

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de
Catalunya*

185

ENERO-FEBRERO

2017

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR

RAFAEL ARNAIZ RAMOS

CODIRECCIÓN

MERCEDES TORMO SANTONJA

CONSEJO DE REDACCIÓN

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

PEDRO ÁVILA NAVARRO

ANTONIO GINER GARGALLO

FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE

LUIS A. SUÁREZ ARIAS

MARÍA TENZA LLORENTE

MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

DIRECTORES HONORARIOS

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

D. PEDRO ÁVILA NAVARRO

D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA

D.ª MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

núm. **185**

ENERO-FEBRERO DE 2017



Decanato Autnómico de los Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Joan Miró, 19-21

08005 - BARCELONA

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157-1993

ÍNDICE

I	RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS	23
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS 167/2017 de 6 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios de la Avenida de Roma 60-64 de Barcelona contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad número 16 de Barcelona (DOGC 14/02/2017). PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. PROHIBICIÓN DE USO TURÍSTICO CON OPOSICIÓN DE PROPIETARIOS. LEY 5/2015, DE 13 DE MAYO	24
	RESOLUCIÓ JUS/167/2017 de 6 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per la comunitat de propietaris de l'Avinguda de Roma 60-64 de Barcelona contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat número 16 de Barcelona (DOGC 14/02/2017). PROPIETAT HORIZONTA: MODIFICACIÓ D'ESTATUTS. PROHIBICIÓ D'ÚS TURÍSTIC AMB OPOSICIÓ DE PROPIETARIS. LLEI 5/2015, DE 13 DE MAIG	27
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	30
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	31
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	31
	Registro de Camas <i>BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: REVERSIÓN EN CASO DE CESIÓN GRATUITA DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO</i>	
II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	34
	Registro de Orihuela nº 4 <i>LEGÍTIMAS: IMPUTACIÓN Y COLACIÓN</i>	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	34
	Registro de Orihuela nº 4 <i>LEGÍTIMAS: IMPUTACIÓN Y COLACIÓN</i> <i>DONACIÓN: INTERPRETACIÓN DEL ART. 626 DEL CC</i>	

II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	35
	Registro de Borja <i>FINCA REGISTRAL:</i> FINCAS INSCRITS SIN INDICACIÓN DE SUS SUPERFICIE <i>PRINCIPIO DE ROGACIÓN:</i> EFECTOS	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	36
	Registro de Alcalá la Real <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL:</i> INDEPENDICA <i>REPARCELACIÓN URBANÍSTICA:</i> RECTIFICACIÓN	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	37
	Registro de Tacoronte <i>RECURSO GUBERNATIVO:</i> OBJETO <i>PRINCIPIO DE LEGALIDAD:</i> DOCUMENTO PÚBLICO <i>NOTACIONES PREVENTIVAS:</i> CANCELACIÓN	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	38
	Registro de Alicante nº 2 <i>SOCIEDADES MERCANTILES:</i> CONSTANCIA DE SU ESTADO DE LIQUIDACIÓN <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:</i> REQUISITOS	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)	38
	Registro de Palencia nº 2 <i>DOCUMENTOS JUDICIALES:</i> FORMALIDADES EXTRÍNSECAS <i>CONCURSO DE ACREEDORES:</i> FINALIZACIÓN DEL CONCURSO POR INSUFICIENCIA DE LA MASA ACTIVA Y ANOTACIÓN DE EMBARGO	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)	40
	Registro de Olmedo <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:</i> INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:</i> ACTA DE NOTORIEDAD	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)	41
	Registro de Cangas <i>PUBLICIDAD FORMAL:</i> REQUISITOS DE EXPEDICIÓN	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)	42
	Registro de Sevilla nº 12 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL:</i> MODIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS <i>PROPIEDAD HORIZONTAL:</i> TRASCENDENCIA DEL LIBRO DE ACTAS	

II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)	43
	Registro de Alcántara <i>PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN DE CABIDA DEL ART. 201 DE LA LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	45
	Registro de Madrid nº 21 <i>EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS</i>	
II.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	46
	Registro de Alicante nº 3 <i>TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE</i>	
II.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	46
	Registro de San Sebastián de la Gomera <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIAS DISUELTA Y NO LIQUIDADA</i>	
II.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	48
	Registro de Ordes <i>TERCERÍA DE DOMINIO: ALCANCE Y EFECTOS</i>	
II.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	48
	Registro de Santander nº 4 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
II.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	49
	Registro de Montilla <i>EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO: ¿CUÁNDO HAY INTERRUPCIÓN DE TRACTO?</i>	
II.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	50
	Registro de Mijas nº 1 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: SIN CONSTITUIR FORMALMENTE</i>	
II.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	51
	Registro de Mula <i>EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	

II.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	52
	Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APODERADO DE UNA SOCIEDAD LUXEMBURGUESA CON PODER OTORGADO EN ESPAÑA</i>	
II.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	53
	Registro de Ejea de los Caballeros <i>OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO</i> <i>OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN</i>	
II.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	54
	Registro de Herrera del Duque <i>UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: APLICACIÓN DEL ART. 80 RD 1093/97</i>	
II.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	55
	Registro de Madrid nº 4 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN HIPOTECARIA DESPUÉS DE LA APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN</i>	
II.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	56
	Registro de Lepe <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO</i>	
II.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	56
	Registro de Fuenlabrada nº 2 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
II.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	57
	Registro de Sant Mateu <i>HERENCIA: CAUSANTE DE NACIONALIDAD BELGA</i>	
II.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	58
	Registro de Totana <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	59
	Registro de Elche nº 3 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN</i> <i>AGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA</i>	

II.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	60
	Registro de Málaga nº 8	
	<i>SEGREGACIONES Y DIVISIONES:</i> LICENCIA EN LOS CASOS DE DOCUMENTOS JUDICIALES	
	<i>SEGREGACIONES Y DIVISIONES:</i> INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD	
	<i>SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO:</i> REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO	
	<i>USUCAPIO CONTRA TABULAS:</i> TÍTULO INSCRIBIBLE	
II.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	63
	Registro de Cuenca	
	<i>RECURSO GUBERNATIVO:</i> A EFECTOS DOCTRINALES	
	<i>OBRA NUEVA:</i> LIBRO DEL EDIFICIO	
II.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	64
	Registro de Ejea de los Caballeros	
	<i>OBRA NUEVA:</i> LIBRO DEL EDIFICIO	
II.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	65
	Registro de Torrijos	
	<i>SENTENCIA EN JUICIO DECLARATIVO:</i> REBELDÍA DEL DEMANDADO	
II.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	65
	Registro de La Carolina	
	<i>CONTADOR PARTIDOR:</i> FACULTADES DE RECTIFICACIÓN DE LA PARTICIÓN	
	<i>PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:</i> NO PRODUCE EFECTO RESPECTO DE LAS TITULARIDADES SUJETAS A CONDICIÓN SUSPENSIVA	
II.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	66
	Registro de Linares	
	<i>CONCURSO DE ACREEDORES:</i> EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN FASE DE LIQUIDACIÓN	
II.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	67
	Registro de Elche nº 4	
	<i>DERECHO DE TRANSMISIÓN:</i> SU RELACIÓN CON LA SUSTITUCIÓN VULGAR EN LA HERENCIA DEL TRANSMITENTE	
	<i>HERENCIA:</i> RENUNCIA TRASLATIVA	

II.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	68
	Registro de Sevilla nº 12	
	<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL</i> : INDEPENDENCIA	
	<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : ÁMBITO	
II.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	69
	Registro de San Roque	
	<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : ÁMBITO	
II.A.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	69
	Registro de Lepe	
	<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE	
	<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA</i> : DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR	
II.A.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	70
	Registro de Iznalloz	
	<i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	71
	Registro de Vigo nº 3	
	<i>DERECHO CIVIL GALLEGO</i> : LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMO ACTO PREVIO A LA PARTICIÓN DE HERENCIA	
II.A.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	72
	Registro de Madrid nº 2	
	<i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : DESAFECTACIÓN DE ELEMENTO COMÚN	
II.A.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)	73
	Registro de Toledo nº 3	
	<i>EXPEDIENTE DE DOMINIO ANTERIOR A LA LEY 13/2015</i> : REQUISITOS	
II.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)	74
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL</i> : EMITIDO EN FORMATO ELECTRÓNICO	

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)	75
Registro de Mijas nº 3	
<i>HIPOTECA: GARANTÍA DE INTERESES MORATORIOS INFERIOR A LOS PACTADOS OBLIGACIONALMENTE</i>	
II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)	76
Registro de San Vicente de la Barquera	
<i>RECRIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)	77
Registro de Cuenca	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN</i>	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO SE TIENEN EN CUENTA LOS TÍTULOS PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD</i>	
<i>TÍTULO INSCRIBIBLE: REQUISITOS PARA SU SUBSANACIÓN</i>	
II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)	78
Registro de Almería nº 3	
<i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	
II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)	79
Registro de Almería nº 3	
<i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	
II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)	80
Registro de Almería nº 3	
<i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	
II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)	81
Registro de Almería nº 3	
<i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	
II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)	82
Registro de Almería nº 3	
<i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	

II.A.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	83
	Registro de Nájera <i>BIENES GANANCIALES: EJERCICIO DE LA ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO SOBRE UN BIEN GANANCIAL</i>	
II.A.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	84
	Registro de Arteixo <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: APLICACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 205 LH</i>	
II.A.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	84
	Registro de Denia nº 1 <i>PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS</i>	
II.A.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	85
	Registro de Alcalá la Real <i>REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU INCORPORACIÓN A LA INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	86
	Registro de Granada nº 3 <i>SOCIEDAD DE GANANCIALES: BIENES PRIVATIVOS</i>	
II.A.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	87
	Registro de Sant Mateu <i>HERENCIA: CERTIFICADO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES EN CASO DE SUCESIÓN DE EXTRANJEROS</i>	
II.A.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	87
	Registro de Olivenza <i>EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO ANTERIOR A LA LEY 13/2015: REQUISITOS</i>	
II.A.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	88
	Registro de Cuenca <i>OBRA NUEVA: AMPLIACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN Y INSCRITA</i>	

