

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

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

AÑO LVIII • Núm. 81 • SEPTIEMBRE 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

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Presidencia del Gobierno.

Consejo General del Poder judicial.

Ministerio de Justicia.

Ministerio del Interior.

Banco de España.

Ministerio de Hacienda.

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Tribunal Constitucional.

TRIBUNAL SUPREMO.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática.

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Ministerio Fiscal.

CC.AA

Andalucía

Aragón

Baleares

Canarias

Cantabria

Castilla y León

Cataluña

Extremadura

Galicia

La Rioja

Comunidad de Madrid

Región de Murcia

Comunidad Foral de Navarra

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)*

1.5. 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)*

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

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

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

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

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

- **MEDIDAS URGENTES.** Real Decreto-ley 29/2020, de 29 de septiembre, de medidas urgentes en materia de teletrabajo en las Administraciones Públicas y de recursos humanos en el Sistema Nacional de Salud para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11415.pdf>

- **MEDIDAS SOCIALES.** Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11416.pdf>

- **MEDIDAS URGENTES.** Real Decreto-ley 31/2020, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la educación no universitaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11417.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 306, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 2 de marzo de 2020, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/08/pdfs/BOE-A-2020-10337.pdf>

- **EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2020 HA ENTRADO EN VIGOR EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL (BOE NÚM. 127, DE 07/05/2020, REF. 4859). CONFORME A SU DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. POR SU TRASCENDENCIA, SE VUELVE A ESTABLECER AQUÍ EL ENLACE A DICHO TEXTO.**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/05/07/pdfs/BOE-A-2020-4859.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de agosto de 2020, de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que deja sin efecto la de 27 de julio de 2020, 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/2020/09/11/pdfs/BOE-A-2020-10521.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de agosto 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 Telde.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/11/pdfs/BOE-A-2020-10522.pdf>

- † **OBITUARIO DON SANTIAGO LABORDA PEÑALVER.**

 [Santiago Laborda.pdf](#)

- **Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. CAPÍTULO II MEDIDAS CONCURSALES Y SOCIETARIAS.**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/19/pdfs/BOE-A-2020-10923.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY** 28/2020, de 22 de septiembre, de trabajo a distancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11043.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas por rebotes de COVID-19 en el Registro de Lorca n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11089.pdf>

- **BIENES INMUEBLES.** Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/25/pdfs/BOE-A-2020-11243.pdf>

II. ESTUDIOS Y COLABORACIONES

- **Los costes del contrato de crédito, la comisión de apertura y su inviabilidad legal en España.**

Por: Carlos Ballugera Gómez, @BallugeraCarlos

 [Comentario STJUE 3-9-20, CBG.pdf](#)

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de País Vasco

- 1.- **PUBLICIDAD FORMAL. SOLICITUD POR CORREO ELECTRÓNICO CON CERTIFICADO DE FIRMA RECONOCIDA.**
- 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ACREEDORAS POR DEUDAS DE TITULARES, FALLECIDOS, DE PISO Y LOCAL. EMBARGO. ADMINISTRADOR JUDICIAL.**
- 3.- **TÍTULO FORMAL. TESTIMONIO DE ESCRITURA DE PARTICIÓN COMO TÍTULO INSCRIBIBLE. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO DE DERECHO HEREDITARIO POR DEUDAS DE UNO DE LOS HEREDEROS. JUSTIFICACIÓN DE SU CUALIDAD POR EXPRESADOTESTIMONIO DE DICHA ESCRITURA.**
- 4.- **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO: SU RENUNCIA PACTADA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON POSIBILIDAD DE PRÓRROGAS ULTERIORES AL PLAZO DE DURACIÓN. VENTA POSTERIOR POR EL ARRENDADOR SIN NOTIFICAR A LOS ARRENDATARIOS.**
- 5.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE, DE CARÁCTER PERPETUO Y PERMANENTE, ESTABLECIDO CON CARÁCTER AUTÓNOMO PERO NO COMO NORMA ESTATUTARIA.**
- 6.- **PROTECCIÓN DE DATOS. PUBLICIDAD DEL DNI.**
- 7.- **ACTIVO ESENCIAL: PROCEDIMIENTO REGISTRAL PARA SU CONSTANCIA REGISTRAL EN UNA FINCA QUE TIENE TAL CARÁCTER.**



Casos prácticos septiembre 2020 País Vasco.pdf

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

- **RESOLUCIÓN** de 10 de septiembre de 2020, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del 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/2020/09/11/pdfs/BOE-A-2020-10491.pdf>

Jefatura del Estado.

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL 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/2020/09/08/pdfs/BOE-A-2020-10323.pdf>

- **LEY ORGÁNICA 1/2020**, de 16 de septiembre, sobre la utilización de los datos del Registro de Nombres de Pasajeros para la prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de delitos de terrorismo y delitos graves.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/17/pdfs/BOE-A-2020-10776.pdf>

- **LEY 3/2020**, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/19/pdfs/BOE-A-2020-10923.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY 28/2020**, de 22 de septiembre, de trabajo a distancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11043.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY 29/2020**, de 29 de septiembre, de medidas urgentes en materia de teletrabajo en las Administraciones Públicas y de recursos humanos en el Sistema Nacional de Salud para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11415.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY 30/2020**, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11416.pdf>

- **REAL DECRETO-LEY 31/2020**, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la

educación no universitaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11417.pdf>

Presidencia del Gobierno.

- **REAL DECRETO** 809/2020, de 3 de septiembre, por el que se nombra Presidente de la Junta de Galicia a don Alberto Núñez Feijóo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/04/pdfs/BOE-A-2020-10196.pdf>

- **REAL DECRETO** 808/2020, de 3 de septiembre, por el que se nombra Presidente del Gobierno Vasco a don Iñigo Urkullu Rentería.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/05/pdfs/BOE-A-2020-10256.pdf>

Consejo General del Poder judicial.

- **ACUERDO** de 8 de septiembre de 2020, de la Comisión de Selección a la que se refiere el artículo 305 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, por la que se procede a la sustitución de la vocal-secretaria del Tribunal calificador número 1 de las pruebas selectivas convocadas por Acuerdo de 5 de julio de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/10/pdfs/BOE-A-2020-10439.pdf>

Ministerio de Justicia.

- **RESOLUCIÓN** de 1 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 306, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocado por Resolución de 2 de marzo de 2020, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/08/pdfs/BOE-A-2020-10337.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 27 de agosto de 2020, de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que deja sin efecto la de 27 de julio de 2020, 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/2020/09/11/pdfs/BOE-A-2020-10521.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de agosto 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 Telde.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/11/pdfs/BOE-A-2020-10522.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de agosto de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se dispone la jubilación voluntaria del notario de Barcelona don Santiago García Ortiz.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/14/pdfs/BOE-A-2020-10594.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 31 de agosto de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se dispone la jubilación del notario excedente de Madrid don Alfonso Ventoso Escribano.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/15/pdfs/BOE-A-2020-10656.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 3 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se dispone la jubilación del notario de Madrid don José Andrés Herrero De Lara.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/15/pdfs/BOE-A-2020-10657.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 11 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas por rebrotes de COVID-19 en el Registro de Lorca n.º 1.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11089.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se dispone la jubilación de don Alfonso Ventoso Escribano, registrador de bienes muebles Central II.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/24/pdfs/BOE-A-2020-11133.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 15 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se dispone la jubilación de don Vicente Artime Cor, registrador mercantil y de bienes muebles de Pontevedra I.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/24/pdfs/BOE-A-2020-11134.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 16 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 11 de agosto de 2020, por la que se dispone la jubilación voluntaria del notario de Barcelona don Santiago García Ortiz.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/24/pdfs/BOE-A-2020-11135.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 17 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se dispone la jubilación del notario don Pedro Rodríguez-Ponga Salamanca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11275.pdf>

Ministerio del Interior.

- **ORDEN** INT/851/2020, de 14 de septiembre, por la que se prorroga 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/2020/09/16/pdfs/BOE-A-2020-10726.pdf>

- **REAL DECRETO** 837/2020, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil ante emergencias aeronáuticas de aviación civil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/25/pdfs/BOE-A-2020-11193.pdf>

- **ORDEN** INT/913/2020, de 29 de septiembre, por la que se prorroga 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/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11421.pdf>

Banco de España.

- **RESOLUCIÓN** de 1 de septiembre 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/2020/09/02/pdfs/BOE-A-2020-10170.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 1 de septiembre de 2020, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/04/pdfs/BOE-A-2020-10253.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 17 de septiembre 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/2020/09/18/pdfs/BOE-A-2020-10921.pdf>

Ministerio de Hacienda.

- **ORDEN** HAC/809/2020, de 1 de septiembre, por la que se determina la cuantía de la distribución definitiva entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla de los recursos previstos en la letra c) del apartado 2 del artículo 2 del Real Decreto-ley 22/2020, de 16 de junio, por el que se regula la creación del Fondo COVID-19 y se establecen las reglas relativas a su distribución y libramiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/02/pdfs/BOE-A-2020-10124.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de septiembre 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/2020/09/11/pdfs/BOE-A-2020-10523.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 8 de septiembre 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/2020/09/11/pdfs/BOE-A-2020-10524.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 10 de septiembre de 2020, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el documento normalizado de representación en los procedimientos tributarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/21/pdfs/BOE-A-2020-10995.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de septiembre 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/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11104.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 18 de septiembre 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/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11105.pdf>

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación.

- **CORRECCIÓN DE ERRORES** del Instrumento de Ratificación del Tratado Constitutivo del Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) entre el Reino de Bélgica, la República Federal de Alemania, la República de Estonia, Irlanda, la República Helénica, el Reino de España, la República Francesa, la República Italiana, la República de Chipre, el Gran Ducado de Luxemburgo, Malta, el Reino de los Países Bajos, la República de Austria, la República Portuguesa, la República de Eslovenia, la República Eslovaca y la República de Finlandia, hecho en Bruselas el 2 de febrero de 2012.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/12/pdfs/BOE-A-2020-10559.pdf>

- **OBJECCIÓN** de España a la reserva y la declaración formuladas por la República Libanesa al Convenio internacional para la represión de la financiación del terrorismo, hecho en Nueva York el 9 de diciembre de 1999.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/15/pdfs/BOE-A-2020-10652.pdf>

- **APLICACIÓN PROVISIONAL DEL ACUERDO** para la terminación de los tratados bilaterales de inversión entre Estados miembros de la Unión Europea, hecho en Bruselas el 5 de mayo de 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11419.pdf>

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

- **REAL DECRETO** 810/2020, de 8 de septiembre, por el que se modifican el Real Decreto 146/2019, de 15 de marzo, por el que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a entidades de mujeres rurales de ámbito nacional para la realización de actividades de especial interés para impulsar el papel de las mujeres en el desarrollo rural, el Real Decreto 347/2019, de 17 de mayo, por el que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a programas plurirregionales de formación dirigidos a los profesionales del medio rural, y las Órdenes de 1 de abril y 19 de septiembre de 2019, por las que se convocan las respectivas subvenciones para los ejercicios 2019 y 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/09/pdfs/BOE-A-2020-10367.pdf>

Tribunal Constitucional.

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 1998-2020, contra diversos preceptos del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/18/pdfs/BOE-A-2020-10836.pdf>

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** n.º 4291-2020, contra Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11418.pdf>

TRIBUNAL SUPREMO.

- **SENTENCIA** de 24 de junio de 2020, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que estima el recurso interpuesto por Telefónica de España, SA, contra el Real Decreto 1517/2018, de 28 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios, aprobado por el Real Decreto 424/2005.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/10/pdfs/BOE-A-2020-10427.pdf>

- **SENTENCIA** de 23 de julio de 2020, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, que declara estimar el recurso contencioso-administrativo número 80/2018, contra 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 aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, un nuevo artículo 54 ter, que regula la "Obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos".

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11045.pdf>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

- **CORRECCIÓN DE ERRORES Y ERRATAS DEL REAL DECRETO** 515/2020, de 12 de mayo, por el que se regula el procedimiento de certificación de proveedores civiles de servicios y funciones de gestión del tránsito aéreo y de navegación aérea y su control normativo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/17/pdfs/BOE-A-2020-10778.pdf>

Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

- **REAL DECRETO** 866/2020, de 29 de septiembre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones a diversos organismos y entidades del sector turístico por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, durante el ejercicio presupuestario 2020.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11422.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 28 de septiembre de 2020, de la Secretaría General de Industria y de la Pequeña y Mediana Empresa, referente a los equipos de protección individual en el contexto de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11423.pdf>

Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática.

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL REAL DECRETO** 542/2020, de 26 de mayo, por el que se modifican y

derogan diferentes disposiciones en materia de calidad y seguridad industrial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/16/pdfs/BOE-A-2020-10727.pdf>

Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

- **ORDEN** ISM/888/2020, de 22 de septiembre, por la que se regula la modalidad de pago a cuenta de las cuotas de la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta, prevista en el artículo 56.3 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, durante los años 2020 y 2021.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/25/pdfs/BOE-A-2020-11195.pdf>

- **ORDEN** ISM/903/2020, de 24 de septiembre, por la que se regulan las notificaciones y comunicaciones electrónicas en el ámbito de la Administración de la Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/29/pdfs/BOE-A-2020-11359.pdf>

- **RESOLUCIÓN** de 25 de septiembre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se crea el sello electrónico de la Dirección General de Ordenación de la Seguridad Social.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/29/pdfs/BOE-A-2020-11360.pdf>

Ministerio Fiscal.

- **INSTRUCCIÓN** 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/25/pdfs/BOE-A-2020-11243.pdf>

CC.AA

Andalucía

- **ORDEN** de 1 de septiembre de 2020, por la que se adoptan medidas preventivas de salud pública en la Comunidad Autónoma de Andalucía para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el coronavirus (COVID-19) en las explotaciones agrarias, forestales y agroforestales con contratación de personas trabajadoras temporales.

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

- **ORDEN** de 1 de septiembre de 2020, por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2020, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía de medidas de prevención en materia de salud pública para responder ante la situación de especial riesgo derivada del incremento de casos positivos por COVID-19.

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

- **DECRETO-LEY** 22/2020, de 1 de septiembre, por el que se establecen con carácter extraordinario y urgente diversas medidas ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **ACUERDO** de 28 de agosto de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de las medidas de prevención, protección, vigilancia y promoción de la salud ante casos de COVID-19 en centros y servicios educativos docentes no universitarios de Andalucía.

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

- **ACUERDO** de 1 de septiembre de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de la composición y constitución de las Comisiones Autonómica y Provincial para el seguimiento de las medidas de prevención, protección, vigilancia y promoción de la salud COVID-19 en los centros y servicios educativos docentes no universitarios de Andalucía.

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ORDEN** de 1 de septiembre de 2020, por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2020, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía de medidas de prevención en materia de salud pública para responder ante la situación de especial riesgo derivada del incremento de casos positivos por COVID-19.

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

- **RESOLUCIÓN** de 27 de agosto de 2020, de la Dirección General de Trabajo y Bienestar Laboral, por la que se modifica el Anexo de la Resolución de 13 de diciembre de 2019, por la que se publica la relación de fiestas locales de los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía para 2020 respecto de las inicialmente previstas y se complementa la Resolución de 23 de abril, 21 de mayo, 25 de junio y 27 de julio.

