible la ejecución parcial si se pacta expresamente la ejecución por incumplimiento parcial, y deberá además respetarse un límite mínimo de impago de tres cuotas o cantidad equivalente. En las escrituras de kutxabank, es dudoso la existencia del pacto expreso (aunque esa expresión así se puede considerar), pero en todo caso no se fija el límite

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

mínimo. Además, en ningún caso se puede aplicar los impagos a que hace referencia la cláusula de resolución anticipada a este supuesto, ya que se trata de algo distinto y además tiene una naturaleza diferente.

5.-HIPOTECA SOBRE LOCAL.

Se plantea la cuestión en torno a si entran en el ámbito de aplicación de la ley de crédito inmobiliario la hipoteca de local comercial en un edificio de viviendas.

En principio, y teniendo en cuenta el ámbito de aplicación de la ley, parece que debe quedar excluido, ya que a pesar de encontrarse en un edificio de viviendas no es ni puede ser un inmueble residencial. Así, el caso se diferencia de un garaje independiente en que éste, siquiera de manera fáctica puede llegar a ser utilizado conjuntamente con una vivienda adquiriendo, mientras que en relación al local ello no podrá suceder en ningún caso.

De todos modos, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el [artículo 2.1 b\) LCCI](#), ya que también la ley es de aplicación a: b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

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