II.A.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	89
	Registro de Ejea de los Caballeros OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN	
II.A.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	90
	Registro de Ourense nº3 OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN	
II.A.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	91
	Registro de Villena RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS	
II.A.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	92
	Registro de Almería nº 3 DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
II.B.	Pedro Ávila Navarro	93
II.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	93
	<i>Bienes públicos:</i> Inscripción del derecho de reversión en la cesión gratuita para viviendas de protección oficial	
II.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	94
	<i>Donación:</i> Puede ser no colacionable y fijarse el orden de imputación <i>Donación:</i> El menor puede aceptarla aunque tenga prohibición de disponer	
II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	95
	<i>Descripción de la finca:</i> La constancia de superficie que no constaba en el Registro requiere de expediente de los arts. 199 o 201 LH <i>Exceso de cabida:</i> La pequeña disminución de cabida puede acreditarse por el expediente del art. 201.3 LH	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	96
	<i>Urbanismo:</i> La rectificación de finca aportada a reparcelación requiere los requisitos para la rectificación de esta	

- II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)** 96
Rectificación del Registro: La rectificación del nombre del titular registral requiere documentación pública
Anotación preventiva de embargo: Fuera del caso de caducidad, su cancelación requiere mandamiento judicial o administrativo
- II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)** 97
Rectificación del Registro: No puede rectificarse el nombre de un antiguo titular registral sin intervención del actual
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
- II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)** 97
Inmatriculación: La instancia del heredero único no puede ser título inmatriculador
- II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)** 98
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial
Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral
Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información
- II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)** 98
Propiedad horizontal: La modificación sustancial en un elemento privativo de la propiedad horizontal requiere acuerdo de la junta
Propiedad horizontal: Acuerdo de la junta y unanimidad presunta del art. 17.8 LPH
Propiedad horizontal: La validez del acuerdo no requiere diligenciado del libro de actas
- II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)** 99
Descripción de la finca: El registrador puede calificar la certificación catastral al comienzo del procedimiento del art. 201 LH
- II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)** 100
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral
Reanudación del tracto: Es inscribible el expediente de adquisición por prescripción

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	101
<i>Título inscribible:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional	
<i>Transacción:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional	
II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	101
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Contra bienes de sociedad de gananciales disuelta pero no inscrita la disolución en el Registro Civil	
<i>Bienes gananciales:</i> La inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil es determinante a efectos del embargo	
II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	102
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La tercería de dominio solo se concibe para el levantamiento del embargo, no para la inscripción del dominio	
II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	102
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	102
<i>Reanudación del tracto:</i> No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral	
<i>Reanudación del tracto:</i> Puede utilizarse el expediente en caso de excesiva dificultad para la titulación ordinaria	
<i>Reanudación del tracto:</i> Diferencia entre ruptura del tracto e insuficiencia formal de la documentación existente	
II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	103
<i>Comunidad:</i> La existente en elementos comunes de una urbanización requiere acuerdo de todos los propietarios	
<i>Propiedad horizontal:</i> Su constitución sobre parcelas preexistentes requiere acuerdo de todos los propietarios	
II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	104
<i>Bienes públicos:</i> No puede inmatricularse una finca que invade el dominio público	
<i>Exceso de cabida:</i> No puede inscribirse el que invade el dominio público	
<i>Exceso de cabida:</i> Falta de justificación de la invasión del dominio público	
<i>Exceso de cabida:</i> El registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca	
<i>Exceso de cabida:</i> Casos excepcionales de suspensión en el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca	

Exceso de cabida: No expresadas en la certificación dudas en la identidad de la finca, no se pueden plantear ante el auto aprobatorio

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	104
<i>Representación:</i> La inscripción del poder en el Registro Mercantil no es constitutiva	
<i>Representación:</i> La falta de inscripción del poder en el Registro Mercantil no obsta a la inscripción de los actos del apoderado	
<i>Extranjeros:</i> Poder de una sociedad luxemburguesa no inscrito en el Registro Mercantil	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	105
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones (revisión de doctrina)	
<i>Obra nueva:</i> La exención del libro del edificio a construcciones sencillas no puede valorarse por el registrador	
II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	106
<i>División y segregación:</i> La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma	
II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	106
<i>Concurso de acreedores:</i> No cabe la ejecución hipotecaria separada en fase de liquidación	
<i>Hipoteca:</i> No cabe la ejecución hipotecaria separada en fase de liquidación en concurso de acreedores	
II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	107
<i>Separación y divorcio:</i> La transmisión de bienes privativos entre cónyuges debe hacerse en escritura pública	
II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	107
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)	107
<i>Herencia:</i> No es suficiente una traducción parcial del título sucesorio	
<i>Extranjeros:</i> No es suficiente una traducción parcial del título sucesorio	
<i>Herencia:</i> Es necesario el certificado de últimas voluntades de un ciudadano extranjero o de su inexistencia	

Extranjeros: Es necesario el certificado de últimas voluntades de un ciudadano extranjero o de su inexistencia

Herencia: El certificado sucesorio de extranjeros no requiere justificación de los hechos en que se funda

Extranjeros: El certificado sucesorio de extranjeros no requiere justificación de los hechos en que se funda

- II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)** 109
Opción de compra: No puede cancelarse por actuación unilateral del titular registral
- II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)** 109
Agrupación y agregación: Cabe la representación gráfica alternativa si reúne los requisitos establecidos
- II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)** 110
División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
- II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)** 111
Obra nueva: El libro del edificio solo es obligatorio para viviendas en Castilla-La Mancha
- II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)** 112
Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones (revisión de doctrina)
Obra nueva: La exención del libro del edificio a construcciones sencillas no puede valorarse por el registrador
- II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)** 112
Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía
Documento judicial: La notificación personal de la sentencia no excluye la acción de rescisión del rebelde
- II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)** 112
Herencia: El contador partidor puede rectificar la descripción de las fincas antes de la aceptación de los herederos

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	113
<i>Concurso de acreedores:</i> Incumplido el convenio, recupera el juez del concurso su competencia sobre ejecución hipotecaria	
II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	114
<i>Herencia:</i> Renuncia en favor de los herederos ab intestato interpretada como aceptación tácita	
<i>Herencia:</i> Sustitución vulgar: Renuncia en favor de los herederos ab intestato interpretada como aceptación tácita	
II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	114
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Calificación registral:</i> El registrador no está vinculado por calificaciones anteriores propias o ajenas	
II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	115
<i>Recurso gubernativo:</i> No puede continuarse cuando el registrador rectifica su calificación e inscribe	
II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	115
<i>Recurso gubernativo:</i> La representación puede acreditarse en documento con firmas legitimadas o ratificado ante el registrador	
<i>Recurso gubernativo:</i> La representación no exige la mención de facultades expresas si se deduce de sus términos	
<i>Recurso gubernativo:</i> La representación del procurador ya ha quedado acreditada en el proceso judicial	
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	116
<i>Inmatriculación:</i> No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre la identidad de la finca	
<i>Inmatriculación:</i> Las dudas sobre si la finca está inscrita ya no pueden resolverse por los arts. 300 y 306 RH	
II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	116
<i>Herencia:</i> Necesidad de previa liquidación para adjudicar bienes gananciales en la herencia de un cónyuge	
<i>Bienes gananciales:</i> Necesidad de previa liquidación para adjudicar bienes gananciales en la herencia de un cónyuge	

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)	117
<i>Propiedad horizontal:</i> La desafectación de elemento común y su agrupación a otro privativo no requieren unidad de acto	
II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)	118
<i>Inmatriculación:</i> El registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca	
<i>Inmatriculación:</i> Casos excepcionales de suspensión en el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca	
<i>Inmatriculación:</i> No expresadas en la certificación dudas en la identidad de la finca, no se pueden plantear ante el auto aprobatorio	
<i>Inmatriculación:</i> La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción del título	
<i>Descripción de la finca:</i> El documento debe contener los datos necesarios para la inscripción	
II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25, 30 Y 31 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 Y 16 DE DE FEBRERO DE 2017)	118
<i>Título inscribible:</i> Lo es el mandamiento judicial trasladado a papel por el procurador con código seguro de verificación	
II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)	120
<i>Hipoteca:</i> Interés de demora: Pueden garantizarse por importe inferior al pactado a efectos obligacionales	
II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)	120
<i>Exceso de cabida:</i> No puede inscribirse con dudas fundadas de encubrir una operación distinta	
II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)	121
<i>Título inscribible:</i> Unidad del título principal con el subsanatorio presentado a la vez	
II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	121
<i>Bienes gananciales:</i> Es necesario el consentimiento de los cónyuges para la disolución de comunidad sobre participaciones gananciales	
<i>Comunidad:</i> Es necesario el consentimiento de los cónyuges para la disolución de comunidad sobre participaciones gananciales	