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

- **ACUERDO**, de 1 de septiembre de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se toman en consideración la Orden de 13 de agosto de 2020, por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2020, para adoptar medidas preventivas en materia de salud pública en los centros sociosanitarios residenciales, en los centros de día y ocupacionales, en espectáculos taurinos, así como en actividades físico-deportivas, como consecuencia de la

situación y evolución de la pandemia por coronavirus (COVID-19), y la 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, y la Orden de 1 de septiembre de 2020 por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2020 para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Andalucía de medidas de prevención en materia de salud pública para responder ante la situación de especial riesgo derivada del incremento de casos positivos por COVID-19.

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

- **ORDEN** de 11 de septiembre de 2020, por la que se delega en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales o Territoriales competentes en materia de salud la adopción de las medidas preventivas de salud pública de restricciones a la movilidad de las personas en una localidad o parte de la misma, así como la suspensión de la actividad docente presencial en un centro docente no universitario como consecuencia de la situación epidemiológica por COVID-19 y se establecen las instrucciones para la adopción de dichas medidas.

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

- **ORDEN** de 11 de septiembre, por la que se modifican la Orden de 17 de junio de 2020, por la que se aprueban medidas para el restablecimiento de la actividad docente en el sistema sanitario público de Andalucía, como consecuencia de la situación y evolución de la pandemia por coronavirus (COVID-19), y la Orden de 19 de junio de 2020, por la que se adoptan medidas preventivas de salud pública en la Comunidad Autónoma de Andalucía, para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el coronavirus (COVID-19), una vez superado el estado de alarma, en lo relativo al ámbito del deporte.

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

- **DECRETO-LEY** 23/2020, de 15 de septiembre, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se establecen medidas en materia educativa y de apoyo al sector de la acuicultura de Andalucía, ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD** número 1998-2020, contra diversos preceptos del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

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

- **RESOLUCIÓN** de 9 de septiembre de 2020, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 22/2020, de 1 de septiembre, por el que se establecen con carácter extraordinario y urgente diversas medidas ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **RESOLUCIÓN** de 9 de septiembre de 2020, de la Secretaría General para la Justicia, por la que se nombran Registradores y Registradoras de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para ocupar plaza en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

- **DECRETO-LEY** 25/2020, de 29 de septiembre, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se crea y regula el Bono Turístico de Andalucía, como consecuencia de la situación ocasionada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **ORDEN** de 29 de septiembre de 2020, por la que se adoptan medidas específicas temporales y excepcionales por razón de salud pública para la contención de la COVID-19, en localidades o parte de las mismas donde se haya acordado restricción a la movilidad de la población de una localidad o parte de la misma.

https://www.juntadeandalucia.es

- **RESOLUCIÓN** de 29 de septiembre de 2020, de la Delegación Territorial de Salud y Familias en Sevilla, por la que se adopta la medida de restricción a la movilidad de la población de Casariche (Sevilla) como consecuencia de la situación epidemiológica por COVID-19.

<https://www.juntadeandalucia.es>

- **RESOLUCIÓN** de 24 de septiembre de 2020, del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-ley 23/2020, de 15 de septiembre, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se establecen medidas en materia educativa y de apoyo al sector de la acuicultura de Andalucía, ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19).

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

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO-LEY** 24/2020, de 22 de septiembre, por el que, con carácter extraordinario y urgente, se adoptan medidas en materia de empleo y servicios sociales, como consecuencia de la situación generada por el coronavirus (COVID-19) (BOJA extraordinario núm. 58, de 22.9.2020).

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

Aragón

- **RESOLUCIÓN** de las Cortes de Aragón, de 3 de septiembre de 2020, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Decreto-Ley 6/2020, de 30 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se autoriza la tramitación, por el procedimiento de concesión directa, de determinadas subvenciones del Departamento de Sanidad, como refuerzo de la estrategia de prevención y control de la pandemia COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Aragón.

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

- **ORDEN SAN/885/2020**, de 15 de septiembre, por la que se actualizan y refunden las medidas de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Aragón.

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

Baleares

- **ACUERDO** del Consejo de Gobierno de 7 de septiembre de 2020, por el que se habilita a la consejera de Salud y Consumo para la adopción de medidas temporales y excepcionales para la contención de la COVID 19 en determinadas áreas geográficas.

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

- **RESOLUCIÓN** de la consejera de Salud y Consumo de 18 de septiembre de 2020 por la que se modifican medidas concretas del Plan de Medidas Excepcionales de Prevención, Contención y Coordinación para Hacer Frente a la Crisis Sanitaria Ocasionada por la COVID-19, una vez superada la fase 3 del Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de las Illes Balears de 19 de junio de 2020

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

- **RESOLUCIÓN** de la consejera de Salud y Consumo de 18 de septiembre de 2020 por la que se modifican medidas concretas del Plan de Medidas Excepcionales de Prevención, Contención y Coordinación para Hacer Frente a la Crisis Sanitaria Ocasionada por la COVID-19, una vez superada la fase 3 del Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de las Illes Balears de 19 de junio de 2020.

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

Canarias

- **DECRETO LEY 14/2020**, de 4 de septiembre, por el que se establece el régimen sancionador por incumplimiento de las medidas de prevención y contención frente a la COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Canarias.

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

- **RESOLUCIÓN** de 10 de septiembre 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/>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES DEL DECRETO LEY 14/2020**, de 4 de septiembre, por el que se establece el régimen sancionador por incumplimiento de las medidas de prevención y contención frente a la COVID-19 en la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC nº 182, de 5.9.2020).

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

Cantabria

- **RESOLUCIÓN** por la que se aprueba la cuarta modificación de la Resolución de la Consejería de Sanidad 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/>

Castilla y León

- **DECRETO 9/2020**, de 3 de septiembre, por el que se establece el calendario de fiestas laborales en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León para el año 2021.

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

- **ORDEN PRE/802/2020**, de 25 de agosto, por la que se nombran Notarios para su destino en la Comunidad de Castilla y León.

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

- **DECRETO-LEY 9/2020**, de 10 de septiembre, por el que se adoptan medidas extraordinarias de apoyo a las

personas y familias para la atención domiciliar de menores, personas dependientes o con discapacidad que deban guardar confinamiento domiciliario a causa de la pandemia COVID 19.

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

- **ORDEN** PRE/832/2020, de 9 de septiembre, por la que se modifica la Orden PRE/802/2020, de 25 de agosto, por la que se nombran Notarios para su destino en la Comunidad de Castilla y León.

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

Cataluña

- **RESOLUCIÓN** SLT/2114/2020, de 31 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 la COVID-19 en los municipios de Barcelona, Viladecans, El Prat de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Boi de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Sant Just Desvern, Esplugues de Llobregat, L'Hospitalet de Llobregat, Montcada i Reixac, Santa Coloma de Gramenet, Sant Adrià de Besòs, Badalona, Sant Feliu de Llobregat, Castelldefels y Gavà, y se amplían las medidas en relación con las actividades de hostelería y restauración.

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

- **RESOLUCIÓN** SLT/2115/2020, de 31 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 la COVID-19 en determinados municipios de la comarca de La Noguera y de la comarca de El Segrià, y se amplían las medidas en relación con las actividades de hostelería y restauración.

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

- **RESOLUCIÓN** 909/XII del Parlamento de Cataluña, de convalidación del Decreto ley 29/2020, por el que se adoptan medidas presupuestarias en relación con el desarrollo de las actuaciones de atención social, ordenación y refuerzo de determinados servicios sociales de carácter residencial y de atención diurna contempladas en el Plan de contingencia para residencias, para hacer frente a los brotes de la pandemia generada por la COVID-19, por el que se mantiene la vigencia de preceptos en materia de infancia y adolescencia del Decreto ley 11/2020, de 7 de abril, por el que se adoptan medidas económicas, sociales y administrativas para paliar los efectos de la pandemia generada por la COVID-19 y otras complementarias, y por el que se modifica el Decreto ley 21/2020, de 2 de junio, de medidas urgentes de carácter económico, cultural y social, bajo el título de medidas de carácter social.

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

- **RESOLUCIÓN** 910/XII del Parlamento de Cataluña, de convalidación del Decreto ley 30/2020, 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/>

- **LEY** 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

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

- **RESOLUCIÓN** JUS/2300/2020, de 18 de septiembre, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.

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

- **LEY** 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/29/pdfs/BOE-A-2020-11363.pdf>

Extremadura

- **DECRETO** 48/2020, de 26 de agosto, por el que se fija el calendario de días festivos de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2021.

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

- **TELETRABAJO. AYUDAS.**- Orden de 9 de septiembre de 2020 por la que se establecen las bases reguladoras de ayudas destinadas a la implantación de soluciones de teletrabajo y emprendimiento digital en empresas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

- **ORDEN** de 16 de septiembre de 2020 por la que se nombra Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles para la provisión de plaza en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

Galicia

- **DECRETO** 111/2020, de 6 de septiembre, por el que se dispone que cesen los titulares de la Vicepresidencia y consellerías de la Xunta de Galicia.

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

- **DECRETO** 112/2020, de 6 de septiembre, por el que se nombra a los titulares de las vicepresidencias y consellerías de la Xunta de Galicia.

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

- **ORDEN** de 10 de septiembre de 2020 sobre modificación de 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/>

- **ORDEN** de 18 de septiembre de 2020 por la que se crea el Comité Educativo de Personas Expertas para afrontar la emergencia sanitaria derivada de la pandemia.

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

La Rioja

- **RESOLUCIÓN** de 7 de septiembre de 2020, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud y Portavocía del Gobierno, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 7 de septiembre de 2020, por el que se modifican las medidas de prevención e higiene para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 1 de septiembre de 2020.

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

- **RESOLUCIÓN** de 16 de septiembre de 2020, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Salud y Portavocía del Gobierno, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 16 de septiembre de 2020, por el que se limita transitoriamente el número de personas que pueden estar reunidas en espacios públicos o privados y participar en otras actividades, se prohíbe la venta de alcohol, y se hacen recomendaciones a la población.

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

Comunidad de Madrid

- **DECRETO** 79/2020, de 16 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la modalidad de prestación de servicios en régimen de teletrabajo en la Administración de la Comunidad de Madrid.

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

- **ORDEN** 1177/2020, de 18 de septiembre, de la Consejería de Sanidad, por la que se modifica la Orden 668/2020, de 19 de junio, por la que se establecen medidas preventivas para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 una vez finalizada la prórroga del estado de alarma establecida por el Real Decreto 555/2020, de 5 de junio, como consecuencia de la evolución epidemiológica.

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

- **ORDEN** 1178/2020, de 18 de septiembre, de la Consejería de Sanidad, por la que se adoptan medidas específicas temporales y excepcionales por razón de salud pública para la contención del COVID-19 en núcleos de población correspondientes a determinadas zonas básicas de salud, como consecuencia de la evolución epidemiológica.

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

- **ORDEN** 2162/2020, de 14 de septiembre, de la Consejería de Educación y Juventud, por la que se establecen medidas que han de adoptar los centros docentes de la Comunidad de Madrid para la organización del curso 2020-2021 en relación con la crisis sanitaria provocada por la COVID-19.

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

Región de Murcia

- **ORDEN** de la Consejería de Salud, por la que se adoptan medidas adicionales de carácter excepcional y temporal, para hacer frente a la evolución desfavorable de la epidemia de COVID-19 producida en los últimos días en la Región de Murcia.

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

- **RESOLUCIÓN** de 10 de septiembre de 2020, de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia y Hacienda, por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 10 de septiembre de 2020, por el que se ratifica el Acuerdo de la Mesa Sectorial de Administración y Servicios de 3 de septiembre de 2020, por el que se prorroga la vigencia del Acuerdo de la Mesa Sectorial de Administración y Servicios de 5 de junio de 2020, por el que se determinan los criterios para la aplicación temporal del teletrabajo en el marco de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 en la Administración Pública de la Región de Murcia.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de septiembre de 2020 de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia y Hacienda, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con el Decreto Ley 3/2020, de 23 de abril, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de la vivienda e infraestructuras.

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

- **RESOLUCIÓN** de 3 de septiembre de 2020 de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia y Hacienda, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con el Decreto-Ley 5/2020, de 7 de mayo, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de medio ambiente.

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

Comunidad Foral de Navarra

- **DECRETO-LEY FORAL 7/2020**, de 22 de julio, por el que se aprueban 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://www.boe.es/boe/dias/2020/09/11/pdfs/BOE-A-2020-10492.pdf>

- **ORDEN FORAL 42/2020**, de 11 de septiembre, de la Consejera de Salud, por la que se adoptan medidas preventivas para la Comunidad Foral de Navarra como consecuencia de la evolución de la situación epidemiológica derivada del COVID-19.

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

- **LEY FORAL 14/2020**, de 1 de septiembre, por la que se aprueban medidas 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://www.boe.es/boe/dias/2020/09/17/pdfs/BOE-A-2020-10783.pdf>

- **CORRECCIÓN DE ERRORES** en el Decreto-ley Foral 9/2020, de 16 de septiembre, por el que se establece el régimen sancionador por el incumplimiento de las medidas de prevención y contención sanitarias para afrontar la situación de crisis sanitaria ocasionada por COVID-19, en la Comunidad Foral de Navarra.

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

- **DECRETO-LEY FORAL 8/2020**, de 17 de agosto, por el que se aprueban en la Comunidad Foral de Navarra medidas extraordinarias para responder ante la situación de especial riesgo derivada del incremento de casos positivos por COVID-19.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/29/pdfs/BOE-A-2020-11364.pdf>

Comunidad Valenciana

- **RESOLUCIÓN** de 4 de septiembre de 2020, de la consellera de Sanidad Universal y Salud Pública, por la que se acuerda prorrogar la Resolución de 17 de agosto de 2020, de la consellera de Sanidad Universal y Salud Pública, para la adopción de las medidas establecidas en el acuerdo del Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud, sobre medidas de prevención frente al Covid-19.

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

- **RESOLUCIÓN** de 9 de septiembre de 2020, de la consellera de Sanidad Universal y Salud Pública, por la que se acuerda una segunda prórroga de la Resolución de 13 de agosto de 2020 por un periodo adicional de catorce días, en relación con las medidas adicionales en la ciudad de València, como consecuencia de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19 que vive en la actualidad la localidad.

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

- **LEY 1/2020**, de 11 de junio, de regulación del juego y de prevención de la ludopatía en la Comunitat Valenciana.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11046.pdf>

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

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

- R. 02-01-2020.- R.P. Madridejos.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH NO PROCEDE PARA DISMINUCIÓN DE CABIDA DERIVADA DE SEGREGACIÓN.** Respecto de una finca cuya extensión ha quedado reducida por expropiación de una parte se solicita, «conforme al art. 199 LH, la inscripción de su cabida reducida y su georreferenciación y coordinación gráfica con tres concretas parcelas catastrales». La Dirección entiende que, conforme al art. 47 RH, sería posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación (ver R. 24.10.2016 R. 21.03.2018 y R. 11.05.2018) determinando con precisión «cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación no inscrita y que ha de quedar registralmente vigente y 'pendiente'

para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación», pero no es procedente «hacer ‘desaparecer’ del folio real la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria». En cambio, no es necesario, como pide la registradora, «certificado municipal de correspondencia» entre la finca registral y las parcelas catastrales, «pues no sólo no existe ningún precepto legal que lo exija, sino que la apreciación o calificación jurídica, conforme a los arts. 9 y 10 LH sobre la correspondencia entre una finca registral y uno o más inmuebles catastrales es precisamente competencia y responsabilidad plena del registrador de la propiedad». R. 02.01.2020 (Notario Antonio Francés de Velasco contra Registro de la Propiedad de Madridejos) (BOE 23.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11090.pdf>

- R. 03-01-2020.- R.P. Gandía n.º 4 // Málaga n.º 1.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: COMPROBACIÓN POR EL NOTARIO DEL DEPÓSITO REGISTRAL DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN.** Reitera la doctrina de varias R. 05.12.2019 y otras posteriores, a propósito de préstamos para financiar la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios: «En el presente caso el notario expresa en la escritura que ésta contiene condiciones generales de contratación y ha comprobado que han sido inscritas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; por todo ello, el referido defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido. Sobre esta materia pueden verse los distintos casos contemplados en las varias R. 05.12.2019. R. 03.01.2020 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Gandía-4) (BOE 23.09.2020). R. 03.01.2020 (Notario Vicente-José Castillo Tamarit contra Registro de la Propiedad de Málaga-1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11091.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11092.pdf>

- R. 03-01-2020.- R.P. San Cristóbal de La Laguna n.º 1 y 3.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** Tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH y denegada la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral, la Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, ya que «la representación gráfica alternativa que ahora se aporta pone de manifiesto la existencia de una franja de terreno que no figura en la descripción registral de las fincas y que denota una posible alteración del perímetro de la finca inscrita, modificando su superficie y linderos, y aplicando el folio registral a una porción adicional no incluida en la finca registral; a lo que cabe añadir la oposición del titular colindante, que, a pesar de adolecer de una total falta de fundamentación, corrobora que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente». La Dirección resume su doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa: «Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: »a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). »b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016 [Res. DGRN 02.08.2016, BOE 01.09.2016], por la que se homologa la nueva aplicación informática registral], así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. »c) Dado que con anterioridad a la L. 13/24.06.2015 [de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario] se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. »d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al art. 199 LH, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. »e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.» R. 03.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna 1 y 3) (BOE 23.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11093.pdf>

- R. 07-01-2020.- R.P. Sagunto // Vélez Málaga n.º 3- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: EL CONTROL NOTARIAL DE TRANSPARENCIA COMO RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO NO CALIFICABLE POR EL REGISTRADOR.** Tratan el tema indicado en el mismo sentido que la R. 29.11.2019. 07.01.2020 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro de la Propiedad de Sagunto-2) (BOE 23.09.2020). R. 07.01.2020 (Notario Joaquín Mateo Estévez contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11094.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11096.pdf>

- R. 07-01-2020.- R.P. San Sebastián de los Reyes n.º 2.- **HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DE LOS PRESTATARIOS PUEDE SER UNA SOLA.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.12.2019: «Este consentimiento respecto de la consignación de una sola dirección de correo electrónico para ambos prestatarios ha quedado suficientemente expresado...». R. 07.01.2020 (Notario

Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 23.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11095.pdf>

- R. 07-01-2020.- R.P. Logroño n.º 1.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA DEBE APORTAR EL TÍTULO CALIFICADO.** La registradora a la que corresponde niega la calificación sustitutoria por no haberse presentado dentro del plazo de los quince días previstos legalmente testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o su original. La Dirección confirma la negativa, puesto que, según el art. 6.1 RD. 1039/2003, *Los interesados (...) podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original;* y «no puede entenderse como un trámite preceptivo que, a falta de aportación de dicha documentación, el registrador al que corresponde por cuadro la calificación sustitutoria tenga que requerir al interesado que ha solicitado del Colegio de Registradores la información sobre el registrador sustituto competente para que la aporte»; esta exigencia sería incongruente con los principios de rogación y de voluntariedad de la inscripción. R. 07.01.2020 (Notario Tomás Sobrino González contra Registro de la Propiedad de Logroño-1) (BOE 23.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11097.pdf>

- R. 07-01-2020.- R.P. Palma de Mallorca n.º 8.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: DEBE ACLARARSE LA DISCREPANCIA ENTRE DOS COPIAS DE ESCRITURA DIFERENTES ENTRE SÍ.** En 2014 se había denegado una cancelación de hipoteca porque la escritura se refería a una responsabilidad hipotecaria inferior a la inscrita; en 2019 se presenta otra copia de la misma escritura en la que la responsabilidad aparece correctamente. La Dirección considera que «está plenamente justificado que el registrador solicite que se aclare debidamente cuál es la causa de la discrepancia entre las dos copias», pues «tienen redacciones en parte diferentes que hacen dudar, fundadamente, cuál de ambas copias autorizadas es la correcta, y, sobre todo, cuál ha sido la causa de error o discrepancia y el modo de subsanarlo, extremos todos ellos que [...] atañen a uno de los aspectos objeto de calificación registral, conforme al art. 18 LH, como es el de la autenticidad y las formalidades extrínsecas de los documentos presentados a inscripción»; y tal calificación procede, aunque «no constan simultáneamente presentadas al Registro de la Propiedad bajo un mismo asiento de presentación, sino presentadas bajo distintos asientos», pues «tanto la copia electrónica como dicha nota de calificación deben conservarse y se conservan en el archivo electrónico o en papel de ese mismo Registro de la Propiedad; en consecuencia, al acceso por el registrador a dicha copia anterior, o a dicha calificación anterior, en modo alguno puede tildarse de ilegal, como dice el recurrente». Ciertamente, los arts. 152 y 153 RN prevén la rectificación de la matrices de los de los instrumentos públicos notariales, y el último dice que *la diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en éstas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificadas;* cabe pues que haya dos copias que, diciéndose exactas de su matriz, no sean iguales entre sí; ante esa ruptura de la relación transitiva, debería presumirse correcta la más reciente, que es la que cabe presumir expedida después de una rectificación de la matriz. Pero ante el Registro de la Propiedad debe justificarse el cambio, puesto que ese aspecto formal es objeto de calificación registral, como dice la Dirección al citar el art. 18 LH. R. 07.01.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 8) (BOE 23.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11100.pdf>

- R. 12-02-2020.- R.P. Mijas n.º 1.- **COMUNIDAD: ES POSIBLE LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD ENTRE PROPIETARIOS Y USUFRUCTUARIOS.** Adjudicada una finca entre varios herederos en distintas proporciones de nuda propiedad y usufructo, posteriormente disuelven la comunidad adjudicando la finca a uno de ellos. La Dirección entiende que, aunque «la titular de un derecho de usufructo no forma parte de la comunidad y es ajena a la división de manera que en la ‘actio communi dividundo’ carece de legitimación pasiva» (S. 02.04.2008), y aunque los derechos poseídos en comunidad no son iguales, el contrato es inscribible si, como en la R. 09.12.2011, «reúne válido y completo consentimiento, objeto cierto del contrato y causa de la obligación que se establezca; [...] podría tratarse de un contrato atípico –que no lo es–»; el Tribunal Supremo, al tratar esta materia, «deja siempre a salvo la posibilidad de que se acuerde la disolución por todos los interesados, sin que haya cuestionado para la disolución la distinta naturaleza de los derechos de nudo propietarios y usufructuarios»; y para la Dirección General la disolución de comunidad tiene una naturaleza jurídica similar a la partición hereditaria (ver art. 406 C.c.). R. 12.02.2020 (Notaria Florencia-Cruz Tejeda Castillo contra Registro de la Propiedad de Mijas-1) (BOE 23.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11101.pdf>

- R. 31-07-2020.- R.P. Carmona.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** «El registrador, una vez tramitado el procedimiento previsto en el art. 199.2 LH, suspende la inscripción [de una representación gráfica alternativa a la catastral] a la vista de las alegaciones formuladas por un colindante catastral de las que se desprende una posible invasión parcial de la finca colindante por el este, entendiéndose el registrador que carece de ‘los fundamentos y medios suficientes para rebatir los motivos de oposición alegados’». Pero la Dirección considera no fundadas las dudas del registrador, ya que «no se aporta documento alguno que sustente la alegación; además, de la simple superposición de la representación gráfica alternativa sobre la cartografía catastral se puede apreciar que la representación que se pretende inscribir no invade la parcela catastral del colindante que formula la alegación». R. 31.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Carmona) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11314.pdf>

- R. 31-07-2020.- R.P. Santa Fe n.º 2.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** El registrador deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral porque «de la superposición de las coordenadas aportadas con la cartografía catastral resulta que la mayor parte de la misma se ubica en zona de ‘dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral’». La Dirección reitera su doctrina sobre protección registral al dominio público, inscrito o no, pero será necesario que el registrador tenga indicios suficientes de su existencia y de su

posible colisión con alguna pretensión de inscripción; por eso, lo que prevé el art. 199.1.4 LH con carácter previo a la inscripción es la notificación a la Administración titular del inmueble afectado, y «será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público; [...] a diferencia de los supuestos de las R. 12.06.2019 o R. 18.02.2020, en los que el carácter de dominio público resultaba de forma indudable de la cartografía oficial; en definitiva, en este caso lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento». R. 31.07.2020 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11315.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Coria.- **OBRA NUEVA: A LA DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD NO PUEDEN EXIGIRSE REQUISITOS DE NORMAS POSTERIORES.** Se trata de «una escritura de declaración de obra nueva terminada en el año 2000 según se acredita con certificado técnico, y a la que se incorpora licencia municipal de obras y cédula de habitabilidad». El registrador objeta que no se acredita que la finca «no se encuentra situada en zona de especial protección ambiental, necesario para la inscripción de una obra nueva en suelo rústico». Dice la Dirección que, si bien el art. 26.1.2.b L. 15/14.12.2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, impuso la calificación urbanística como requisito administrativo de la construcción en suelo no urbanizable, «a efectos registrales no pueden exigirse requisitos impuestos por una norma urbanística posterior a una edificación terminada conforme a una licencia ya otorgada con anterioridad a la vigencia de aquella»; en el caso concreto existe una licencia municipal, con lo que se cumple el requisito exigido por el vigente art. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de acreditar el acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa, [...] sin que proceda en este caso, en particular, la acreditación de no tratarse de un suelo de especial protección, que podría haber tenido relevancia en el caso de invocarse el art. 28.4 RDLeg. 7/2015, previsto para edificaciones realizadas sin acreditar licencia o contra la misma, mas no es lo que ocurre en el presente supuesto, a tenor de la licencia incorporada y el certificado técnico complementario. R. 10.08.2020 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11316.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Aldaia.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: POSIBILIDAD DE PROCEDIMIENTO CONTRA DESCONOCIDOS HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL.** Se trata de «un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente de la titular registral de la finca. La registradora entiende que no se han cumplido los requisitos necesarios para cumplimentar correctamente el llamamiento de la herencia yacente, mientras que el recurrente alega que no puede extenderse la calificación registral a tales extremos, tratándose de una resolución judicial». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales; y para el caso concreto resuelve que «del testimonio del decreto de adjudicación y posterior mandamiento presentados y objeto de calificación resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral, sin que en el momento de la calificación por parte del registrador conste la forma en que se han producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado». Ver R. 20.11.2019 y su comentario y remisiones. R. 10.08.2020 (Bankia, SA, contra Registro de la Propiedad de Aldaia) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11317.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Alcantarilla.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH SOLO ADMITE UNA CERTIFICACIÓN.** «Se plantea en este recurso si, caducada la anotación preventiva que advierte el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el art. 201 LH, puede solicitarse una nueva anotación con la misma finalidad». Dice la Dirección que, «a la vista del tenor del precepto, no se contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva sin que se expida la correspondiente certificación; en caso de admitirse la tesis de la recurrente, se estaría favoreciendo que el procedimiento pudiera prolongarse indefinidamente en el tiempo sobre la base de una misma información inicial». R. 10.08.2020 (Notaria María-José Hortelano Parras contra Registro de la Propiedad de Alcantarilla) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11318.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Aldaia.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ACREEDOR NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA EN MENOS DEL 70 % DEL VALOR DE TASACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR EL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Esta vez en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que constituyen vivienda habitual. Ver el texto de los dos artículos aplicados y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje del 50 % sube al 70 %. R. 10.08.2020 (Bankia S.A, contra Registro de la Propiedad Aldaia) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11319.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Villafranca del Bierzo.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.** Se trata de una agrupación a la que se aporta una representación gráfica alternativa a la catastral. «Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción por el motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes». La Dirección considera justificadas las dudas del registrador, toda vez que «la oposición de los colindantes se fundamenta en sendos informes técnicos contradictorios que ponen de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno». R. 10.08.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11320.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Calafell.- **INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.** «Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el art. 205 LH habiendo manifestado el registrador que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita», en particular, que la finca cuya inscripción se solicita procede de otra mayor, y el hecho de constar en el historial de la finca de la que procede numerosas segregaciones efectuadas por contratos privados posteriormente elevados a público. La Dirección considera justificadas las dudas del registrador, ya que «expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación, y por «el hecho de haberse formalizado con anterioridad numerosas segregaciones sobre la finca cuya identidad parcial con la descrita en el título ha sido advertida por el registrador, existiendo un resto de finca matriz con superficie suficiente para absorber a la que es objeto de este expediente». Reitera también la Dirección que «no cabe acudir al expediente de jurisdicción voluntaria de los arts. 300 y 306 RH para resolver las dudas sobre la identidad de la finca, pues, como señaló la R. 17.11.2015, «deben entenderse tácitamente derogados», de manera que no cabría acudir sino a un procedimiento judicial declarativo o al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el art. 203 LH. R. 10.08.2020 (Notaria María-Pilar Latorre Guillorme, contra Registro de la Propiedad de Calafell) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11321.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Ibiza n.º 1.- **HERENCIA: LA DONACIÓN CON DEFINICIÓN BALEAR NO PUEDE OTORGARSE POR CIUDADANOS EXTRANJEROS. EXTRANJEROS: LEY TERRITORIAL ESPAÑOLA APLICABLE A LA SUCESIÓN.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 24.05.2019. R. 10.08.2020 (Notaria María-Eugenia Roa Nonideo contra Registro de la Propiedad de Ibiza-1) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11322.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Barcelona n.º 3.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA CANCELACIÓN POR INSTANCIA NO PROCEDE PARA LA EXTINCIÓN POR PAGO.** En una escritura de compraventa se pacta que para cancelar la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado será suficiente una instancia privada, bien del vendedor consintiendo la cancelación, bien del comprador uniendo certificados bancarios acreditativos de la transferencia del total precio aplazado. La Dirección confirma el rechazo registral, toda vez que la regla general, tanto del art. 3 como del 82.1 LH, es la cancelación por documento público o sentencia judicial; y la excepción del art. 82.2 LH «hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento», como ocurre si en la escritura se pacta un plazo de caducidad del derecho, en el que será suficiente la instancia cuando se cumpla el término; «el procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige por normas de orden público». 10.08.2020 (Gear Cita SL, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-3) (BOE 28.09.2020). 10.08.2020 (Gear Cita S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-3) (BOE 30.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11323.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11461.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Madrid n.º 29.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: EL REGISTRADOR DEBE CALIFICAR SI EL ACTO SE HALLA SUJETO A IMPUESTOS. CALIFICACIÓN REGISTRAL: APRECIADA POR EL REGISTRADOR LA SUJECIÓN DEL ACTO AL IMPUESTO, DEBE PRESENTARSE EN LA OFICINA LIQUIDADORA. IMPUESTOS: EL DE PLUS VALÍA MUNICIPAL EN FUSIONES DE SOCIEDADES.** Se solicita en una instancia la inscripción en favor de la sociedad absorbente de una finca inscrita a favor de la sociedad absorbida, acogida la absorción al régimen tributario especial establecido en el capítulo VIII del título VIII de la entonces vigente L. 43/27.12.1995, del impuesto sobre sociedades, cuya disp. adic. 8.3 extendía el no devengo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana a las operaciones sujetas a aquel régimen, con alguna excepción. «El registrador considera que debe liquidarse o comunicarse el acto al órgano de liquidación municipal por razón del impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con la invocación que proceda en su caso de no sujeción o exención [art. 254.5 LH]; y el recurrente, que no procede tal liquidación ni la comunicación del acto en su caso con las alegaciones que se estimen, porque el Registrador debe reconocer la no sujeción». La Dirección reitera su doctrina sobre la obligación del registrador de decidir si el acto que se ha de inscribir se halla sujeto o no a impuestos (ver, por ejemplo, R. 12.06.2017, R. 20.10.2017 y R. 13.03.2019), y cómo en caso afirmativo «habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto»; en el caso concreto la no sujeción al impuesto no es absoluta, ya que se refiere a operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial y con alguna excepción; por lo tanto, «no resultando un supuesto de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto, la decisión de si la operación en concreto estaba no sujeta es una declaración tributaria a la que el registrador no está obligado; tampoco lo está para apreciar la prescripción del impuesto». R. 10.08.2020 (RKV, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11324.pdf>