II.B.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	122
	<i>Inmatriculación:</i> Los requisitos de la L. 13/2015 son exigibles para escrituras presentadas a partir de 1 de noviembre de 2015	
	<i>Inmatriculación:</i> No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto	
II.B.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	123
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Puede expedirse certificación de dominio y cargas para el procedimiento ejecutivo ordinario y para el de ejecución directa	
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Para ejecutar por el procedimiento ejecutivo ordinario es necesario el previo embargo de la finca	
II.B.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	124
	<i>Descripción de la finca:</i> No puede hacerse constar la referencia catastral si no hay identidad de la finca	
II.B.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	125
	<i>Bienes gananciales:</i> El posible carácter privativo del precio ha de acreditarse por prueba documental pública	
II.B.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)	125
	<i>Herencia:</i> Es necesario el certificado de últimas voluntades de un ciudadano extranjero o de su inexistencia	
	<i>Extranjeros:</i> Es necesario el certificado de últimas voluntades de un ciudadano extranjero o de su inexistencia	
III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL	127
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)	128
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta universal: La falta de firma de un socio asistente no es defecto que impida la inscripción	
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: La amortización de participaciones debe hacerse proporcional para cada socio	
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: Deben constar las circunstancias de los socios que reciben devolución de aportaciones	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)	129
	<i>Concurso de acreedores:</i> El embargo después de cerrado el concurso por insuficiencia de masa debe autorizarse por el juez concursal	
	<i>Sociedad anónima:</i> Disolución: Después de la cancelación subsiste la personalidad para obligaciones residuales	

III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)	130
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: Suficiencia del poder otorgado por un apoderado de la sociedad	
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: El poder general no necesita enumeración particularizada de facultades	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)	131
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No es necesaria la auditoría nombrada por si es obligatoria, si no es el caso	
III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)	131
	<i>Sociedad anónima:</i> Cuentas: En la casilla Código ROAC debe constar el del auditor nombrado e inscrito	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)	132
	<i>Sociedad profesional:</i> Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007	
III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)	132
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El administrador único no puede renunciar sin convocar correctamente la junta	
	<i>Registro Mercantil:</i> No pueden presentarse documentos que no pueden provocar operación registral	
	<i>Calificación registral:</i> No pueden condicionar la calificación los documentos que no pueden provocar operación registral	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)	133
	<i>Sociedad limitada:</i> Aportaciones: Cabe la aportación y valoración global de bienes como una unidad	
III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)	133
	<i>Registro de Bienes Muebles:</i> Requisitos para la inscripción del arrendamiento financiero sobre aeronave	
	<i>Aeronave:</i> Requisitos para la inscripción del arrendamiento financiero	
III.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)	135
	<i>Sociedad anónima:</i> Auditoría: Deben auditarse las cuentas si hay auditor voluntario vigente en el ejercicio de que se trate	

III.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	135
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse cuando el auditor no emite opinión por causa imputable a la sociedad	
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse cuando el auditor no emite opinión por falta de los documentos necesarios	
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores	
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Para el depósito es necesaria la previa inscripción del auditor	
III.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	136
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: No puede certificar uno solo de los dos administradores mancomunados	
III.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)	137
	<i>Sociedad limitada:</i> Aportaciones: No pueden aportarse sociedades preconstituidas	
	<i>Sociedad limitada:</i> Aportaciones: Pueden aportarse conjuntos de bienes como una unidad	
	<i>Sociedad limitada:</i> Constitución: Sociedades preconstituidas para ser vendidas	
III.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	138
	<i>Hipoteca:</i> Hipoteca naval: Cancelación por caducidad	
	<i>Concurso de acreedores:</i> La inscripción o anotación no es constitutiva	
III.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	138
	<i>Sociedad anónima:</i> Cuentas: En caso de traslado de domicilio deben presentarse en el Registro de destino	
	<i>Sociedad anónima:</i> Traslado de domicilio: Las cuentas deben presentarse en el Registro de destino	
III.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	139
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador	
III.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)	139
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Necesidad de cumplir el cuórum exigido en los estatutos	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: El cuórum estatutario del 70% no puede equipararse a la prohibida unanimidad	

III.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)	140
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Oposición del presidente del consejo a su propia destitución	
	<i>Asiento de presentación:</i> El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General	
IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	142
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	PROYECTOS DE LEY	143
	• Proyecto de Ley sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales por la que se transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/25/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014 (121/000003).....	143
	• Proyecto de Ley de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (121/000002)	149
IV.2.	PROPOSICIONES DE LEY DE GRUPOS PARLAMENTARIOS DEL CONGRESO	160
	• Proposición de Ley Orgánica de reconocimiento y amparo de la pluralidad lingüística de España (122/000071).....	160
	• Proposición de Ley de medidas de fomento de la electrificación del transporte por carretera, para fomentar la movilidad con energía eléctrica (122/000070)	160
	• Proposición de Ley de reforma de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (Orgánica) (122/000069).....	160
	• Proposición de Ley reguladora de los derechos de la persona ante el proceso final de la vida (122/000067).....	160
V	COLABORACIONES	161
V.1.	LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ..	162
	Rafael Arnaiz Ramos.....	162
	Registrador de la Propiedad de Barcelona	
	Conferencia celebrada el 25 de noviembre de 2016 en el III Fòrum Jutges/ Administradors de Finques. Auditori	
VI	NOVEDADES LEGISLATIVAS	168
VI.1.	LEY 6/2016, de 30 de diciembre, de presupuestos generales para 2017 (BOE de 16.02.2017)	169

VI.2.	REAL DECRETO-LEY 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo (BOE de 21.01.2017)	169
VI.3.	LEY 3/2017, de 15 de febrero, de Libro Sexto del Código Civil Catalán de Cataluña, relativo a las obligaciones y contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto (DOGC 22.2.2017)	169
VI.4.	REAL DECRETO 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE de 04 de marzo de 2017)	169

I

**RESOLUCIONES DE LA
DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y
ENTIDADES JURÍDICAS**

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS 167/2017 de 6 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios de la Avenida de Roma 60-64 de Barcelona contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad número 16 de Barcelona (DOGC 14/02/2017). PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. PROHIBICIÓN DE USO TURÍSTICO CON OPOSICIÓN DE PROPIETARIOS. LEY 5/2015, DE 13 DE MAYO

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=776326&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la escritura por la que se eleva a público el acuerdo de la comunidad de propietarios, de fecha 19 de mayo de 2016, por el que se modifican los estatutos con el fin de incluir la prohibición de destinar a uso turístico los elementos privativos de un edificio. A la junta asistieron el 35,0070 por ciento de los propietarios y el acuerdo se adoptó con el voto en contra de siete de ellos que representaban el 10,084 por ciento de las cuotas de participación. El acuerdo se notificó a los propietarios ausentes sin que mediara oposición. La registradora suspende la inscripción por la introducción de una limitación al uso de los departamentos privativos no consentida por todos los propietarios, dada la oposición existente.

La presidenta de la comunidad, en nombre y representación de la comunidad de propietarios interesada, interpone recurso gubernativo contra la calificación. La registradora mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas estima parcialmente el recurso.

En primer término, la Dirección realiza un *excursus* sobre el derecho de propiedad y la interpretación restrictiva de las limitaciones del dominio, que sólo pueden ampararse en la ley o en la voluntad de los particulares, de conformidad con el artículo 545-1 del Código Civil de Cataluña. En concreto, las limitaciones establecidas por el régimen de la propiedad horizontal se incardinan en una restricción de interés privado ex artículos 545-3, 553-1, 553-36 y 553-37 del Código Civil. Sobre esta premisa, en el régimen de propiedad horizontal, los estatutos pueden establecer limitaciones de uso en elementos privativos que, por imperativo del artículo 553-11, vinculan a todos los propietarios. El problema estriba en determinar la eficacia de una restricción adoptada *ex post*, esto es, después de la adquisición del titular. Considera que el cambio en la dicción del artículo 553-25.4¹ operado por la reforma de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, en sede de requi-

1. Redacció anterior: *els acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari o propietària requereixen que aquest els consenti expressament.*

Redacció actual: *els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin a qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.*

sitos de adopción de acuerdos limitativos de facultades y consistente en la adición de la palabra “común”, no comporta que el legislador haya admitido que se pueda limitar el uso de elementos privativos, cuestión esta de la que el Preámbulo de la Ley de reforma no se hace eco, por lo que no ayuda a obtener una clara conclusión. Tras estos razonamientos, la Dirección entiende que la limitación adoptada no ha de tener en cuenta el sentido de la votación de los titulares de locales o garajes y tampoco vinculará a los propietarios disidentes, pero sí a posteriores adquirentes del elemento privativo transitoriamente excluido de la prohibición. Por ello, concluye, es inscribible el acuerdo por el que se prohíba el uso turístico pero con el matiz de que los propietarios que se ajusten a las disposiciones administrativas previstas por el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, y se opongan al acuerdo, no se verán afectados. Esto se entiende sin perjuicio del posible ejercicio de las acciones del artículo 553-40, de acordar un incremento de la cuota de participación o de la aplicación de regímenes administrativos sancionadores.

COMENTARIO. La cuestión resuelta en este recurso ha sido objeto de múltiples pronunciamientos por parte de la Dirección General de Dret, comentados en otros Boletines. Así, recapitulando, en las dictadas en fecha de 21 de octubre de 2010 y 28 de octubre de 2013; 9 y 14 de octubre de 2014 ², 7 de enero de 2015 ³, 14 de julio de 2015 ⁴, 15 de octubre de 2015 ⁵ y 25 de octubre de 2016 ⁶.