- R. 10-08-2020.- R.P. Cartagena n.º 4.- **CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE EMBARGOS PREVISTA EN EL CONVENIO.** Se trata de mandamiento del Juzgado de lo Mercantil para la efectividad de auto dictado en procedimiento de concurso de acreedores de una sociedad, en el que se ordena la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo extendidas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otra persona sobre finca de la concursada; está inscrito el convenio de acreedores, en el que se prevé, para pago de las deudas, la venta de las fincas que no estén afectas al ejercicio de la actividad, entre ellas la que es objeto del mandamiento, y la cancelación y levantamiento de embargos anotados a favor de los acreedores obligados por el convenio. La registradora suspende la cancelación por varios motivos: No consta que la Hacienda Pública sea acreedor obligado por el citado convenio; la competencia del juez concursal, tiene excepciones que permiten la ejecución separada de, entre otros, los embargos administrativos cuya providencia de embargo fuera de fecha anterior a la declaración de concurso y decretados sobre bienes no afectos a la actividad del concursado (arts. 8 y 55 L. 22/09.07.2003, Concursal); y no consta notificación al titular del embargo. Pero dice la Dirección que en el caso

concreto resulta del auto la aprobación del convenio, que los créditos están sujetos a él, sin que figure limitación alguna dispositiva del deudor concursado respecto de los bienes, y que, dado traslado a las partes afectadas de la solicitud de cancelación, no se ha presentado escrito de alegaciones por ninguno de ellos dentro del plazo concedido al efecto; por lo que resultan cumplidos los requisitos exigidos para proceder a la cancelación de la anotación. R. 10.08.2020 (Bibiano y Cía, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cartagena-4) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11325.pdf>

- R. 27-08-2020.- R.P. Cuevas del Almanzora.- **DOCUMENTO ADMINISTRATIVO: INSCRIPCIÓN DE LA CONDICIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL.** «Es objeto de este expediente decidir si puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad la condición de bien de interés cultural y zona arqueológica de una determinada porción de territorio, identificada mediante un listado de coordenadas y una enumeración de un elevado número parcelas catastrales, invocando al efecto la L. 16/25.06.1985, de Patrimonio Histórico Español, y la L. 14/26.11.2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía». La Dirección confirma la denegación registral por varios motivos: «No resultan determinadas las fincas registrales afectadas por la delimitación la zona arqueológica catalogada como bien de interés cultural; el único dato identificativo aportado es una serie de referencias catastrales. [...] El documento hace referencia a parcelas afectadas totalmente y parcialmente; [...] debe quedar delimitada respecto de cada una de las fincas la forma en la que la misma queda afectada parcialmente. [...] No figura dato alguno relativo a los titulares afectados por la resolución, así como su intervención en el procedimiento», en contra del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), «que, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General, es trasunto del principio constitucional de proscripción de la indefensión (art. 24 C.E.)». R. 27.08.2020 (Consejerías de ... Patrimonio Histórico de Almería contra Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11326.pdf>

- R. 28-08-2020.- R.P. San Vicenç dels Horts n.º 1.- **EXTRANJEROS: ELECCIÓN TÁCITA DE LA LEY APLICABLE A LA SUCESIÓN EN EL RTO. UE 650/2012. HERENCIA: ELECCIÓN TÁCITA DE LA LEY APLICABLE A LA SUCESIÓN RTO. UE 650/2012.** Se trata de la herencia de un causante francés residente en Cataluña, fallecido bajo la vigencia del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, pero con testamento otorgado antes de ella; en este manifestó hallarse sujeto al Derecho francés por razón de su nacionalidad, legó la legítima a su hijo e instituyó heredera a su esposa: la escritura de herencia se otorga ahora por la esposa sola, que liquida la sociedad conyugal francesa y se adjudica la totalidad de los bienes, manifestando que la sucesión se rige por la legislación española, y dentro de ésta, por la ley catalana (en la que la legítima es mero derecho de crédito). «La registradora suspende la inscripción en cuanto, a la vista del testamento, considera debe acreditarse el Derecho sucesorio francés y comparecer el hijo del causante en su herencia». El problema es que el Reglamento europeo dirige a la ley de la residencia, pero permite la elección de ley, la «*professio iuris*»; por lo que el problema radica, como advierte la Dirección, en si las afirmaciones testamentarias de «que tiene en la actualidad la nacionalidad francesa; por ello se halla sujeto al Derecho civil francés, por el cual se ha de regir su sucesión» implican una «*professio*»; y, aunque observa que «en el momento en que se realizaron no podía conocerse ni la futura existencia de un Reglamento que versara sobre la materia sucesoria ni el sentido del mismo», sin embargo admite la existencia de una elección de ley tácita, «en el contexto del art. 83 Rto. UE 650/2012, y de la que se deducirá que la intervención del hijo legitimario del causante, es en todo caso, imprescindible» (en aplicación del Derecho francés). Añade que, aunque ahora no puede impedir la inscripción en cuanto no fue observado defecto al respecto, el título no presenta un juicio de ley notarial en relación a la posibilidad de su liquidación unilateral [de la sociedad conyugal]. Art. 83.2 Rto. UE 650/2012: *Cuando el causante hubiera elegido, antes del 17 de agosto de 2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía.* El problema será en cada caso si la expresión del causante sobre la ley aplicable a su sucesión es elección o simple observación o sujeción a la Ley que creía que sería aplicable. R. 28.08.2020 (Notario José-Antonio García Vila contra Registro de la Propiedad de San Vicenç dels Horts - 1) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11327.pdf>

- R. 31-08-2020.- R.P. Reus n.º 2.- **REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA COMPRENDE LA VIGENCIA DEL PODER PREVENTIVO. REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA DEBE REFERIRSE A LA AUTOCONTRATACIÓN SI LA HAY.** Se trata de una escritura de donación en la que el donatario interviene también como apoderado de la donante en virtud de un «poder general preventivo» (art. 222.2 C.c.Cat., *poder en previsión de pérdida sobrevenida de capacidad*) que el notario autorizante reseña y juzga con facultades «suficientes para el presente otorgamiento». El registrador objeta que no constan ni cuáles son las circunstancias que señalan la entrada en vigor del poder preventivo ni un expreso juicio de suficiencia sobre la autocontratación. La Dirección reitera la doctrina sobre el art. 98 L. 24/27.12.2001 (ver, por ejemplo, R. 29.06.2016), y reitera también que ese juicio notarial de suficiencia debe extenderse en su caso a la autocontratación (ver, por ejemplo, R. 13.02.2012 y R. 09.03.2017). En cambio, en cuanto a las circunstancias de entrada en vigor del poder, dice que «la indicación de tales circunstancias, la forma de acreditarlas o el inicio de la eficacia de dicho poder no pueden entenderse incluidas en lo que constituye propiamente una reseña identificativa del documento auténtico aportado para acreditar la representación, sino que afectan a la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario, cuya valoración excede de las facultades del registrador [...] y queda para su eventual examen en el proceso judicial que pudiera iniciar la parte interesada». Sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010. En cuanto a «las circunstancias que señalan la entrada en vigor del poder preventivo», no parece que baste el general juicio notarial de suficiencia, ya que el «vigor» y la «suficiencia», no resultan solo del poder que se ha exhibido al notario, sino de la existencia de «una enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico o psíquico», que haga que el poderdante no pueda gobernarse por sí mismo, y a las que el juicio de suficiencia no ha hecho referencia alguna; la Dirección afirma que esas «circunstancias» relativas a la vigencia del poder «son ajenas al contenido propio de la reseña legalmente exigida», pero precisamente por eso no pueden entenderse incluidas en esa

reseña. Cita también en apoyo de su solución la S. 645/23.09.2011, «según la cual el hecho de que el notario emitiera su juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado con reseña de una copia parcial y no total de la escritura de poder no autoriza al registrador para afirmar que no se tiene certeza absoluta de las facultades del apoderado»; pero es que en la copia parcial debe constar la afirmación de que *en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto* (art. 237 RN), por lo que la suficiencia sí resulta de la misma copia reseñada. Como también resulta de la misma copia si está autorizada o no la autocontratación; por lo que no resulta muy congruente estimar el recurso para la esta cuestión y desestimarlos para la otra. R. 31.08.2020 (Notario Alfonso Romero Carrillo de Mendoza contra Registro de la Propiedad de Reus-2) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11328.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

- R. 07-01-2020.- R.M. Pontevedra nº III.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: PRECISIÓN ESTATUTARIA DE LA FORMA DE ACTUACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS.** En los estatutos de una sociedad limitada consta la posible elección de la junta entre «d) Por varios administradores mancomunados, con un mínimo de tres y un máximo de siete, actuando siempre, de forma conjunta, todos los designados. e) Por varios administradores mancomunados, con un mínimo de tres y un máximo de siete, de los que actuarán dos cualesquiera en forma conjunta». La Dirección no estima la apreciación de la registradora, de contradicción entre los dos sistemas, ya que la junta elegiría entre uno y otro. Pero sí parece de acuerdo con una objeción en la que no entra por no haber sido alegada en la calificación inicial, sino en el informe posterior: «tal disposición estatutaria otorga inevitablemente a la junta general la decisión sobre la forma de ejercitar el poder de representación sin necesidad de modificar los estatutos, en contra de lo establecido en el art. 233.2 LSC y de la doctrina de esta Dirección General en las resoluciones que cita en dicho informe (R. 27.08.1998, R. 22.06.2000, R. 01.09.2005, R. 18.04.2016, R. 08.06.2016 y R. 18.10.2016)». R. 07.01.2020 (Notario José Manuel Lois Puente contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 23.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11098.pdf>

- R. 07-01-2020.- R.M. Sevilla nº III.- **REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE EL DEPÓSITO DE CUENTAS.** Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 11.06.2018, y vuelve a distinguir este cierre (de la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria) del derivado de la baja en el índice de entidades (art. 137.1 L. 43/27.12.1995, del Impuesto de Sociedades), que son objeto de procedimientos distintos; «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»; no puede tomarse en consideración, por tanto, la resolución de la Agencia Tributaria por la que se anuló el mandamiento de baja en el índice de entidades. R. 07.01.2020 (Aurelio López, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 23.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11099.pdf>

1.5. Mercantil. (Por Servicio Coordinación de RRMM)

- R. 07-01-2020.- R.M. Pontevedra nº III.- **CALIFICACIÓN: MOTIVACIÓN NECESARIA. ARTICULO 19 bis LH. RECURSO GUBERNATIVO: LIMITADO A MOTIVACIÓN DE LA NOTA RECURRIDA.** Por el presente recurso se pretende la inscripción de una disposición de los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada, bajo el epígrafe «Organos de administración», por la cual «la sociedad se regirá a elección de la Junta (...) c) Por dos administradores mancomunados. d) Por varios administradores mancomunados, con un mínimo de tres y un máximo de siete, actuando siempre, de forma conjunta, todos los designados. e) Por varios administradores mancomunados, con un mínimo de tres y un máximo de siete, de los que actuarán dos, cualesquiera en forma conjunta. f) (...)».

Según la calificación impugnada, la registradora rechaza la inscripción de dicha disposición porque considera que, en la redacción de dicho artículo de los estatutos sociales, los apartados d) y e) son contradictorios entre sí; y, como fundamento, cita los artículos 210 y 233 de la Ley de Sociedades de Capital y 185 del Reglamento del Registro Mercantil.

Es doctrina de la Dirección General que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Por ello, el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). De este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria.

En el caso que nos ocupa se revoca la calificación de la registradora porque en su calificación se limita a objetar que determinados apartados de la disposición estatutaria son contradictorios y a citar ciertos preceptos, y sólo posteriormente, en su preceptivo informe (aunque en el mismo no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación), indica que tal disposición estatutaria otorga inevitablemente a la junta general la decisión sobre la forma de ejercitar el poder de representación sin necesidad de modificar los estatutos, en contra de lo establecido en el artículo 233.2 de la Ley de Sociedades de Capital y de la doctrina de la Dirección General.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11098.pdf>

- R. 07-01-2020.- R.M. Sevilla nº III.- **REVOCACIÓN DE NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL. CIERRE DE LA HOJA SOCIAL.** En este expediente debe decidirse si es o no fundada en Derecho la calificación

del Registrador Mercantil por la que suspende el depósito de las cuentas anuales de la sociedad referida porque ésta tiene revocado el Número de Identificación Fiscal por Resolución del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de 1 de marzo de 2018. No puede tomarse en consideración la resolución de la Agencia Tributaria de 9 de marzo de 2004 por la que se anuló el mandamiento de baja en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por no aportarse en el momento oportuno del procedimiento, es decir, la calificación.

Respecto de la cuestión de fondo debatida, el cierre de la hoja de la sociedad trae causa de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, que dispone lo siguiente en su cuarto apartado: «La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado a las personas jurídicas o entidades en el "Boletín Oficial del Estado" determinará... que el registro público correspondiente, 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 ésta, 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. Por ello, la calificación del registrador Mercantil debe ser confirmada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11099.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 2506/2020.- 20-07-2020. SALA DE LO CIVIL.- **PROPIEDAD HORIZONTAL. ESTATUTOS.** Inexistencia de prohibición estatutaria que impida la división material de una entidad en elementos independientes. Conversión y división de un local comercial en dos viviendas independientes. Necesidad de aprobación por una mayoría de tres quintos de los propietarios, que no se ha producido.

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

- S.T.S 2804/2020.- 14-09-2020. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA QUE GARANTIZA UN PRÉSTAMO CON CONSUMIDORES. CONSUMIDORES Y USUARIOS. CLÁUSULA DE GASTOS. IMPUESTO DE AJD.** Nulidad de la cláusula y sus consecuencias. Doctrina reiterando sobre quién es el obligado al pago de tal impuesto, a falta de pacto.

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

- S.T.S 2838/2020.- 17-09-2020. SALA DE LO CIVIL.- **HIPOTECA. CONSUMIDORES Y USUARIOS. CLÁUSULAS ABUSIVAS. COSTAS PROCESALES:** "Pronunciamiento sobre costas en los litigios sobre cláusulas abusivas en caso de estimación total de la demanda con apreciación de serias dudas de derecho y la efectividad del Derecho de la UE...En los litigios sobre cláusulas abusivas, si en virtud de la excepción a la regla general del vencimiento por la existencia de serias dudas de hecho o de derecho, el consumidor, pese a vencer en el litigio, tuviera que pagar íntegramente los gastos derivados de su defensa y representación, no se restablecería la situación de hecho y de derecho que se habría dado si no hubiera existido la cláusula abusiva y, por tanto, el consumidor no quedaría indemne pese a contar a su favor con una norma procesal nacional cuya regla general le eximiría de esos gastos. En suma, se produciría un efecto disuasorio inverso, pues no se disuadiría a los bancos de incluir las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios, sino que se disuadiría a los consumidores de promover litigios por cantidades moderadas".

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

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

- S.T.S 2719/2020.- 23-07-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **IMPUESTOS. IVA. PRESCRIPCIÓN. DECLARACIÓN RESUMEN ANUAL: SU PRESENTACIÓN CARECE DE EFECTOS INTERRUPTIVOS DE LA PRESCRIPCIÓN.**

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

- S.T.S 2809/2020.- 11-09-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. RETROACCIÓN:** "la retroacción de actuaciones acordada en la estimación de un recurso de reposición, consecuencia de la existencia de un vicio formal, al momento de la notificación de la resolución administrativa recurrida, significa que, en la vuelta atrás en el tiempo que es la retroacción, la Administración debe culminar el procedimiento retrotraído y notificar al interesado correctamente la resolución, en el plazo que reste desde que se realizó la actuación procedimental causante de la indefensión del interesado".

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

- S.T.S 2814/2020.- 07-09-2020. SALA DE LO CONTENCIOSO.- **IRPF. DERECHO DE OPCIÓN:** " La ganancia patrimonial derivada el derecho de opción nace ex novo en el momento de su otorgamiento, debiendo integrar la base imponible general del IRPF".

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

3. Sentencias en Juicios Verbales en materia de calificación registral

3.2. Comentarios a las Sentencias en juicios verbales. *(Por Juan Carlos Casas Rojo)*

- S.J.V. EJECUCIÓN DE EMBARGO CON ANOTACIÓN CADUCADA. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN. LEGITIMACIÓN PASIVA DEL REGISTRADOR. (Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Barcelona de 30 de Marzo de 2020)

 [Sentencia 30-3-2020 Juzgado Barcelona.pdf](#)

4. Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea

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

Sentencia del Tribunal de la Unión Europea (Sala Primera) de 3 de septiembre de 2020, en el asunto C-186/19 (Supreme Site Services y otros):

Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Reglamento (UE) n.º 1215/2012 — Artículo 1, apartado 1 — Ámbito de aplicación — Materia civil y mercantil — Competencia judicial — Competencias exclusivas — Artículo 24, punto 5 — Litigios en materia de ejecución de resoluciones — Acción de una organización internacional basada en la inmunidad de ejecución por la que se solicita el levantamiento de un embargo preventivo y la prohibición de instar de nuevo su práctica.

Fallo del Tribunal:

1) El artículo 1, apartado 1, del *Reglamento (UE) n.º 1215/2012* del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, debe interpretarse en el sentido de que una demanda de medidas provisionales, presentada ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro, en el marco de la cual una organización internacional invoca su inmunidad de ejecución para obtener tanto el levantamiento de un embargo preventivo, ejecutado en un Estado miembro diferente del Estado del foro, como la prohibición de instar nuevamente ese tipo de embargo por los mismos hechos, e interpuesta en paralelo a un procedimiento sobre el fondo que tiene por objeto un crédito resultante del supuesto impago de carburante suministrado para atender las necesidades de una operación de mantenimiento de la paz desarrollada por esta organización, está comprendida en el concepto de «materia civil y mercantil», siempre que esta demanda no se presente en virtud de prerrogativas de poder público, en el sentido del Derecho de la Unión, extremo que incumbe apreciar al órgano jurisdiccional remitente.

2) El artículo 24, punto 5, del Reglamento n.º 1215/2012 debe interpretarse en este sentido de que una demanda de medidas provisionales, presentada ante un órgano jurisdiccional de un Estado miembro, en el marco de la cual una organización internacional invoca su inmunidad de ejecución para obtener tanto el levantamiento del embargo preventivo, ejecutado en un Estado miembro diferente del Estado del foro, como la prohibición de instar nuevamente ese tipo de embargo por los mismos hechos, no es competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en el que se ha ejecutado el embargo preventivo.

Texto de la sentencia

Sentencia del Tribunal de la Unión Europea (Gran Sala) de 22 de septiembre de 2020, en el asunto C-724/18 y C-727/18 (Cali apartments)

Procedimiento prejudicial — Directiva 2006/123/CE — Ámbito de aplicación — Arrendamiento de inmuebles amueblados a clientes de paso que no fijan su domicilio en ellos, efectuado de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo — Normativa nacional que establece un régimen de autorización previa para determinados municipios y que encomienda a tales municipios la definición de las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por este régimen — Artículo 4, punto 6 — Concepto de “régimen de autorización” — Artículo 9 — Justificación — Oferta insuficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles — Proporcionalidad — Artículo 10 — Requisitos relativos a las condiciones de concesión de las autorizaciones.

Fallo del Tribunal:

1) Los artículos 1 y 2 de la *Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo*, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, deben interpretarse en el sentido de que tal Directiva se aplica a una normativa de un Estado miembro relativa a actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, tanto con carácter profesional como no profesional.

2) El artículo 4 de la Directiva 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que una normativa nacional que supedita a autorización previa el ejercicio de determinadas actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda está comprendida en el concepto de «régimen de autorización», en el sentido del punto 6 de ese artículo.

3) El artículo 9, apartado 1, letras b) y c), de la Directiva 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que una normativa nacional que, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, somete determinadas actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo, a un régimen de autorización previa aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz.

4) El artículo 10, apartado 2, de la Directiva 2006/123 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional por la que se establece un régimen que supedita a autorización previa el ejercicio de determinadas actividades de arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a

vivienda, que se basa en criterios como que el inmueble en cuestión se arriende «de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo a clientes de paso que no fijan en él su domicilio» y que encomienda a las autoridades locales la facultad de precisar, en el marco fijado por dicha normativa, las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por tal régimen, a la vista de objetivos de diversidad social y en función de las características de los mercados locales de la vivienda y de la necesidad de no agravar la escasez de viviendas, acompañándolas, si fuera necesario, de una obligación de compensación en forma de transformación accesoria y concomitante en viviendas de inmuebles con otro uso, siempre que tales condiciones de concesión sean conformes con los requisitos establecidos por esa disposición y que tal obligación pueda satisfacerse en condiciones transparentes y accesibles.

Texto de la sentencia

VII. DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

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

1.- INSTITUCIONAL:

SOTEU2020: Discurso sobre el Estado de la Unión Europea

Nuevas fichas informativas del Tribunal europeo de derechos humanos

2.- BREXIT:

Impacto del acuerdo de retirada de Reino Unido en el ámbito de la Justicia y del Derecho Internacional Privado

3.- MERCADO DE CAPITALAS:

La Comisión impulsa los mercados de capitales europeos

Paquete de medidas sobre finanzas digitales: nuevo enfoque ambicioso para fomentar la innovación responsable que beneficie a consumidores y empresas



Participación septiembre 2020.pdf

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

- RCDI marzo-abril 2020 (Sumario)



RCDI julio-agosto 2020 (Sumario).pdf

En la muerte de Santiago Laborda

Me piden que escriba unas letras en recuerdo del compañero Santiago Laborda. No sé cómo me va a salir, porque nunca he escrito una necrológica, y aun en un trance tan triste pensaba seguir así. Pero no podía negarme a la petición; no, tratándose de Santiago.

Poco podré añadir a lo que con mejores palabras han dicho ya de él Álvaro Martín y Carlos Pinilla en sus sentidos obituarios, pero trataré de dar otra perspectiva que ayude a dar una idea de la personalidad de Santiago.

Hicimos la carrera juntos en Murcia (promoción 1973-1978), pero no fue en la Universidad donde hicimos amistad. Por aquellos años, la polarización política era muy acusada, y eso hizo que no congeniáramos. Pero al acabar la carrera coincidimos en la academia de preparación que pocos años antes había fundado José Tomás Bernal-Quirós, y ahí fue donde se inició nuestra amistad. No sé muy bien cómo, porque la verdad es que éramos bastante diferentes de carácter.

Él siempre preparó en su casa (en su querida calle de San Antón, donde él siempre presumía de haberse criado), y yo en la mía (de alquiler, primero en López Puigcerver y luego en Puerta de Orihuela), pero nos veíamos a diario y dábamos los temas juntos (en aquel entonces, dos días a la semana), nos oíamos el uno al otro. A mí me ayudó mucho oírlo *cantar*, porque él siempre llevaba muy bien preparados los temas y los exponía de manera magistral. No es que yo aprendiera mucho en cuanto al contenido (al fin y al cabo, los temas los preparábamos juntos), pero sí, desde luego, en cuanto a la forma de exponerlos. Era Santiago un opositor excepcional: disciplinado (curioso, anárquico e imprevisible como era), inteligente, y con una capacidad innata para pulir los temas y exponerlos con la dicción y en el tiempo adecuados. Si hubiera sido un actor de teatro, oyéndolo se habría dicho de él que dominaba la escena.

De aquella época me viene la idea (que luego en mis tiempos de preparador repetiría obsesivamente a mis alumnos) de que los opositores deben *cantar* en grupo, oírse unos a otros para aprender y corregir errores. Al fin y al cabo, pensaba, si a mí me fue tan bien escuchando a Santiago, seguro que a cualquier opositor le irá bien oyendo a sus compañeros.

Recuerdo también que, a instancias de José Tomás, nos fuimos los dos a Madrid a oír las sesiones del primer ejercicio de lo que sería la promoción de 1981 (nosotros aprobamos en el 82), y allá que estuvimos haciéndonos a la idea de lo que era el ambiente de una oposición (el salón de actos del Colegio, entonces en Príncipe de Vergara, no sé si todavía General Mola; el *pasillo*; los

nervios de los opositores cuando Rozas, el bedel, los llamaba para que pasaran al salón; los miembros del tribunal; y, sobre todo, el cotejo de lo que habíamos oído en la sala con las notas que luego daban). Comentamos entre nosotros que aquello nos había ayudado mucho.

Como decía, aprobamos en 1982, y de aquel entonces me acuerdo básicamente de dos cosas.

Una: metidos ya en época de exámenes, recuerdo la tarde-noche en que, encerrados los dos en una cabina telefónica que había junto a la Universidad de Murcia (hoy, imagino, desaparecida), llamó él a la gestoría Paniagua para enterarnos de las notas del día. Siempre que habíamos llamado en los días anteriores ya estaba grabado en el contestador el audio con los resultados; pero aquel día, en el momento de la llamada, la persona encargada de la grabación todavía no había acabado la tarea, y al oír el teléfono descolgó el auricular pronunciando el correspondiente “¿diga?”, ante lo cual, Santiago, sorprendido y sin saber muy bien qué decir, soltó lo primero que le vino a la cabeza, que fue: “¿es el contestador automático de Paniagua?” (dicho, además, con ese acento murciano tan característico en él). Todavía esta anécdota me hace sonreír cada vez que la rememoro, pues no se me negará que tiene su aquel cómico.

Pero, bromas aparte, de lo que me realmente me acuerdo (y esto que voy a decir ahora cualquiera que haya sido opositor lo sabrá valorar en lo que vale), fue del detalle que tuvo conmigo durante las sesiones del primer ejercicio, detalle que refleja a la perfección su manera de ser. Se había examinado ya él cuando yo estaba a punto de irme a Madrid, en principio con mi padre, que era quien me iba a hacer el *pasillo*. Pero no sé muy bien qué ocurrió y resultó que mi padre no me podía acompañar. Se lo comenté a Santiago, y él, ni corto ni perezoso, en lugar de descansar unos días y empezar a preparar el segundo ejercicio, cogió el portante y se vino conmigo a Madrid, donde estuvo varios días apoyándome, aguantándome (ya se sabe cómo es un opositor en época de exámenes) y siéndome, en fin, de inestimable ayuda para que yo también aprobara el primer ejercicio.

Aprobamos en junio, y en julio, para celebrarlo, nos fuimos unos días a Santa Cruz de Tenerife, y a la vuelta cogimos el coche para hacer una ruta por el norte a ver Registros (Toro, Cistierna, Balmaseda, Arnedo, Laguardia...). Finalmente, él marchó a Osuna y yo a Arnedo; muy alejados, pero por supuesto seguimos en contacto, y de hecho yo me acerqué un par de veces a Sevilla, donde él vivía, para disfrutar de la Feria de Abril.

Pasados los años coincidimos a finales de los 90 en San Javier. Ambos vivíamos en Murcia, cerca el uno del otro, y yo, que vivía solo, iba todos los días a comer a su casa (donde la sufrida Amparo, su mujer, tenía que aguantar nuestras batallitas). En 2007 él dejó San Javier y marchó al Mercantil de

Murcia, yo en 2008 me fui al Propiedad 4 de Alicante. Estos últimos años apenas tuvimos contacto, pero nos vimos en alguna ocasión y hablábamos de vez en cuando por teléfono.

En fin, muchas veces me he preguntado si habría yo sacado la oposición de no haber tenido como ejemplo y referente a Santiago. Quiero creer que sí, pero la verdad es que no estoy muy seguro de ello. Por eso, ahora que nos ha dejado no puedo sino recordar todo lo bueno que aprendí de él.

Descanse en paz.

Constancio Villaplana

Alicante, septiembre de 2020

Los costes del contrato de crédito, la comisión de apertura y su inviabilidad legal en España

Carlos Ballugera Gómez
@BallugeraCarlos

TRES CASOS EXTREMOS

La STJUE de 3 [setiembre](#) de 2020, analiza tres contratos de crédito, en el primero se entrega al deudor un euro, en el segundo, ciento cincuenta y ocho y en el tercero, doscientos quince, pese a que el capital del primero son 2.090 euros, el del segundo 1.048 y el del tercero 1.149. Es decir, el importe total del crédito es en estos casos de uno, ciento cincuenta y ocho y doscientos quince euros respectivamente.

A la vista de esas cifras, tan anómalas por su pequeñez en relación con el capital nominal del crédito, uno se pregunta cómo han podido llegar esos casos hasta el Tribunal de Luxemburgo, en qué tipo de desamparo se encuentran la personas consumidora polaca que habiendo recibido un euro en préstamo tiene su asunto en el Tribunal de Luxemburgo; uno se pregunta qué falla en la protección de las personas consumidoras para que casos tan flagrantes de abuso no sean eliminados de plano en cualquiera de los ordenamientos jurídicos del mercado interior.

Nuestro Tribunal, con la oscuridad con la que adorna su prédica sobre la transparencia, reflexiona una y otra vez, con extraordinaria impiedad, sobre las bizantinas cuestiones jurídicas que plantean estos casos tan humillantes para los derechos de los deudores europeos.