La importancia de esta Resolución estriba en pronunciarse por vez primera sobre la interpretación del cambio normativo operado por Ley 5/2015, de 13 de mayo, ya que los supuestos de hecho hasta ahora planteados se basaban en acuerdos adoptados con anterioridad a su vigencia ⁷. Incluso la Resolución JUS/2448/2016, de 25 de octubre, fundamentó la revocación de la calificación en la primitiva redacción, aun cuando el segundo acuerdo se había aprobado ya con posterioridad a esa fecha. En efecto, desde la entrada en vigor de la redacción del artículo 553-25.4 se había generado la duda interpretativa de la admisibilidad de prohibiciones de uso de elementos privativos por la adición de la palabra “comunes”. Si bien reconoce que *lege ferenda* sería conveniente una redacción más clara, concluye que la oposición de los titulares provoca el efecto de que no queden afectados por el acuerdo, al contrario de lo que pretendía la recurrente en su escrito. En Este sentido se pronuncia también la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 15 de julio de 2016 ⁸ y del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 16 de mayo de 2016 ⁹.

Por otra parte, y con el fin de impedir que la regla de la unanimidad obstaculice la aprobación de estos acuerdos de limitación de uso cuando existe la mayoría de cuatro quintas partes exigida por el artículo 553.26.2 letra a), se pronuncia a modo de *obiter* sobre una cuestión que hasta el momento no se había planteado: la innecesariedad de que los titulares de garajes o de despachos voten a favor o no se opongan. Asimismo, un matiz que diferencia esta Resolución de la de 9 de octubre de 2015, que ya admitía la limitación adoptada en contra de la voluntad de los titulares, es que en la segunda claramente se imponía como exigencia que el acuerdo salvaguardara el

2. Ver Boletín SERC, número 174, noviembre-diciembre, páginas 25 y siguientes y 45 a siguientes.

3. Ver Boletín SERC, número 175, enero-febrero, páginas 25 y siguientes.

4. Ver Boletín SERC número 178, julio-agosto, páginas 23 y siguientes.

5. Ver Boletín SERC, número 179, septiembre-octubre, páginas 31 y siguientes.

6. Ver Boletín SERC número 184, octubre-noviembre-diciembre 2016, páginas 68-71.

7. Esto es, de 20 de junio de 2015 (Disposición Final Primera de la Ley 5/2015, de 13 de mayo).

8. Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 14ª) núm. 249/2016 de 15 julio, AC 2016\1679. Ponente: Vigo Morancho, Agustín. Fundamento de Derecho segundo.

9. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª), RJ\2016\3653 Sentencia núm. 37/2016 de 19 mayo Ponente: Abril Campoy, Juan Manuel. Fundamento de Derecho tercero.

desarrollo de la actividad por parte del propietario o propietarios que ya la vinieran ejercitando en el momento de adoptar el acuerdo, que además recogiera la renuncia al desarrollo de esta actividad de los otros copropietarios que no la ejercieran y que tutelara las facultades de aquéllos que no renunciases a ejercerla en el futuro. En cambio, en esta Resolución no se exige que el acuerdo contenga estas salvedades expresamente, pero sí que la redacción de la escritura y la inscripción registral sean *cuidadosas* en este punto, lo que deja abierto el interrogante. Por virtud del principio de rogación registral no sería posible efectuar una inscripción en este sentido sin el consentimiento del interesado (artículos 6 y 19 bis de la Ley Hipotecaria). Por último, no resulta aún clara la situación de aquellos propietarios que se abstienen, pues en el supuesto fáctico que motiva esta Resolución no se plantea.

En resumen, es posible inscribir el acuerdo por el que se modifican los estatutos adoptado por las mayorías legales, pese a la existencia de oposición, pero los derechos de estos titulares quedarán salvaguardados hasta que transmitan su dominio.

Barcelona, 14 de febrero de 2017

I.1.

RESOLUCIÓ JUS/167/2017 de 6 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per la comunitat de propietaris de l'Avinguda de Roma 60-64 de Barcelona contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat número 16 de Barcelona (DOGC 14/02/2017). PROPIETAT HORIZONTAL: MODIFICACIÓ D'ESTATUTS. PROHIBICIÓ D'ÚS TURÍSTIC AMB OPOSICIÓ DE PROPIETARIS. LLEI 5/2015, DE 13 DE MAIG

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=776326&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és l'escriptura per la qual s'eleva a públic l'acord de la comunitat de propietaris, de data 19 de maig de 2016, pel qual es modifiquen els estatuts per tal d'incloure la prohibició de destinar a ús turístic els elements privatis d'un edifici. A la junta van assistir el 35,0070 per cent dels propietaris i l'acord es va adoptar amb el vot en contra de set d'ells que representaven el 10,084 per cent de les quotes de participació. L'acord es va notificar als propietaris absents sense que hi hagués cap oposició. La registradora suspèn la inscripció per la introducció d'una limitació a l'ús dels departaments privatis no consentida per tots els propietaris, tot i que hi havia oposició expressa d'aquests set titulars.

La presidenta de la comunitat, en nom i representació de la comunitat de propietaris interessada, interposa un recurs governatiu contra la qualificació. La registradora manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques estima parcialment el recurs.

En primer lloc, la Direcció General fa unes consideracions generals sobre el dret de propietat i la interpretació restrictiva de les limitacions del domini, que només poden emparar-se en la llei o en la voluntat dels particulars, de conformitat amb l'article 545-1 del Codi civil de Catalunya. En concret, les limitacions establertes pel règim de la propietat horitzontal s'incardin en una restricció d'interès privat segons els articles 545-3, 553-1, 553-36 i 553-37 del Codi civil. Per tot això, en el règim de propietat horitzontal, els estatuts poden establir limitacions d'ús dels elements privatis que, de conformitat amb el que disposa l'article 553-11, vinculen tots els propietaris. El problema consisteix, però, en determinar l'eficàcia d'una restricció adoptada ex post, és a dir, després de l'adquisició del titular. La Resolució considera que el canvi en la dicció de l'article 553-25.4¹ operat per la reforma de la Llei 5/2015, de 13 de maig, pel que fa als requisits d'adopció d'acords limitatius de les facultats, mitjançant l'addició de la paraula "comú", no

1. Redacció anterior: *els acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari o propietària requereixen que aquest els consenti expressament.*

Redacció actual: *els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin a qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.*

vol dir que el legislador hagi admès que es pugui limitar l'ús d'elements privatis. El preàmbul de la Llei de reforma no fa referència a aquesta qüestió, de manera que no ajuda a obtenir una conclusió clara. Després d'aquests raonaments, la Direcció entén que la limitació adoptada no ha de tenir en compte el sentit de la votació dels titulars de locals o garatges i tampoc no vincularà els propietaris dissidents, però sí els posteriors adquirents de l'element privatiu transitòriament exclòs de la prohibició. Per això, conclou, és inscriptible l'acord pel qual es prohibeixi l'ús turístic però amb el matís que els propietaris que s'ajustin a les disposicions administratives previstes pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, i tots els que s'oposin a l'acord no es veuran afectats. Això s'entén sense perjudici del possible exercici de les accions de l'article 553-40, d'acordar un increment de la quota de participació o de l'aplicació de règims administratius sancionadors.

COMENTARI. La qüestió resolta en aquest recurs ha sigut objecte de múltiples pronunciaments de la Direcció General de Dret, comentats en altres Butlletins, com ara les Resolucions 21 d'octubre de 2015 i 28 d'octubre de 2013; 9 y 14 d'octubre de 2014 ², 7 de gener de 2015 ³ i 14 de juliol de 2015 ⁴ i 15 d'octubre de 2015 ⁵ i 25 d'octubre de 2016 ⁶.

La importància d'aquesta Resolució consisteix en què per primera vegada es pronuncia sobre la interpretació del canvi normatiu operat per la Llei 5/2015, de 13 de maig, ja que en els supòsits de fet fins ara plantejats els acords s'havien adoptat amb anterioritat a la seva vigència ⁷. Fins i tot la Resolució JUS/2448/2016, de 25 d'octubre, va fonamentar la revocació de la qualificació en la primitiva redacció, tot i que el segon acord s'havia aprovat ja amb posterioritat a aquesta data. En efecte, des de l'entrada en vigor de la redacció de l'article 553-25.4 s'havia generat el dubte interpretatiu de l'admissibilitat de les prohibicions d'ús d'elements privatis per l'addició de la paraula "comuns". Ara bé, reconeix que *lege ferenda* caldria que la redacció fos més clara. La Direcció conclou que l'oposició dels titulars provoca l'efecte que no quedin afectats per l'acord, al contrari del que pretenia la recurrent en el seu escrit. En aquest sentit es pronuncia també la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de 15 de juliol de 2016 ⁸ i del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 16 de maig de 2016 ⁹.

D'altra banda, i amb la finalitat d'impedir que la regla de la unanimitat obstaculitzi l'aprovació d'aquests acords de limitació d'ús quan hi ha la majoria de quatre cinques parts exigida per l'article 553.26.2 lletra a), es pronuncia com a *obiter* sobre una qüestió que fins al moment no s'havia plantejat: la no necessitat de que els titulars de garatges o de despatxos votin a favor de l'acord o no s'hi oposin. Així mateix, un matís que diferencia aquesta Resolució de la de 9 d'octubre de 2015, que ja admetia la limitació adoptada en contra de la voluntat dels titulars, és que en la segona clarament s'imposava com a exigència que l'acord salvaguardés el desenvolupament de la activitat per part del propietari o propietaris que ja la exercitaven en el moment d'adoptar l'acord, que a més recollís la renúncia al desenvolupament d'aquesta activitat dels altres copropietaris que no l'exercissin i que tutelés les facultats d'aquells que no renunciessin a exercitar-la en el futur. En canvi, en aquesta Resolució no s'exigeix que l'acord contingui

2. Veure Butlletí SERC, número 174, novembre-desembre, pàgines 25 i següents i 45 a següents.

3. Veure Butlletí SERC, número 175, gener-febrer, pàgines 25 i següents.

4. Veure Butlletí SERC número 178, juliol-agost, pàgines 23 i següents.

5. Veure Butlletí SERC número 179, setembre-octubre, pàgines 31 i següents.

6. Veure Butlletí SERC número 184, setembre-octubre-novembre-desembre, pàgines 79 a 81.

7. 20 de juny de 2015 (Disposició Final Primera de la Llei 5/2016, de 13 de maig)

8. Sentència Audiència Provincial de Barcelona (Secció 14a) núm. 249/2016 de 15 juliol, AC 2016 \ 1679. Ponent: Vigo Morancho, Agustí. Fonament de dret segon.

9. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (Sala Civil i Penal, Secció 1a), RJ \ 2016 \ 3653 Sentència núm. 37/2016 de maig 19 Ponent: Abril Campoy, Juan Manuel. Fonament de dret tercer.

aquestes excepcions expressament, però sí que la redacció de l'escriptura i la inscripció registral siguin curoses en aquest punt, el que deixa obert l'interrogant. De conformitat amb el principi de rogació registral no seria possible inscriure en aquest sentit sense el consentiment de l'interessat (articles 6 i 19 bis de la Llei hipotecària). Finalment, no resulta encara clara la situació d'aquells propietaris que s'abstenen, ja que en el supòsit fàctic que motiva aquesta Resolució no es planteja.

En resum, és possible inscriure l'acord pel qual es modifiquen els estatuts adoptat per les majories legals, malgrat l'existència d'oposició, però els drets d'aquests titulars quedaran salvaguardats fins que transmetin el seu domini.

Barcelona, 14 de febrer de 2017



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

II.A.

Basilio Javier Aguirre Fernández

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Registro de Camas

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: REVERSIÓN EN CASO DE CESIÓN GRATUITA DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-178.pdf>

Como ha señalado este Centro Directivo –cfr. por todas, Resolución de 11 de octubre de 2016–, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento. Según la doctrina de los actos separables, en los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resolución de 27 de marzo de 1999).

En el caso particular de las cesiones gratuitas de bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo, en el ámbito de la Comunidad de Andalucía, resulta de aplicación los artículos 26 y 27 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que en su artículo 50.6, establece que las cesiones gratuitas de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo se registrarán por lo dispuesto en su legislación específica. Esta legislación es fundamentalmente el artículo 76 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 53, por su parte, regula la reversión de los bienes patrimoniales cedidos, de modo que si no se destinasen al uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de estarlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirán a la administración local con todas las mejoras realizadas, la cual tendrá derecho a percibir del beneficiario, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos por los citados bienes. En el acuerdo de cesión gratuita deberá constar expresamente la reversión automática a la que se refiere el apartado primero. Respecto del derecho de reversión integrado en la cesión gratuita, este Centro Directivo, en su Resolución de 10 de diciembre de 2014, tuvo ocasión de analizar su naturaleza precisando que, como señaló la Sentencia del Tribunal Su-

premo de 22 de julio de 2003, «la cesión gratuita de terrenos o bienes municipales de naturaleza patrimonial sujeta al cumplimiento por el ente adquirente de una finalidad de interés para el municipio ha sido calificada por esta Sala en ocasiones como donación modal, como se observa en la Sentencia de 28 de abril de 1993, recurso 10499/1991. En otras ocasiones, sin rechazar esta calificación, esta Sala ha partido del carácter administrativo, sujeto a las normas del Derecho privado, de tal tipo de cesión –Sentencia de 31 de octubre de 1988– o lo ha calificado como negocio jurídico innominado, celebrado entre dos administraciones públicas, por el que se ceden unos terrenos patrimoniales para una finalidad determinada (Sentencia de 12 de junio de 2001, recurso 322/1997). En todos los casos, sin embargo, se ha admitido el carácter administrativo del contrato y la sujeción de su régimen, a falta de normas específicamente aplicables, al Derecho privado». Y añade el Alto Tribunal que «la consecuencia a que llegan estas sentencias es la de que, en el caso de incumplimiento de la finalidad a la que se sujeta la cesión del bien, procede la rescisión del contrato a instancia de la corporación cedente, bien por aplicación del artículo 647 del Código civil (según el cual «a donación será revocada a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir alguna de las condiciones que aquél le impuso») (Sentencia de 28 de abril de 1993), bien por entender que al producirse la desafectación de los bienes en su día cedidos desapareció la causa que justificó la razón de ser del negocio jurídico y, por ende, su eficacia por desaparición de la causa del negocio, es decir, de la razón justificativa de su eficacia jurídica (Sentencia de 12 de junio de 2001, recurso 322/1997)...». No obstante, existe doctrina y jurisprudencia –en este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1995 y el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 15 de febrero de 2001– que califican expresamente la cesión gratuita de patrimonio público de suelo, como contrato administrativo especial por estar vinculado al giro o tráfico de la Administración contratante. Su régimen jurídico se basaría, por ello, en primer término, en su legislación específica, la urbanística y de régimen local, en lo demás, la general de contratación administrativa y en su defecto, las normas de derecho privado.

De modo que si los bienes cedidos no son destinados al uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejan de serlo posteriormente, se considera resuelta la cesión y revierten a la entidad local, reversión que tiene carácter automático y de pleno derecho por acuerdo de la propia entidad pública, con efectos ejecutivos, con audiencia de la parte interesada, siendo una manifestación del privilegio de autotutela de la Administración, en su vertiente declarativa y ejecutiva, –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1995–. Debe recordarse, no obstante, que como ha puesto de manifiesto la mejor doctrina, la singular protección que el Registro de la Propiedad otorga al titular inscrito constituye un límite importante a las facultades reivindicativas y de autotutela de la Administración que resulta obligada a impugnar judicialmente la presunción de legitimidad que deriva de la inscripción en el Registro (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, salvo en el caso particular de los deslindes de costas, artículo 13 de la Ley de Costas, y de cauces públicos, artículo 87 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), excepciones ambas que se justifican por la ostensibilidad característica del demanio natural, así como aquellos otros supuestos de autotutela expresamente admitidos por la Ley. Así debe entenderse el contenido del artículo 99 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Esta doctrina debe relacionarse, por tanto, con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo artículo 52, apartado tercero, precepto que regula otro supuesto de autotutela administrativa en la reversión de bienes procedentes del patrimonio público de suelo, permitiendo la constancia registral como

causa de resolución de la cesión afectando con eficacia real a eventuales terceros que puedan resultar perjudicados.

Una interpretación conjunta de la naturaleza del citado de reversión como garantía «ex lege», causa de resolución de carácter implícito, debe llevar a admitir la virtualidad de la citada reversión en caso de incumplimiento, aunque no se hubiera reflejado en el documento de formalización de la cesión o, incluso, en el propio expediente administrativo. Sin embargo, su configuración como causa de resolución explícita de la cesión, con plenos efectos jurídicos reales y su aptitud para ser susceptible de constancia registral, requiere el cumplimiento de las exigencias del principio de determinación o especialidad. En definitiva, aunque pueda admitirse la actuación unilateral de la Administración vía procedimiento administrativo, con audiencia del interesado, en la resolución de la cesión y reversión por incumplimiento de sus fines, por mor de la eficacia «ex lege» de la garantía legal y la potestad de autotutela, aunque la misma no conste documentalmente, no puede confundirse con la estipulación negocial que la configure con carácter explícito y que permitirá, debidamente formalizada en documento público, su acceso registral con los efectos jurídicos derivados de la inscripción. Si lo que realmente se rectifica no es un error del Registro sino de la formalización de negocios que hayan accedido al mismo, será necesario para su reflejo tabular el consentimiento del titular registral pero también que tales rectificaciones sean eficaces por sí mismas y esa eficacia no puede admitirse si no es consentida por todos los que fueron parte en aquéllos (cfr. artículos 1091, 1256, 1257 y 1259 del Código Civil). Sin embargo, si el error proviene de la tramitación de un expediente administrativo –cfr. Resolución de 2 de junio de 2016–, tampoco procedería la rectificación del Registro por mera solicitud, sino que se precisaría rectificación del expediente administrativo que dio lugar a la certificación administrativa que sirvió de título inscribible. No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso, el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, se tramite el procedimiento adecuado y se cumplan las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

Por lo que debe revocarse la calificación en orden a admitir la procedencia de la rectificación de la inscripción de la cesión para constatar un elemento esencial a la misma, como es la reversión legal, en los términos pactados con el cesionario, siempre y cuando que tal rectificación venga apoyada en documento fehaciente que acredite tanto el texto literal de la resolución administrativa firme que acuerde la cesión, y contenga la citada garantía, como también la aceptación del cesionario de esos términos en el correspondiente expediente administrativo –artículo 51.g) del Decreto 18/2006–, que debieron reflejarse tanto en el documento de formalización como en la inscripción registral, para lo cual será preciso, como ha ocurrido en este expediente, aportar nuevamente la escritura en la que se encuentre incorporada el acuerdo de cesión con la reversión. Por último, señalar que el hecho de que la sociedad titular «Sociedad para el Desarrollo de Camas, SA», esté en situación concursal no impide la rectificación solicitada y la inscripción de la cláusula de reversión cuya inscripción se omitió, sin prejuzgar, ahora, por no plantearse esta cuestión, si la reversión deberá ya operar en el ámbito del juez del concurso.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Registro de Orihuela nº 4

LEGÍTIMAS: IMPUTACIÓN Y COLACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-180.pdf>