En medio de la frustración y del dolor que me produce esta insensibilidad voy a detenerme, sin embargo, en algunas reflexiones sobre el contrato de crédito y sus costes, en particular, en la comisión de apertura y su inviabilidad legal en España.

DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO Y CONTROL DEL CONTENIDO

El apartado 68 de la STJUE de 3 de [setiembre](#) 2020 contiene una definición europea del contrato de crédito por el que el prestamista se compromete, principalmente, a poner a disposición del prestatario una determinada cantidad de dinero, y este último se compromete, a su vez, principalmente a reembolsar, generalmente con intereses, esta cantidad en los plazos previstos [...] (sentencia de 20 de [septiembre](#) de 2017, Andriuc [...] apartado 38)".

Otras definiciones sacadas de la Directiva sobre crédito al consumo son también útiles para el control de fondo, tanto de transparencia como del contenido, establecido por la Directiva. La sentencia nos recuerda las definiciones de coste total del crédito para el consumidor e importe total adeudado. Se menciona pero no se define el importe total del crédito, por resultar, tal vez, evidente su sentido. Sin embargo, no se entiende que se pase sin comentario que en el asunto C-84/19, [Profi Credit Polska], ese importe total sea un euro, cuando el capital nominal son 2.090.

La sentencia repite en su apartado 69 que “el hecho de que distintos tipos de gastos o una «comisión» estén comprendidos en el coste total de un crédito al consumo no resulta determinante a efectos de establecer que esos gastos están incluidos en las prestaciones esenciales del contrato de crédito”, al contrario dichos gastos y comisiones, por ser prestaciones accesorias, están sujetos al control de fondo o del contenido establecido por la Directiva 93/13/CEE.

A resultas de ese control, según el apartado 76, “QJ podía, legítimamente, albergar dudas por lo que respecta tanto a las prestaciones que se pretendía retribuir con esos gastos [apertura y comisión] como a un eventual solapamiento entre estos”.

GASTOS DE APERTURA Y COMISIÓN: SOLAPAMIENTO DE COSTES

En España, conforme al art. 315.II CCO, se reputará interés toda prestación pactada a favor del acreedor. Por su parte, el considerando 20 de la [Directiva 2008/48](#) dice: (20) El coste total del crédito para el consumidor debe incluir todos los gastos, incluidos [1] intereses, [2] comisiones, [3] impuestos, [4] remuneración de los intermediarios de créditos [5] y cualquier tipo de gastos que el consumidor deba abonar en relación con el contrato de crédito, [6] exceptuando los gastos notariales [...]

Según los apartados 47 y 48 de la STJUE 26 de [febrero](#) de 2015, Matei, “el alcance exacto de los conceptos de «objeto principal» y de «precio», en el sentido del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13, no puede establecerse mediante el concepto de «coste total del crédito para el consumidor», en el sentido del artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48.

“48 En efecto, este último concepto está definido de manera particularmente amplia, de manera que la suma total de todos los costes o gastos a cargo del consumidor que correspondan a pagos efectuados por este último tanto al prestamista como a terceros se mencione claramente en los contratos de crédito al consumo, pues tal obligación formal participa del objetivo principal de *transparencia* perseguido por la citada Directiva [subrayado nuestro]”¹.

En palabras de los apartados 64 y 86 de la sentencia resulta que no hay transparencia en las cláusulas sobre gastos de apertura y comisión si no especifican ni la naturaleza de esos gastos ni los servicios que pretenden retribuir.

En el apartado 75 se dice que “el profesional no está obligado a precisar la naturaleza de todos los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos puestos a cargo del consumidor por las cláusulas contractuales, como la «comisión» o los «gastos de apertura». No obstante, para responder a la obligación de transparencia, es importante que la naturaleza de los servicios efectivamente proporcionados pueda entenderse o deducirse razonablemente del contrato en su conjunto. Además, el consumidor debe poder comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos o entre los servicios que tales gastos retribuyen (sentencia de 3 de [octubre](#) de 2019 [...] apartado 43)”.

¹ Aquí la transparencia es muy importante. Si falta en la comisión de apertura, hay que pasar al control del contenido sobre la misma.

En España, todos los gastos para conceder el préstamo se pagan con el interés remuneratorio; cobrar además una comisión de apertura y otra de intermediación implica, de salida, solapamiento o cobrar dos veces por lo mismo, una con el interés y según las reglas del mercado, otra con las comisiones y al margen del mercado y contra la competencia.

Después de que la STS 44/2019, de 23 [enero](#), dijera que la comisión de apertura es válida vimos como la STJUE de 16 [julio](#) 2020 se apartó de nuestro Tribunal Supremo al exigir para esa validez de la comisión, sujeta al control del contenido por entrañar una prestación accesorio, que al menos el banco demostrara en la escritura de constitución de hipoteca que el servicio que retribuye o el gasto que compensa la comisión de apertura fueron prestados o habidos efectivamente.

Algo menos categórica resulta la STJUE de 3 de setiembre de 2020 para la que esa comisión, llamada en la sentencia “gastos de apertura”, requiere como elemento de transparencia que, por medio de la identificación del servicio o contrapartida que retribuye, permita al juez apreciar un eventual solapamiento de la cláusula con otros gastos del crédito.

Es decir, en la comisión de apertura, es necesaria una transparencia, formal y material, suficiente para que la persona consumidora sepa la contrapartida a la que responde el gasto y su adecuación con el mismo, pudiendo descartar la existencia de solapamiento con otros pagos del deudor para sufragar el mismo coste.

Puestos en esa perspectiva ni es posible la prueba de que la contrapartida que retribuye la comisión se haya prestado efectivamente ni es posible su identificación, ni la evaluación de la adecuación cosa-precio, y ello se debe a que todos los casos que conocemos de comisión de apertura entrañan un solapamiento con otros servicios prestados por el profesional que son pagados por la persona consumidora en general con el interés remuneratorio.

Así ocurre con los gastos de estudio, de estructura, de correspondencia, contabilidad, de coste del dinero, de evaluación de solvencia, tasación, formalización del préstamo, gestión de cobros, acceso a bases de datos y cualesquiera otros inherentes a la actividad de concesión de crédito. Como [ya dijimos en su día](#) no es posible que sea legal cobrar dos veces por un mismo servicio a través de la comisión de apertura, o tres en el caso de los costes de tasación o de escritura cuando se cargan al cliente.

Por mucho que el Tribunal Supremo de España haya querido sancionar la validez de la comisión de apertura, debe rectificar para adaptarse a las directrices europeas ahora repetidas en la sentencia comentada y que hacen nula la comisión de apertura en el contrato de crédito cuando no es transparente o no responde a una contrapartida efectiva.



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

1.- PUBLICIDAD FORMAL. SOLICITUD POR CORREO ELECTRÓNICO CON CERTIFICADO DE FIRMA RECONOCIDA.

Se plantea una duda en torno a las posibles solicitudes de publicidad formal a través de correo electrónico con firma electrónica reconocida, si estamos obligados a aceptarlas o no.

Se pone de manifiesto la existencia de unas prevenciones al respecto enviadas desde la Vocalía del Colegio encargada de la materia de protección de datos. En dicha comunicación se señalaba que a efectos de dar cumplimiento a la normativa relativa a la protección de datos, el sistema de publicidad vía FLOTI sí resulta seguro tanto para que se presenten solicitudes como para remitir la publicidad al solicitante. En relación a los correos electrónicos, se señalaba que a efectos de solicitar información, sólo era admisible tal medio si contaba con firma electrónica reconocida, y que la remisión por correo electrónico de la publicidad resultado de la misma sí infringe claramente la normativa de protección de datos, por lo que no es oportuno realizarla.

Atendiendo por tanto a que, en nuestras normas reguladoras, los medios previstos para la solicitud de publicidad formal son la solicitud directa en el propio Registro o bien el sistema FLOTI, y a que la comunicación anteriormente expuesta se refiere a la normativa de protección de datos, parece quedar al criterio del Registrador, dentro de su competencia de gestión de la oficina, la determinación de si se admiten o no solicitudes de publicidad formal por correo electrónico, siempre que se cumpla la normativa de protección de datos de carácter personal.

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

2.- PROPIEDAD HORIZONTAL. COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ACREEDORAS POR DEUDAS DE TITULARES, FALLECIDOS, DE PISO Y LOCAL. EMBARGO. ADMINISTRADOR JUDICIAL.

Una comunidad de propietarios resulta acreedora por cuotas de comunidad de un local, con embargo sin anotar, notificaciones por edictos a herencia yacente, auto de fin de monitorio ordenando embargo.

Otra comunidad es acreedora por cuotas de un piso, los titulares registrales fallecidos, en la casa vivía un hijo que recoge la demanda. Hay resolución de fin de monitorio condenando a pagar, el embargo está anotado a favor de la comunidad.

Se plantea, en ambos casos el resultado de la subasta, necesidad de nombramiento de administrador de la herencia. Si queda desierta la subasta, se plantea si se va a levantar el embargo sin posibilidad de nuevo embargo. Si se adjudican los inmuebles las comunidades, por cuanto es la adjudicación mínima, y el modo de hacer constar a nombre de la comunidad los inmuebles.

En relación con ambos embargos parece que lo oportuno sería pedir la administración judicial. En el primer caso resulta meridianamente claro. Más dudoso puede resultar el segundo. No obstante, de los datos que se proporciona dice que se ha notificado a un hijo que vivía en la casa, pero ello no quiere decir que dicho hijo sea heredero, más en nuestra Comunidad Autónoma en que se puede apartar de la herencia a los descendientes. Por tanto no puede entenderse, en tanto no resulte clara su cualidad de heredero, que nos encontramos ante una de las excepciones a la administración judicial de la herencia resultan de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En el previsible caso de que la subasta quedase desierta podrá la Comunidad de Propietarios adjudicarse la finca, conforme a doctrina reiterada de la Dirección General. Por ello, pese a no tener personalidad jurídica, y prever el artículo 11 del Reglamento Hipotecario que no se practicará inscripción a favor de entidades de personalidad jurídica, sin que tal norma se exceptúe para las adjudicaciones en el 9 e) de la Ley Hipotecaria, podrá obtener la inscripción de la finca a su favor.

En cuanto a si la adjudicación se hará por todos los conceptos que se le deban, aún siendo inferior al 50%, o deberá ser por el 50% del valor de la finca, se pone de manifiesto la disparidad de soluciones que al respecto resultan de las resoluciones de la Dirección General y de las sentencias que se pronuncian al respecto. Desde el punto de vista de justicia material se pone de manifiesto que siendo normalmente las deudas a la comunidad de propietarios de escasa cuantía en relación al valor de la finca, la adjudicación por el valor de la deuda siendo notoriamente inferior al 50% del valor de la finca, puede suponer una injusticia manifiesta.

3.- TÍTULO FORMAL. TESTIMONIO DE ESCRITURA DE PARTICIÓN COMO TÍTULO INSCRIBIBLE. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO DE DERECHO HEREDITARIO POR DEUDAS DE UNO DE LOS HEREDEROS. JUSTIFICACIÓN DE SU CUALIDAD POR EXPRESADO TESTIMONIO DE DICHA ESCRITURA.

Constando unas fincas inscritas a nombre de un matrimonio, se ha inscrito en el Registro la anotación de embargo sobre el derecho hereditario de una de las dos hijas, que es la deudora. Para poder practicar esta anotación preventiva, se pidió que se justificase la cualidad de heredera de la hija deudora, y así se hizo: se aportó un testimonio judicial donde constaban los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad y testamentos del matrimonio titular registral, pero también se testimonió la escritura de partición de herencia en la que las dos hijas herederas se adjudicaban las fincas por mitades indivisas.

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

Ahora el acreedor quiere que se inscriba la mitad indivisa a nombre de la deudora para poder embargar la mitad indivisa en lugar del derecho hereditario sobre la finca y se pregunta si con ese testimonio judicial se podría inscribir la herencia a nombre de la heredera deudora. Se le ha argumentado que, conforme al artículo 3 de la LH, solo se puede inscribir con la copia auténtica de la escritura pero parece ser que el acreedor interesado tiene dificultades para obtener la copia por parte del Notario autorizante de la escritura de herencia.

Ante las dificultades planteadas por la parte interesada se pone de manifiesto la posibilidad prevista en la regla tercera del artículo 140 del Reglamento Hipotecario. En dicho precepto se indica que en caso de que el sujeto pasivo del embargo no hubiese inscrito su derecho, el interesado en su práctica podrá requerirle para que subsane esa falta y en caso de negarse podrá solicitar al Juez o Tribunal que así lo acuerde. A tal efecto el artículo 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que el Letrado de la Administración de Justicia pueda requerir al Notario para que expida copia autorizada.

4.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO: SU RENUNCIA PACTADA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON POSIBILIDAD DE PRÓRROGAS ULTERIORES AL PLAZO DE DURACIÓN. VENTA POSTERIOR POR EL ARRENDADOR SIN NOTIFICAR A LOS ARRENDATARIOS.

En virtud de un contrato de arrendamiento celebrado el 1 de marzo de 2013 (antes de la reforma del art 25 practicada en 2013) los arrendatarios en un contrato celebrado por 1 año prorrogable hasta 5 renunciaron a estos derechos.

El 1 de julio de 2018 el arrendador vende la vivienda diciendo que está arrendada pero que no se notifica a los arrendatarios porque renunciaron.

Como se puede apreciar ha transcurrido el plazo de máximo de duración prevista del contrato, si bien se aludía a posibles prórrogas ulteriores del contrato. Ello parece tener una importancia capital.

En caso de que el contrato en vigor sea consecuencia de una tácita reconducción conforme al artículo 1566 del Código Civil, la misma supone que prosigue el arrendamiento pero con un contenido conforme a las reglas generales, habiendo perdido eficacia las cláusulas pactadas en el contrato originario, a modo de una especie de nuevo contrato. Por lo tanto en caso de haberse producido la mencionada tácita reconducción no tendrá eficacia la cláusula de renuncia alegada por no entenderse existente el pacto aludido.

En cambio, si ha existido una nueva prórroga, ésta sí implica la continuación del contrato originario con todas sus cláusulas, y por tanto la renuncia seguirá surtiendo sus efectos. Por tanto será preciso que se acredite la prórroga del contrato originario mediante el cumplimiento de los requisitos que en su caso se hubieran estipulado en el mismo.

5.- PROPIEDAD HORIZONTAL. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE, DE CARÁCTER PERPETUO Y PERMANENTE, ESTABLECIDO CON CARÁCTER AUTÓNOMO PERO NO COMO NORMA ESTATUTARIA.

En una escritura de división horizontal en cuya virtud se constituyen dos elementos privativos, los titulares de las mismas se atribuyen recíprocamente un derecho de adquisición preferente de carácter perpetuo y permanente.

Dada la especial interrelación que existe en la finca queda justificada la motivación por la que las partes desean establecer el derecho de adquisición preferente. Ahora bien ello debe conjugarse en todo caso con los principios generales de nuestro derecho.

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

La constitución de cualquier tipo de derecho real con carácter perpetuo e irredimible se encuentra proscrito en nuestro derecho, pudiendo ello ser considerado como un principio general del derecho. Así las normas relativas a la redención de los censos, la limitación temporal del usufructo, etc... En consecuencia, no es posible la constitución como un derecho real autónomo y desligado de la propiedad horizontal del derecho de adquisición preferente aludido

En cambio, sí parece admisible la existencia de ese pacto como una cláusula estatutaria de la propiedad horizontal que se está constituyendo.

Ha de tenerse en cuenta que el artículo 396 del Código Civil señala que los titulares de los elementos privativos no tendrán por este sólo título un derecho de tanteo y retracto, pero nada excluye que los interesados, en virtud de su autonomía de la voluntad, establezcan tal pacto. Además, parece más conforme con la voluntad de los otorgantes, ya que el mismo no se liga personalmente a los que hoy comparecen en la escritura ni hay que hacer referencia a los ulteriores titulares de las fincas, sino que esta vinculación a aquél que en cada momento sea propietario del otro elemento privativo queda establecida por su propia naturaleza.

En relación a su duración, la misma tendrá carácter indefinido, siendo modificable conforme a las normas relativas a la modificación del título constitutivo.

6.- PROTECCIÓN DE DATOS. PUBLICIDAD DEL DNI.

El BOE ha publicado recientemente la forma de notificación a través de BOE a particulares, lo cual ha sido también informado por el Vocal de la Junta de Gobierno de Oficinas Liquidadoras. Conforme a las mismas no deben publicarse juntos el nombre y apellidos de una persona y su número de DNI, de tal manera que sólo se publicarán 4 cifras del DNI, NIE o similar.

¿Sería conveniente adaptar nuestra publicidad formal?

De los manuales suministrador por el Colegio parece que no hay problema en que se publiquen ambos datos conjuntamente. Además hay una serie de argumentos que refuerzan tal sentido:

Primero, si sólo se publica el nombre y apellidos, resulta más difícil la identificación concreta, ya que los mismos pueden coincidir en una pluralidad de personas.

Segundo, porque la publicación en el BOE permanece indefinidamente en el Boletín y es accesible públicamente. En cambio nuestra publicidad formal es un acto concreto, expedida previo análisis del interés alegado y con tratamiento profesional de la publicidad suministrada, y que además no puede incorporarse a ficheros y demás prevenciones de la normativa de protección de datos.

No obstante, otras opiniones son bienvenidas y si nos la hacéis saber al Centro de Estudios intentaremos sistematizar los distintos criterios que pueden llegar de cara a adoptar la mejor solución y de la manera más armonizada posible entre todos.

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

7.- ACTIVO ESENCIAL: PROCEDIMIENTO REGISTRAL PARA SU CONSTANCIA REGISTRAL EN UNA FINCA QUE TIENE TAL CARÁCTER.

Se plantea el **procedimiento** para hacer constar en una finca el carácter de activo esencial de la misma.

Por un lado se opina que podría bastar la instancia del representante de la sociedad titular con firma legitimada y acreditación de su representación y justificando el hecho de alguna forma, por ejemplo con el balance de la sociedad. Algún compañero plantea si no sería mejor hacerlo constar con ocasión de la inscripción de algún otro derecho sobre la finca y solicitado en escritura pública.

También se plantea el problema de la posible temporalidad del carácter de activo esencial.

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



COMENTARIOS A SENTENCIAS EN JUICIOS VERBALES CONTRA LA CALIFICACIÓN NEGATIVA DE LOS REGISTRADORES. *Por Juan Carlos Casas Rojo, Registrador de la Propiedad.*

EJECUCIÓN DE EMBARGO CON ANOTACIÓN CADUCADA. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES. Caducada la anotación de embargo base del procedimiento, carece aquella de virtualidad para cancelar cargas posteriores. **CADUCIDAD DE LA ACCIÓN.** Interpuesta la demanda en el plazo de dos meses previsto en el art. 328 LH no existe caducidad de la acción, sin que a ello resulte óbice que posteriormente el Juzgado que conoció inicialmente la demanda, declarase la falta de competencia territorial, conociendo posteriormente este Juzgado. **LEGITIMACIÓN PASIVA DEL REGISTRADOR.** Resulta legitimado el Registrador que emitió la calificación negativa objeto de impugnación, aunque con posterioridad a la impugnación dicho Registrador no resulte titular de ese Registro (**Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Barcelona de 30 de Marzo de 2020**)

Con carácter previo, la sentencia resuelve dos cuestiones formales:

- a) Que interpuesta la demanda en el **plazo de dos meses previsto en el art. 328 LH** para el ejercicio de la acción de impugnación, no existe caducidad de la acción, sin que a ello resulte óbice que posteriormente el Juzgado que conoció inicialmente la demanda, declarase la falta de competencia territorial, conociendo posteriormente este Juzgado.
- b) Que con arreglo al art. 328 LH **resulta legitimado el Registrador que emitió la calificación negativa objeto de impugnación**, que es quien en su caso debe efectuar las correspondientes alegaciones en aras a argumentar la conformidad a derecho de la calificación por él emitida, sin que a ello resulte óbice que, con posterioridad a la impugnación, dicho Registrador no resulte titular de ese Registro, ni incide en la eficacia de la resolución que, en su caso, acuerde y ordene al titular actual del Registro la inscripción solicitada por el impugnante.

En cuanto a la **cuestión de fondo**, desestima la demanda interpuesta directamente contra la calificación registral negativa, pues **caducada la anotación de embargo base del procedimiento, carece aquella de virtualidad para cancelar cargas posteriores**. El que la adjudicación del bien se produzca estando vigente la anotación de embargo, desde el punto de vista registral no implica la prórroga del plazo de vigencia de la anotación y **debe estarse a la fecha de la presentación en el Registro de la Propiedad**, que aconteció cuando la caducidad de la anotación de embargo ya se había producido.

Todo ello sin perjuicio de que **en el seno de otros procedimientos** y frente a los titulares de cargas posteriores (declarativo de dominio, tercería de mejor derecho), **pueda valorarse la preferencia entre las cargas existentes**, que no han podido ser canceladas en recta aplicación de la normativa registral, en tanto que la calificación negativa de cancelación de cargas no condiciona la realidad extrarregistral y la posible declaración de inexactitud del asiento por resolución judicial, y, por ende, la virtualidad que pueda otorgarse, en el seno de dichos procedimientos, a la adjudicación del inmueble al tiempo en que fue acordado por resolución judicial, con independencia de la fecha en que accede al Registro de la Propiedad (supuesto al que se refiere la SAP Valencia 27-5-2011), o incluso , sin perjuicio de la **preferencia y eficacia que pueda otorgarse a la expedición del certificado de cargas y gravámenes** ex art. 656 LEC al tiempo de la vigencia de la anotación de embargo, certificación que fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble en el proceso de ejecución y si la misma causa estado y no modifica dicha situación por cualquier actuación posterior, como pudiera ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante (supuesto que analiza la STS 25-2-2015, si bien en el ámbito extrarregistral y en sede de procedimiento distinto al proceso de impugnación de la calificación previsto en el art. 328 LH). Asimismo el procedimiento que motiva la STS 7-7-2017, se hace eco de la doctrina mantenida por el Tribunal en Sentencias anteriores, como la ya reseñada, y si bien se trata de una **demanda directa contra la calificación registral, han sido demandados los titulares de las anotaciones preventivas posteriores** a la que motiva la ejecución, supuesto en el que debe entenderse aplicable la doctrina jurisprudencial referida, no considerándola extensiva al procedimiento en el que exclusivamente se analiza la actuación registral, como acontece en el caso de autos.

Comentario: Interesante sentencia, ya no solo porque siga los criterios reiteradamente establecidos por la DGRN en esta cuestión (entre otras muchas, R. 19-7 y 24-7-2017, 2 y 10-10-2017, 8 y 28-11-2017, 12-1-2018, 29-3 y 4-4-2019) sino porque razona por qué la actuación registral en estos casos es totalmente correcta, y por qué, tratándose de otros ámbitos o procedimientos pueden existir criterios diferentes, justamente porque en ellos no se juzga o analiza específicamente la actuación registral.



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

1. **INSTITUCIONAL**

• **SOTEU2020: Discurso sobre el Estado de la Unión Europea**

La presidenta de la Comisión Europea, Ursula von der Leyen, ha pronunciado su primer discurso sobre el estado de la Unión Europea, en el plenario del Parlamento Europeo de Bruselas.

La presidenta afirmó que hay que extraer enseñanzas y ha declarado que Europa debe construir una Unión Europea de la salud más sólida, con un [programa EU4Health](#) dotado de garantías de futuro y una financiación adecuada, una Agencia Europea de Medicamentos (EMA) reforzada y un Centro Europeo para la Prevención y el Control de las Enfermedades (ECDC) fortalecido. Se ha comprometido a crear una agencia europea de investigación y desarrollo biomédico avanzado para mejorar la capacidad de Europa de respuesta a las amenazas transfronterizas. La presidenta pidió un debate sobre las nuevas competencias de la UE en el ámbito de la salud, como parte de la próxima Conferencia sobre el Futuro de Europa.

Además, la presidenta destacó la importancia de reforzar la economía social de mercado de Europa y de proteger a los trabajadores y las empresas de las perturbaciones externas. Prometió presentar un marco jurídico para la fijación de salarios mínimos y se comprometió

a actuar para impulsar el mercado único, reforzar la Unión Económica y Social, volver a poner en pleno funcionamiento el espacio Schengen, actualizar la estrategia industrial de la UE y adaptar su marco de competencia.

Asimismo, la presidenta ha anunciado que la Comisión Europea propone aumentar el objetivo de reducción de las emisiones para 2030 del 40% al 55% como mínimo. Esto pondrá a la UE en el buen camino para alcanzar la neutralidad climática de aquí a 2050 y cumplir sus obligaciones en virtud del Acuerdo de París. El mecanismo de ajuste en frontera de las emisiones de carbono ayudará a garantizar que los demás sigan los pasos de Europa. Antes del próximo verano, la Comisión revisará toda la legislación de la UE en materia de clima y energía para ponerla a punto para el nuevo reto del 55 %.

La presidenta anunció además que el 30% de los 750.000 millones de euros del presupuesto de [#NextGenerationEU](#) se recaudará a través de bonos verdes. Y un 37% de los fondos se invertirá en los objetivos del Pacto Verde Europeo, que incluyen «proyectos faro» europeos: hidrógeno, edificios ecológicos y 1 millón de puntos de recarga eléctrica.

La presidenta Von der Leyen hizo hincapié en que Europa ha de ponerse ahora a la cabeza en lo digital reivindicando un plan común para una Europa digital con metas claramente definidas para 2030, como la conectividad, las competencias y los servicios públicos digitales. Asimismo, anunció que la UE invertirá el 20% del presupuesto de [NextGenerationEU](#) en el ámbito digital.

Por último, la presidenta Von der Leyen se comprometió a utilizar la pujanza diplomática y el peso económico de Europa para intermediar en acuerdos que marquen la diferencia en cuestiones éticas, de derechos humanos y medioambientales. La presidenta dejó claro que la UE desea un acuerdo mundial sobre fiscalidad digital, pero que continuará sola si el acuerdo no puede lograrse.

La presidenta ha anunciado un nuevo Pacto sobre Migración, con un enfoque basado en la humanidad, la solidaridad y «una distinción clara entre quienes tienen derecho a quedarse y quienes no lo tienen».

La presidenta subrayó que la Comisión adoptará antes de finales de septiembre su primer informe anual sobre el Estado de Derecho, que incluye a todos los Estados miembros. La

presidenta Von der Leyen se comprometió a asegurar que los fondos de la UE se gasten con el Estado de Derecho garantizado.

- **Nuevas fichas informativas del Tribunal europeo de derechos humanos**

Con motivo de una conferencia para conmemorar el 70º aniversario del Convenio europeo de Derechos Humanos, el TEDH ha publicado cuatro nuevas fichas informativas en el repertorio de jurisprudencia, dedicadas a: la independencia del poder judicial; restricciones al derecho a la libertad y a la seguridad por razones distintas a las previstas en el CEDH; el derecho al respeto de la vida familiar de las personas detenidas en instalaciones penitenciarias remotas; y, el uso de la fuerza en el en el mantenimiento del orden público en manifestaciones.

Desde septiembre de 2010, el TEDH ha publicado unas 60 fichas informativas en su sitio web. Muchas han sido traducidas a varios idiomas, entre los que se encuentra el español.

Las fichas tienen por objeto aumentar el conocimiento de las sentencias del TEDH en los Estados miembros del Consejo de Europa con el objetivo de mejorar la aplicación del Convenio Europeo de Derechos Humanos a nivel de nacional. Uno de los requisitos clave de los planes de reforma para aumentar la eficacia del sistema del CEDH es que los Estados Miembros garanticen la aplicación del CEDH y su jurisprudencia a nivel nacional.

[Fichas informativas](#)

2. **BREXIT**

- **Impacto del acuerdo de retirada de Reino Unido en el ámbito de la Justicia y del Derecho Internacional Privado**

La Comisión Europea ha publicado una nota informativa a todas las partes interesadas sobre el impacto del fin del periodo de transición del Brexit en el ámbito de la Justicia y del

Derecho Internacional Privado. La nota aclara que no se refiere a cuestiones específicas de protección del consumidor que no estén relacionadas con la legislación aplicable; ni a Derecho de sociedades de la UE.

Una vez finalizado el período de transición, se aplicarán las siguientes normas en el ámbito del Derecho civil, la Justicia y el Derecho internacional privado:

Sobre jurisdicción internacional: el Derecho internacional privado de la UE establece normas uniformes de jurisdicción internacional en las áreas de asuntos civiles y comerciales, incluyendo la insolvencia y el derecho de familia. Con sujeción a diversas excepciones, estas normas uniformes se aplican cuando un demandado está domiciliado o con residencia habitual en un Estado miembro de la UE.

En el caso de los procedimientos iniciados después del final del período de transición, los tribunales de los Estados miembros de la UE determinarán su jurisdicción internacional: en asuntos que entren en el ámbito de los instrumentos de la UE en materia civil y asuntos comerciales, sobre la base de estos instrumentos de la UE, incluyendo al Derecho de familia. Si el instrumento en cuestión lo prevé, un tribunal de un Estado miembro puede aplicar sus normas nacionales de jurisdicción internacional.

Para los asuntos que no entran en el ámbito de aplicación de los instrumentos de la Unión Europea, la jurisdicción se regirá por las normas nacionales del Estado Miembro en que se lleve el asunto. En algunos casos se aplicarán los convenios internacionales, como el de La Haya sobre el Derecho Internacional Privado, y sustituirá al Derecho de la UE en las relaciones entre la Unión Europea y el Reino Unido siempre que tanto el miembro de la Unión Europea y la Unión Europea, así como el Reino Unido sean parte del convenio.

Respecto de la ley aplicable en materia contractual y no contractual, la UE establece normas uniformes para todos los Estados miembros. Sobre el reconocimiento y la aplicación de decisiones judiciales, tras el fin del periodo de transición no serán de aplicación si la decisión judicial en Reino Unido se produce después de este período, aunque seguirá vigente la aplicación de los convenios internacionales suscritos.

De la misma manera, una vez finalizado el período de transición, los Estados miembros de la UE ya no pueden lanzar nuevos procedimientos de cooperación judicial en los que

participe Reino Unido sobre la base del Derecho de la UE. Estos procedimientos deberán iniciarse de conformidad con la legislación nacional sobre la cooperación judicial con terceros países. En algunos casos, las

Convenios internacionales se aplicarán, siempre que tanto la UE, sus Estados miembros y Reino Unido sean partes del convenio internacional.