No existe contradicción alguna entre los conceptos de colación e imputación pues son instituciones diferentes. El cómputo de la legítima es la fijación cuantitativa de ésta, que se hace calculando la cuota correspondiente al patrimonio hereditario del causante, que se determina sumando el relictum con el donatum. La imputación es el colocar a cuenta de la legítima lo que un legitimario ha recibido de su causante como heredero, como legatario o como donatario. Distinto de todo ello es la colación. Este es un tema de cálculo de legítima, cuando hay varios legitimarios y es, sencillamente, como la define la sentencia de 17 de diciembre de 1992, la adición contable a la masa hereditaria del valor del bien donado; o, más precisamente, la agregación intelectual que deben hacer al activo hereditario los legitimarios que concurren en una sucesión con otros, de los bienes que hubieren recibido del causante en vida de éste, a título gratuito, para computarlo en la regulación de las legítimas y en la cuenta de la partición, como dice el artículo 1035 del Código civil. El causante puede dispensar de la colación a uno o varios de los legitimarios, pero no puede impedir que se computen para calcular la legítima, por mor del artículo 813 del Código civil.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Registro de Orihuela nº 4

LEGÍTIMAS: IMPUTACIÓN Y COLACIÓN

DONACIÓN: INTERPRETACIÓN DEL ART. 626 DEL CC

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-181.pdf>

No existe contradicción alguna entre los conceptos de colación e imputación pues son instituciones diferentes. El cómputo de la legítima es la fijación cuantitativa de ésta, que se hace calculando la cuota correspondiente al patrimonio hereditario del causante, que se determina sumando el relictum con el donatum. La imputación es el colocar a cuenta de la legítima lo que un legitimario ha recibido de su causante como heredero, como legatario o como donatario. Distinto de todo ello es la colación. Este es un tema de cálculo de legítima, cuando hay varios legitimarios y es, sencillamente, como la define la sentencia de 17 de diciembre de 1992, la adición contable a la masa hereditaria del valor del bien donado; o, más precisamente, la agregación intelectual que deben hacer al activo hereditario los legitimarios que concurren en una sucesión con otros, de los bienes que hubieren recibido del causante en vida de éste, a título gratuito, para computarlo en la regulación de las legítimas y en la cuenta de la partición, como dice el artículo 1035 del Código civil. El causante puede dispensar de la colación a uno o varios de los legitimarios, pero no puede impedir que se computen para calcular la legítima, por mor del artículo 813 del Código civil.

Si bien es cierto que la prohibición de disponer es un gravamen y no puede afectar a la legítima (artículos 815 y 782 del Código Civil) debe volver a insistirse en que no existe legítima hasta que no hay causante, momento en el que ha de efectuarse el cómputo, valoración (incluida la colación «impropia» del artículo 818) e imputación. Tampoco la aceptación de una donación en la que el donante incluya un orden de imputación de la misma implica una renuncia o transacción sobre la legítima futura, prohibida por el artículo 816 del Código Civil.

Si a partir de los dieciocho años se presupone el grado de madurez suficiente para toda actuación civil (con las excepciones legales que se establezcan), por debajo de esta edad habrá de atenderse a la actuación concreta que se pretenda realizar, cubriendo la falta de previsión expresa por cualquiera de los medios integradores del ordenamiento legal (artículos 1, 3 y 4 del Código Civil), y no por el recurso a una regla general de incapacidad que además no se aviene ni con el debido respeto a la personalidad jurídica del menor de edad. La cuestión básica a efectos de la resolución de este recurso será, por tanto, la interpretación que debe darse al artículo 626 del Código Civil, cuando exige la intervención de los representantes legales de quienes no pueden contratar para aceptar donaciones condicionales u onerosas. Según señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de abril de 1999, la donación modal es aquella «en que se impone al beneficiario el cumplimiento de una obligación, como determinación accesoria de la voluntad del donante». Es esta condición de verdadero obligado lo que da su carácter de onerosidad parcial (artículo 622 del Código Civil) y justificaría el régimen especial de aceptación del artículo 626 del Código Civil. Por ello, habrá que estar a la naturaleza del gravamen impuesto sobre el bien donado y a los potenciales perjuicios que del mismo se puedan derivar para el donatario menor. En cuanto al caso concreto de la prohibición de disponer que se recoge en la escritura objeto de la calificación registral recurrida, es cierto que dicha previsión limita las facultades dispositivas del donatario, implicando un auténtico gravamen para el mismo, con eficacia real y «erga omnes» a través de su inscripción, y no cabe descartar de modo absoluto un potencial perjuicio para el donatario, en relación con los hipotéticos gastos derivados de una propiedad no disponible libremente. Pero, de otro lado, la existencia de gastos inherentes a la propiedad no debe servir para calificar una donación como onerosa, pues, si así fuera, todas lo serían, y el menor que acepta una donación de un inmueble en ningún caso tiene la libre disponibilidad del mismo.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Registro de Borja

***FINCA REGISTRAL: FINCAS INSCRITS SIN INDICACIÓN DE SUS SUPERFICIE
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: EFECTOS***

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-182.pdf>

Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, «una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que

a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción».

En cuanto a la constancia de la cabida real y catastral de la finca número 8.129, ciertamente que en la escritura no se ha solicitado de forma expresa ni tácita que se siga reflejando la que aparece en el Registro en lugar de la que se dice en el título ser la real. Además, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que de conformidad con los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento, la rogación para la inscripción comprende todo el contenido del documento presentado a la misma salvo que se exprese lo contrario. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria exige que «la calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente».

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Registro de Alcalá la Real

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDICA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: RECTIFICACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-183.pdf>

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Una vez inscrito el proyecto de reparcelación, con la nueva configuración jurídica plasmada en las respectivas fincas de resultado, resultan de aplicación de modo imperativo, los principios hipotecarios que estructuran nuestro sistema registral, como ha manifestado ya esta Dirección General, cuando se ha pretendido introducir modificaciones en el proyecto de reparcelación ya inscrito. Los singulares efectos de la subrogación real han llevado a este Centro Directivo a permitir la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuanto los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2008), respetando, por supuesto, las exigencias del tracto sucesivo y la legitimación registral –cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria– y del propio

principio de prioridad registral –artículo 17–. Sin embargo, lo que se pretende en este caso es la inscripción de una rectificación descriptiva referida a un título anterior a la reparcelación, previo a ésta y ya inscrito, lo que daría lugar a una situación contradictoria e incompatible con la actual configuración de las fincas resultantes de la reparcelación también inscrita, vulnerando los citados principios de prioridad, legitimación y tracto sucesivo. Por todo ello, para lograr la rectificación pretendida será necesario rectificar igualmente tal proyecto cumpliendo con el procedimiento y requisitos correspondientes.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Registro de Tacoronte

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO

PRINCIPIO DE LEGALIDAD: DOCUMENTO PÚBLICO

NOTACIONES PREVENTIVAS: CANCELACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-184.pdf>

Es doctrina reiterada que aun cuando el recurrente se refiere en su escrito de recurso tanto a la calificación del registrador sustituido como a la emitida por el registrador sustituto, el citado recurso debe referirse única y exclusivamente contra la calificación emitida por el primero, como así resulta tanto de la propia dicción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto como de la referencia referida a los posibles recursos tanto en la calificación emitida.

Por tanto, como de manera acertada apuntan tanto la registradora recurrida como el sustituto en sus respectivas calificaciones todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser tenido en consideración en el seno del procedimiento registral. De igual manera debe recordarse que, como, también ha declarado de manera reiterada esta Dirección General, que en los recursos contra la calificación de los registradores sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (Resolución de 1 de octubre de 2015). Por tanto, debe mantenerse el defecto relativo a la falta de acreditación de las facultades representativas del recurrente respecto de la mercantil.

Al quedar garantizado con las anotaciones preventivas de embargo, no procede la cancelación de dichas anotaciones de embargo sino en la forma establecida por la ley, ya que fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva –artículo 86 de la Ley Hipotecaria– las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo no se cancelarán sino por providencia ejecutoria -resolución firme- que ordenará el juez o tribunal cuando sea procedente –artículo 83 de la Ley Hipotecaria–.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Registro de Alicante nº 2

SOCIEDADES MERCANTILES: CONSTANCIA DE SU ESTADO DE LIQUIDACIÓN RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-185.pdf>

Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 5 de octubre de 2016) «si bien el cambio en la nomenclatura de una sociedad como consecuencia de su situación de liquidación no conlleva por sí solo una alteración en la titularidad de los derechos que pueda ostentar la misma, si puede tener acceso al Registro, no sólo para reflejar de modo más exacto el nombre de la sociedad, sino porque además dicha modificación supone un reflejo de la situación societaria y de los efectos que la misma produce, singularmente en el régimen de administración y transmisión de bienes pertenecientes al activo societario». Ahora bien, para que pueda practicarse dicha inscripción será preciso que sea solicitada dicha modificación por persona con facultades suficientes, se acredite dicha situación mediante documentación pública (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien por comprobación que realice el registrador de la Propiedad al Registro Mercantil de la inscripción en la que conste dicha situación de liquidación.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Registro de Palencia nº 2

DOCUMENTOS JUDICIALES: FORMALIDADES EXTRÍNSECAS CONCURSO DE ACREEDORES: FINALIZACIÓN DEL CONCURSO POR INSUFICIENCIA DE LA MASA ACTIVA Y ANOTACIÓN DE EMBARGO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-215.pdf>

Los documentos que no fueron presentados en el Registro junto con el mandamiento que ordena la extensión de la anotación preventiva de embargo, y que la registradora no pudo tener en cuenta al emitir su calificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, tampoco podrán ser examinados para la resolución del presente recurso.

Conforme a las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de abril de 1972, 15 de marzo de 2006 y 11 de julio de 2011, la ausencia del sello del juzgado o tribunal constituye una formalidad extrínseca del documento que genera dudas sobre la autenticidad del mismo y por lo tanto calificable por el registrador. En el caso de este expediente los folios del mandamiento no

aparecen sellados por lo que las dudas de la registradora son fundadas, si bien como afirma el propio recurrente el defecto es fácilmente subsanable solicitando al juzgado el cumplimiento de dicha formalidad.

Por lo que se refiere a la situación de concurso, de obligatoria publicación en el «Boletín Oficial del Estado», inscripción en el Registro Mercantil y de la Propiedad y objeto de reflejo en el Registro Público Concursal, su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y obligan desde su publicación a todas las Administraciones públicas. Deberes que, en concreto, impiden reclamar a la parte la aportación de los documentos que ya tengan aquellas en su poder o les resulten fácilmente accesibles, como pasa indudablemente con los asientos del Registro Mercantil y la información procedente del Registro Público Concursal. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide.

Se trata de dilucidar si constando en el Registro Mercantil la declaración de concurso de la sociedad titular de la finca y la posterior conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa mediante auto firme de fecha 6 de abril de 2016, procede practicar la anotación preventiva de embargo ordenada, o si como sostiene la registradora debe procederse a la reapertura del concurso y una vez este hecho se produzca, autorizarse por el juez del concurso la anotación. La conclusión del concurso por esta causa conllevará la extinción de la persona jurídica y la cancelación de su inscripción registral. Pero, como también ha señalado la doctrina y la jurisprudencia, esto no significa que se produzca una extinción, vía condonación, de las deudas de la sociedad, ni que los bienes que permanezcan a nombre de la sociedad pasen a ser «res nullius». La extinción de la personalidad jurídica que dispone el artículo 178.3 de la Ley Concursal debe entenderse como una presunción de extinción de la sociedad a favor o en garantía de terceros de buena fe, evitando así que la sociedad deudora e insolvente pueda seguir operando en el tráfico. Pero resulta inoperante respecto de los acreedores subsistentes, ya que éstos, según dispone el mismo artículo 178, en su apartado 2, podrán iniciar ejecuciones singulares contra el deudor persona jurídica, por lo que ésta ha de conservar su personalidad jurídica o capacidad procesal para soportar en el lado pasivo esas reclamaciones.

Sólo si tras la finalización del concurso concluido por liquidación o insuficiencia de masa, se produjera la aparición de nuevos bienes o derechos, o se diesen los presupuestos precisos para el ejercicio de acciones de reintegración o la posible calificación de culpabilidad del concurso, habrá lugar a la reapertura del concurso en los términos del artículo 179.2 de la Ley Concursal. La existencia o no de tales requisitos debe apreciarse por el juez Mercantil que ha conocido el procedimiento concursal, ya que la reapertura del concurso no implica sino la continuación del procedimiento inicial. Por lo tanto, para que pueda extenderse la anotación de embargo ordenada en una ejecución singular iniciada una vez concluido el concurso por insuficiencia de masa activa, es preciso que quede debidamente acreditado que la finca no ha sido objeto de liquidación en sede concursal o, en caso contrario, que no se ha acordado la reapertura del concurso.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Registro de Olmedo

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA DE NOTORIEDAD

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-217.pdf>

En primer lugar se plantea en este expediente si una instancia privada de manifestación de herencia suscrita por heredero único puede servir de título inmatriculador. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público (...)». Por tanto, a efectos de la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad es preciso que se aporte un título público traslativo. Este caso de heredero único se ha citado tradicionalmente como una de las excepciones al principio de titulación pública (consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria), al permitir el acceso al registro una mera instancia privada determinativa de los bienes comprendidos en la sucesión para lograr la modificación tabular a su favor (en base al artículo 16 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, esta afirmación no es totalmente precisa, ya que el principio de titulación se respeta desde el momento en que el título a los efectos del Registro conforme al primer párrafo del artículo 14 (testamento, contrato sucesorio, declaración de herederos o certificado sucesorio), al que acompaña la instancia, deberá cumplir las exigencias de dicho principio. Sin embargo, no puede olvidarse que en caso de inscripción de herencias, el título es de carácter complejo, pues lo integran tanto el título propiamente sucesorio como el documento en que se formaliza la adjudicación de herencia (cfr. artículos 14.2.o y 3.o, y 16 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario), que no puede considerarse un documento meramente complementario. Por ello, no teniendo el carácter de título público una parte de este título complejo, no quedaría plenamente cumplida la exigencia prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

De lo establecido en los artículos 14 de la LH y 79 del RH se desprende que este carácter excepcional de la instancia privada como título inscribible conlleva que debe limitarse al supuesto expresamente previsto en la norma y reiterado en el Reglamento, es decir, cuando los bienes estén previamente inscritos a favor del causante; lo que, por otra parte, concuerda con la exigencia del artículo 205 tanto en su redacción actual como en la anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Según resulta del expediente, la presentación del documento se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, por ello las consideraciones del registrador han de prevalecer. Recordando la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su

juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso»».

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)

Registro de Cangas

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS DE EXPEDICIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-245.pdf>

En relación con el interés legítimo, sostiene este Centro Directivo (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000 estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho. En todo caso la justificación de un interés legítimo debe ser valorada en cada solicitud por el registrador ya que está bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. La registradora debe valorar si el interés legítimo está o no justificado no solo atendiendo a la literalidad de la pretensión, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada (o la ausencia de tales motivos, su denegación), sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite la registradora al peticionario de la información (vid. Resolución de 30 de mayo de 2014).

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resolución de 25 de noviembre de 2016) que la legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)

Registro de Sevilla nº 12

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

PROPIEDAD HORIZONTAL: TRASCENDENCIA DEL LIBRO DE ACTAS

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-246.pdf>

Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015).

La rectificación de cabida de un piso en propiedad horizontal se debe ajustar a las reglas generales previstas para la modificación de cabida de una finca registral y, además, a las normas que regulan la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, cuando la rectificación incurra en una verdadera alteración de dicho título constitutivo. Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de rectificación de errores de datos descriptivos, de manera que identificado un elemento privativo a través de esos datos descriptivos pudiera ocurrir que la superficie que se le haya asignado no se corresponda con la comprendida dentro de los linderos a través de los que se individualiza y de ser así, ningún obstáculo habría para rectificar tal error a través de un expediente de dominio, sin que ello suponga una modificación de aquel título constitutivo, sino la rectificación de un error padecido en el mismo equiparable a la que supone para cualquier otro título inscrito la inscripción de un exceso de cabida justificado de la finca a que se refería. Distinto sería el supuesto cuando los linderos que individualizan los elementos privativos son, como suele ocurrir en los edificios que se dividen en régimen de propiedad horizontal, elementos arquitectónicos -muros, tabiques-, en que cabe la posibilidad de que la diferencia entre la superficie que en el título constitutivo se les ha asignado y la que se pretende posteriormente registrar no se deba a un error en aquel título sino a una alteración posterior de aquellos elementos que la delimitan y que hasta cierto punto es frecuente cuando la división horizontal tiene lugar simultáneamente a la declaración de obra nueva en construcción, en ocasiones en su fase más inicial, y luego se introducen modificaciones que no tienen reflejo registral al tiempo de declarar la finalización de la obra o ésta ni tan siquiera llega a producirse, o bien por incorporación a una finca de parte de otra colindante. En tal caso ya no se tratará de un supuesto de inscripción de exceso de cabida como rectificación de la que realmente corresponde a una finca, sino el ya señalado de asignación a su folio registral de una colindante que según el título de constitución del régimen no le correspondía.

Como afirmó la Resolución de 30 de enero de 2013, interpretar que la superficie útil o la construida que consta en el Registro, respecto de elementos independientes de un edificio en

propiedad horizontal, es la correcta superficie útil y construida, aun sin variar la de los demás elementos, debe considerarse que supone una modificación de circunstancias que excede del ámbito de actuación unilateral de los propietarios de los elementos privativos. Por otra parte, la modificación de la superficie tiene consecuencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, en la fijación de la cuota de participación de los elementos privativos en relación al total valor del inmueble, circunstancia que justificaría la imprescindible intervención del resto de propietarios. Por otra parte, la exigencia de modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal se ve reforzada por la nueva redacción que la Ley 13/2015 da al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, cuyo número primero, apartado e), establece ahora que: «No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente».

La registradora estima en su calificación que no resulta acreditada la circunstancia de que el acuerdo ha sido adoptado por unanimidad, al no aportarse certificación del secretario de la que resulte que el acuerdo se ha adoptado con dicha unanimidad al no haberse opuesto ningún propietario en el plazo de un mes desde su notificación. De la documentación presentada resulta efectuada de forma fehaciente la citación a los propietarios y la notificación del acuerdo a los no asistentes así como el transcurso del plazo previsto en el precepto citado sin impugnación del mismo, motivo por el cual debe entenderse válidamente adoptado el acuerdo conforme a la Ley sobre propiedad horizontal. Por ello, este defecto debe revocarse.

En cuanto a la exigencia de la constancia registral de diligenciado del libro de actas, debe afirmarse que la acreditación de la validez de un acuerdo de la comunidad de propietarios no puede quedar supeditada a que se haya dado o no cumplimiento a tal formalidad legal (artículos 19 de la Ley sobre propiedad horizontal y 415 del Reglamento Hipotecario).

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)

Registro de Alcántara

PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN DE CABIDA DEL ART. 201 DE LA LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-247.pdf>

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce

apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Ahora bien, cabe distinguir a este respecto según si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación.