La nota informativa de la DG Justicia de la Comisión Europea aborda otros temas como la insolvencia, los documentos públicos, la Asistencia Jurídica Gratuita, la mediación o el portal europeo de e-Justicia

[Nota informativa](#)

3. **MERCADO DE CAPITALES**

- **La Comisión impulsa los mercados de capitales europeos**

La Comisión Europea acaba de publicar un nuevo y ambicioso Plan de Acción para impulsar la Unión de los Mercados de Capitales (UMC) de la Unión Europea en los próximos años. Actualmente, la principal prioridad de la UE es garantizar que Europa se recupere de la crisis económica sin precedentes provocada por el coronavirus. En esta tarea serán esenciales desarrollar los mercados de capitales de la UE y asegurar el acceso a la financiación del mercado.

Unos mercados de capitales grandes e integrados facilitarán la recuperación de la UE, garantizando que las empresas, en particular las pequeñas y medianas, tengan acceso a fuentes de financiación y que los ahorradores europeos tengan confianza para invertir en su futuro. Unos mercados de capitales dinámicos también apoyarán la transición ecológica y digital de Europa, además de contribuir a crear una economía más integradora y resiliente. La Unión de los Mercados de Capitales también es crucial para reforzar el papel internacional del euro.

El Plan de Acción tiene **tres objetivos principales**:

- Garantizar que la recuperación económica de la UE sea ecológica, digital, integradora y resiliente, facilitando el acceso a la financiación a las empresas europeas, en particular a las pymes.
- Hacer de la UE un lugar aún más seguro para que los ciudadanos ahorren e inviertan a largo plazo.
- Integrar los mercados nacionales de capitales en un auténtico mercado único de capitales a escala de la UE.

Para ello, la Comisión ha presentado **dieciséis medidas específicas** para lograr avances reales que completen la UMC. Entre otras:

- Creación de un punto de acceso único para que los inversores puedan acceder a los datos de las empresas.
- Ayudar a las aseguradoras y a los bancos a invertir más en las empresas de la UE.
- Reforzar la protección de las inversiones para fomentar una mayor inversión transfronteriza en la UE.
- Facilitar el seguimiento de la adecuación de las pensiones en toda Europa.
- Hacer las normas en materia de insolvencia más armonizadas o convergentes.
- Impulsar los avances en el ámbito de la convergencia en materia de supervisión y la aplicación coherente del código normativo único para los mercados financieros de la UE.

Estas medidas se basan en los progresos realizados en el Plan de Acción para la UMC de 2015 y en la revisión intermedia de 2017, y responden a las peticiones del Parlamento Europeo [proyecto de informe de propia iniciativa (INI), junio de 2020] y del Consejo (Conclusiones del Consejo, 5 de diciembre de 2019). También se basan en los debates en profundidad con las partes interesadas y en las recomendaciones del Foro de Alto Nivel sobre la Unión de los Mercados de Capitales.

[Más información sobre el paquete de medidas](#)

- **Paquete de medidas sobre finanzas digitales: nuevo enfoque ambicioso para fomentar la innovación responsable que beneficie a consumidores y empresas**

La Comisión Europea ha adoptado un nuevo Paquete de medidas sobre finanzas digitales, con sendas Estrategias de Finanzas Digitales y de Pagos Minoristas y propuestas legislativas sobre criptoactivos y resiliencia digital. El Paquete de medidas estimulará la competitividad y la innovación de Europa en el sector financiero, allanando el camino para que Europa pueda llegar a definir normas a nivel mundial. También ofrecerá a los consumidores más posibilidades de elección y oportunidades en materia de servicios financieros y formas de pago modernas, garantizando al mismo tiempo la protección de los consumidores y la estabilidad financiera.

Las medidas adoptadas serán cruciales para apoyar la recuperación económica de la UE, ya que abrirán nuevas formas de canalizar la financiación hacia las empresas europeas, y al mismo tiempo desempeñarán también un papel clave para la aplicación del Pacto Verde Europeo y de la Nueva estrategia industrial para Europa. Al hacer las normas más seguras para los consumidores y más favorables a la digitalización, la Comisión pretende impulsar la innovación responsable en el sector financiero de la UE, especialmente para las empresas emergentes digitales altamente innovadoras, mitigando a la vez cualquier riesgo potencial relacionado con la protección de los inversores, el blanqueo de capitales y la ciberdelincuencia.

El Paquete de medidas sobre finanzas digitales adoptado consta de una Estrategia de Finanzas Digitales, una Estrategia de Pagos Minoristas, propuestas legislativas para un marco regulador de la UE en materia de criptoactivos y propuestas para un marco regulador de la UE sobre resiliencia operativa digital.

El objetivo de la Estrategia de Finanzas Digitales adoptada es hacer que los servicios financieros europeos sean más favorables a la digitalización y estimular la innovación responsable y la competencia entre los proveedores de servicios financieros de la UE. La Estrategia reducirá la fragmentación del mercado único digital, de modo que los consumidores puedan tener acceso a productos financieros transfronterizos y las empresas emergentes de tecnología financiera se expandan y crezcan, y garantizará que las normas de la UE en materia de servicios financieros se adapten a la era digital, a aplicaciones tales como la inteligencia artificial y la cadena de bloques.

Una Estrategia de Pagos Minoristas: pagos modernos y eficaces en cuanto al coste con el objetivo de ofrecer servicios de pago seguros, rápidos y fiables a las empresas y los ciudadanos europeos, facilitará a los consumidores el pago en las tiendas y hará que las transacciones de comercio electrónico sean seguras y prácticas. Su objetivo es lograr un sistema de pagos minoristas plenamente integrado en la UE, con formas de pago transfronterizo instantáneo. De esta forma se facilitarán los pagos en euros entre la UE y otros territorios y se fomentará la aparición de soluciones de pago paneuropeas y locales.

Por primera vez la Comisión ha propuesto nueva legislación en materia de criptoactivos (una representación digital de valores o derechos que pueden almacenarse y negociarse electrónicamente). El «Reglamento sobre los mercados de criptoactivos» impulsará la innovación, preservando al mismo tiempo la estabilidad financiera y protegiendo a los inversores de los riesgos. Esto aportará claridad y seguridad jurídicas a los emisores y proveedores de criptoactivos. Las nuevas normas permitirán a los operadores autorizados en un Estado miembro prestar sus servicios en toda la UE («régimen de pasaporte»). Las salvaguardias incluyen requisitos de capital, custodia de activos, un procedimiento obligatorio de reclamación a disposición de los inversores y derechos del inversor frente al emisor. Los emisores de criptoactivos respaldados por activos significativos (las denominadas «criptomonedas estables» de nivel mundial) estarían sujetos a requisitos más estrictos (por ejemplo, en términos de capital, derechos de los inversores y supervisión).

La «Ley de Resiliencia Operativa Digital» propuesta aspira a garantizar que todos los participantes en el sistema financiero cuenten con las salvaguardias necesarias para paliar ciberataques y otros riesgos. La legislación propuesta exigirá a todas las empresas que se aseguren de que pueden resistir a cualquier tipo de perturbaciones y amenazas relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación (TIC). La propuesta presentada hoy también introduce un marco de supervisión para los proveedores de TIC, por ejemplo los proveedores de servicios de computación en la nube.

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO



Año XCVI •

Julio-Agosto

• Núm. 780

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

FUNDADA EN 1925

por

D. Jerónimo González Martínez

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

Año XCVI • Julio-Agosto 2020 • Núm. 780

REVISTA BIMESTRAL



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

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

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

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

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

CONSEJO DE REDACCIÓN

Presidente

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

Comisión ejecutiva

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

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

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

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

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad

Secretario

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad

Consejeros

Fernando Muñoz Cariñanos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

José Manuel García García
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

Juan Pablo Ruano Borrella
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Juan Sarmiento Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Carlos Lasarte Álvarez
Catedrático de Derecho Civil
UNED Madrid

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

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

Fernando Curiel Lorente
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

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

Vicente Domínguez Calatayud
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Celestino Pardo Núñez
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

Juan José Pretel Serrano
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

Luis Fernández del Pozo
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

Basilio Aguirre Fernández
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

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

Joaquín Delgado Ramos
Registrador de la Propiedad y Mercantil

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

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

María Paz García Rubio
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Santiago

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

Vicente Guilarte Gutiérrez
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

Guillermo Jiménez Sánchez
Catedrático Emérito de Derecho Mercantil
Universidad de Sevilla

Francisco Marín Castán
Presidente de la Sala Primera del Tribunal
Supremo

Cristina Martínez Ruiz
Registradora de la Propiedad y Mercantil

Fernando Pantaleón Prieto
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Autónoma de Madrid

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

Juana Pulgar Ezquerria
Catedrática de Derecho Mercantil
Universidad Complutense de Madrid

Encarnación Roca Trías
Magistrada del Tribunal Constitucional

Ignacio Sancho Gargallo
Magistrado de la Sala Primera
del Tribunal Supremo

Ignacio Tirado Martí
Profesor de Derecho Mercantil
Universidad Autónoma de Madrid

Ángel Valero Fernández-Reyes
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Fátima Yáñez Vivero
Catedrática de Derecho Civil
UNED Madrid

Manuel Ballesteros Alonso
Registrador de la Propiedad y Mercantil

Guadalupe Hernández-Gil Álvarez-Cienfuegos
Secretaria General del Consejo de Estado

Piedad García-Escudero Márquez
Catedrática de Derecho Constitucional
de la UCM y Letrada de las Cortes Ge-
nerales

Pilar Palazón Valentín
Registradora de la Propiedad y Mercantil

SUMARIO / SUMMARY

Págs.

ESTUDIOS / STUDIES

- CASTILLO MARTÍNEZ, Carolina del Carmen: «La teoría del título y el modo y los conflictos de adquisiciones inmobiliarias. Reflexión crítica sobre la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo al interpretar y aplicar los artículos 1473, párrafo 2.º, del Código civil y 34 de la Ley Hipotecaria» / *The theory of the title and the way and conflicts of real estate acquisitions. Critical reflection on the doctrine of Room 1 of the Supreme Court when interpreting and applying articles 1473, paragraph 2, of the Civil code and 34 of the Mortgage Law* 1995
- ESTRUCH ESTRUCH, Jesús: «La aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*» / *The application of the clause rebus sic stantibus*..... 2037
- TRINCADO AZNAR, José María: «El ámbito legitimador de la usucapión ordinaria de bienes inmuebles» / *The legitimizing scope of the ordinary usucaption of immovable property* 2097

ESTUDIOS LEGISLATIVOS / LEGISLATIVE STUDIES

- ALBERRUCHE DÍAZ-FLORES, M^a Mercedes: «Los pilares de un préstamo responsable en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (Ley 5/2019, 15 de marzo): la transparencia del prestamista y la evaluación de la solvencia del prestatario» / *The pillars of a responsible loan in the Law Regulating Real Estate Credit Contracts (Law 5/2019, March 15): lender transparency and assessment of borrower solvency* 2155

DICTÁMENES Y NOTAS / LEGAL OPINIONS AND NOTES

- BORGIA SORROSAL, Sofía: «Respaldo del Sector Público a las alternativas Fintech de financiación para promotores y constructores: estudio comparado de la fiscalidad del *Crowdfunding*» / *Public Sector Support for Fintech financing alternatives for developers and builders: a comparative study of Crowdfunding taxation*..... 2191
- DE SALAS MURILLO, Sofía: «¿Existe un derecho a no recibir apoyos en el ejercicio de la capacidad?» / *Is there a right not to receive the support in the exercise of the legal capacity?*..... 2227

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

- Resumen de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, coordinado por Juan José JURADO JURADO... 2271

ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES / JUDICIAL STUDIES

1. DERECHO CIVIL:

1.1. Parte general:

- «Imposibilidad de los abuelos de ver y mantener relaciones con sus nietos: supuesto de maltrato psicológico y causa de desheredación» / *The impossibility of seeing the grandchildren as an alleged psychological abuse and cause of disheredation*, por Isabel DE LA IGLESIA MONJE 2283

1.2. Derecho de familia:

- «El derecho de visita, comunicación y estancia de los menores en situación de desamparo. En especial, la incidencia del estado de alarma decretado por el COVID-19» / *The right of visit, communication and stay of minors in a situation of abandonment. In special, the incidence of the alarm state set by the COVID-19*, por Ana Isabel BERROCAL LANZAROT 2298

| | | |
|------|---|------|
| 1.3 | Derechos reales: | |
| | — «Los efectos del COVID-19 en el derecho inmobiliario: especial referencia a las moratorias hipotecarias» / <i>The effects of COVID-19 on real estate law: special reference to mortgage moratorium</i> , por María GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA..... | 2352 |
| 1.4. | Sucesiones: | |
| | — «El artículo 1035 del Código Civil y la colación como norma de reparto y anticipo de la herencia si concurren herederos forzosos» / <i>Article 1035 of the civil law, and the collation as a method of distribution and advance payment of the inheritance if there are forced heirs</i> , por Fernanda MORETÓN SANZ..... | 2371 |
| 1.5. | Obligaciones y Contratos: | |
| | — «Cláusula <i>rebus sic stantibus</i> : fundamento y doctrina jurisprudencial sobre su aplicación y presupuestos» / <i>Rebus sic stantibus clause: foundation and jurisprudential doctrine on its application and presuppositions</i> , por Beatriz SÁENZ DE JUBERA HIGUERO..... | 2391 |
| 1.6. | Responsabilidad civil: | |
| | — «El resarcimiento de daños morales por cláusulas abusivas en contratos bancarios con consumidores: presente y ¿futuro?» / <i>The compensation of non-material damages for abusive clauses in consumer bank contracts: present and future?</i> , por Inmaculada VIVAS TESÓN..... | 2410 |
| 1.7. | Concursal: | |
| | — «Arrendamientos de vivienda, epidemia del COVID-19 y estado de alarma» / <i>Housing leases, COVID-19 epidemic and alarm status</i> , por Teresa Asunción JIMÉNEZ PARÍS..... | 2430 |
| 2. | MERCANTIL: | |
| | — «La responsabilidad por folleto de emisión en el “caso Acciones Banco Popular”» / <i>The liability for</i> | |

| | | |
|----|---|------|
| | <i>prospectus of the issuer of the securities. «Popular Bank case», por Francisco REDONDO TRIGO</i> | 2456 |
| 3. | URBANISMO: coordinado por el Despacho Jurídico y Urbanístico Laso & Asociados. | |
| | — «La nulidad del planeamiento y la inscripción de sus actos aplicativos firmes» / <i>The urban plan nullity and the registration of its application acts</i> , por Vicente LASO BAEZA..... | 2474 |
| 4. | DERECHO BANCARIO | |
| | — «Tratamiento judicial de las hipotecas con índice IRPH: ¿quo vadis?» / <i>Legal approach to mortgages linked to the IRPH index: quo vadis?</i> , por Federico ADÁN DOMÉNECH..... | 2484 |

**RECENSIONES BIBLIOGRÁFICAS / BIBLIOGRAPHY
INFORMATION**

| | | |
|--|---|------|
| | «Conflictos y retos jurídicos del alojamiento colaborativo (a través de plataformas electrónicas)», de María GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, por Remedios ARANDA RODRÍGUEZ..... | 2507 |
| | «Asimetrías contractuales por abuso de circunstancias. Un estudio en el marco de la renovación del Derecho contractual», de Fátima YÁÑEZ VIVERO, por Araceli DONADO VARA..... | 2514 |

ESTUDIOS