Hay que considerar que en el procedimiento para la rectificación de la descripción de fincas regulado en el artículo 201 es preceptiva la aportación de una representación gráfica georreferenciada de la finca ya sea catastral o alternativa, tal y como se desprende de las letras b) y d) del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Esto supone que la descripción de la finca es la resultante de la representación gráfica, que prevalece y, si es necesario, rectifica la descripción literaria. Por tanto, en principio, ningún obstáculo hay en practicar la inscripción (o, en este caso, en expedir la certificación correspondiente) aunque en el documento se expresen dos descripciones literarias de la finca, siempre y cuando no exista duda sobre cuál sea la representación gráfica que debe inscribirse y exista correspondencia con la descripción literaria en los términos del artículo 9.b) de la Ley, ya que, en definitiva es ésta la que determina, en definitiva, la descripción literaria que constará en los libros del Registro, según ha quedado expuesto.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Registro de Madrid nº 21***EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS***

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-282.pdf>

Pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. En esta misma línea, la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en la redacción que le ha dado la Ley 13/2015, ha venido a confirmar el criterio que había sentado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

El expediente de dominio (antes y después de la reforma de 2015) tiene como finalidad generar un título formal que permita obtener la inscripción en aquellos casos en los que existe una interrupción del tracto que no puede ser subsanada mediante la presentación de los sucesivos títulos que han quedado al margen del Registro. Pero eso no significa que se genere un título formal abstracto, sino que, por el contrario, el expediente ha de basarse en el título de adquisición que haya aportado y justificado la persona que lo ha promovido. El título material de adquisición que ha de expresarse en el auto puede estar constituido por cualquiera de los mencionados en el artículo 609. Bien es cierto que la registradora no puede exigir que se aporte copia del título material que ha fundamentado el auto, ni tampoco puede calificar la validez del mismo ni de las adquisiciones intermedias, dado que dichos extremos deben ser valorados exclusivamente por el juez ante el que se sigue el expediente.

No obstante lo anterior, la registradora en el último inciso de su nota señala que si la remisión al artículo 609 del Código Civil se efectuase en relación a la prescripción, no es el expediente de dominio el procedimiento adecuado. Sin embargo, la Resolución de 28 de mayo de 2015, recogiendo la doctrina contenida en la Resolución de 21 de marzo de 2003, establece la admisibilidad de la usucapión como título de adquisición del promotor o de los adquirentes intermedios.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Registro de Alicante nº 3**TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE**<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-283.pdf>

Se plantea nuevamente la cuestión de si un acuerdo transaccional homologado judicialmente tiene la consideración de título inscribible en el Registro de la Propiedad. En las Resoluciones más recientes sobre la materia se ha sentado una doctrina más restrictiva, tendente a considerar fundamentalmente el aspecto de documento privado del acuerdo transaccional, por más que esté homologado judicialmente. En este sentido, cabe citar la Resolución de 9 de julio de 2013, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirmó que: «La homologación judicial no altera el carácter privado del documento, pues (...) se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto solutorio alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial ordinario en el que se reclamaba la cantidad adeudada, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de dominio que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad». En el caso objeto de recurso se ha llegado a un acuerdo transaccional entre las partes de un procedimiento ordinario de disolución de condominio, en cuya virtud, los tres condueños demandantes se adjudican la cuarta parte indivisa correspondiente al condueño demandado sobre la finca 8.792. Como ya se ha señalado, la transacción homologada por el juez constituye un título que lleva aparejada la ejecución (artículos 1816 del Código Civil y 415.2 y 517.1.3a de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, tratándose de un acuerdo por el que se conviene la disolución de una comunidad ordinaria mediante la adjudicación de la cuarta parte indivisa de la demandada a favor de los demandantes, si ambas partes no procedieron voluntariamente a otorgar la correspondiente escritura, cualquiera de ellas puede solicitar la ejecución del mismo a través de lo establecido en los artículos 705 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Registro de San Sebastián de la Gomera**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA**<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-284.pdf>

Según la doctrina del Tribunal Supremo, disuelta la sociedad de gananciales y aun no liquidada surge una comunidad -«posmatrimonial» o «postganancial»- «sobre la antigua masa ganancial cuyo régimen ya no puede ser el de la sociedad de gananciales, sino el de cualquier

conjunto de bienes en cotitularidad ordinaria, en la que cada comunero (cónyuge supérstite y herederos del premuerto en caso de disolución por muerte, o ambos cónyuges si la causa de disolución fue otra) ostenta una cuota abstracta sobre el «totum» ganancial (como ocurre en la comunidad hereditaria antes de la partición de la herencia), pero no una cuota concreta sobre cada uno de los bienes integrantes del mismo, cuya cuota abstracta subsistirá mientras perviva la expresada comunidad posmatrimonial y hasta que, mediante las oportunas operaciones de liquidación-división, se materialice en una parte individualizada y concreta de bienes para cada uno de los comuneros».

En cuanto a la posibilidad de embargar bienes de la sociedad ganancial en liquidación, se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes: 1.- En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 2.- En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.o, in fine, del Reglamento Hipotecario). 3.- Y, en tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal. Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria. Lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por divorcio de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos.

Como ha quedado expuesto, las fincas registrales sobre las que se pretende tomar anotación preventiva de embargo constan inscritas a nombre del deudor con carácter presuntivamente ganancial y para la sociedad conyugal. La existencia de capitulaciones matrimoniales consta en otra finca registral, pero de la misma tampoco se deduce su inscripción en el Registro Civil. Como resulta de los artículos 1317 y 1331 del Código Civil hay que atender, no al momento en que el acuerdo modificativo produce efectos entre los cónyuges (esto es, la fecha de las capitulaciones correspondientes que permanece bajo el secreto del protocolo notarial), sino a aquél en que dicho acuerdo produce efectos respecto de terceros, pues no debe olvidarse que el artículo 77.2.o de la Ley del Registro Civil, en paralelo con el artículo 1219 del Código Civil, impone un requisito de publicidad registral (la indicación correspondiente al margen de la inscripción de matrimonio) para que las modificaciones en el régimen económico matrimonial produzcan efectos en perjuicio de terceros de buena fe. En definitiva, el momento decisivo a tomar en consideración será, pues, la fecha de la citada indicación. Consecuentemente con lo expuesto, en el presente caso debe entenderse que es suficiente la práctica de la notificación del embargo al cónyuge del deudor, al objeto de que pueda adoptar las medidas judiciales que considere oportunas en defensa de su titularidad, sin que, en el presente caso, y de acuerdo con lo expuesto sea necesaria la demanda.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Registro de Ordes***TERCERÍA DE DOMINIO: ALCANCE Y EFECTOS***

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-286.pdf>

La acción de tercería de dominio, que no puede ser identificada con la reivindicatoria, aunque presente ciertas analogías con ella, tiene por finalidad principal, no ya la obtención o recuperación del bien, que generalmente posee el propio tercerista y que ha de ser adquirido mediante un título que tenga realidad en el momento del embargo cuya fecha ha de subordinarse el fallo, sino el levantamiento del embargo trabado sobre el mismo. Y esta línea jurisprudencial se ha visto ratificada en la Ley 1/2000, aplicable a este expediente, cuya Exposición de Motivos dice «la tercería de dominio no se concibe ya como un proceso ordinario definitorio del dominio y con el efecto secundario del alzamiento del embargo del bien objeto de la tercería, sino como un incidente, en sentido estricto de la ejecución, encaminado directa y exclusivamente a decidir si procede la desafección o el mantenimiento del embargo». La tercería no es un procedimiento autónomo sino la incidencia de una ejecución abierta y en trámite, determinando siempre una oposición a diligencias de juicio ejecutivo en marcha, y, por tanto, una incidencia del mismo, que persigue, exclusivamente, la pretensión liberatoria del embargo de la cosa más que la atribución del derecho de propiedad. Por lo que en este supuesto, habiéndose cancelado ya por caducidad la anotación preventiva, es correcta la actuación del registrador en orden a la denegación de la inscripción del dominio a favor de la tercerista pretendida por el recurrente.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Registro de Santander nº 4***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD***

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-287.pdf>

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la cancelación de los asientos posteriores, que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.o del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes (cfr. Resoluciones de 28 de noviembre de 2001 y 11 de abril de 2002). En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de

cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanaban ya se habían producido.

Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas o, al menos, el testimonio del auto de adjudicación para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. Ciertamente en el presente caso la documentación se había presentado el día 14 de enero 2016, pero fue objeto de nota de calificación el día 4 de febrero de 2016, retirado el día 10 de febrero de 2016 y caducado el asiento el 9 de junio de 2016. En esa presentación se encontraba vigente la anotación de embargo, pero, sin embargo, se dejó caducar el asiento de presentación sin subsanar los defectos, por tanto, caducado el asiento de presentación, pierde la prioridad que hubiese ganado.

Finalmente debe rechazarse el argumento que señalan los recurrentes de que la calificación no ha sido unitaria y global con el argumento de que se presentaron los títulos dos veces anteriormente y no le señaló el defecto de la caducidad de anotación y ello porque caducados los asientos de presentación anteriores de un documento -como ha ocurrido en el presente caso-, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador -él mismo, o quien le suceda en el cargo- puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Registro de Montilla

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO: ¿CUÁNDO HAY INTERRUPCIÓN DE TRACTO?

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-778.pdf>

La Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria contemplando un nuevo procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Su apartado primero establece que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada». Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor.

En el presente caso la mercantil promotora del expediente adquiere por título de aportación social formalizado en escritura pública de quienes previamente habían adquirido por título de compraventa en documento privado del titular registral. El tenor literal de la norma primera del artículo 208 antes transcrita excluye la interrupción del tracto únicamente en los supuestos en que la adquisición se haya efectuado directamente del titular registral o bien de los herederos de éste, lo que viene a consagrar legalmente la doctrina que sobre este

particular ha venido manteniendo este Centro Directivo. En el presente caso, tal y como señala el registrador en su calificación, no existe una verdadera interrupción del tracto ya que sólo existe pendiente de formalización pública el documento de adquisición directa del titular registral.

Por último, ha de tomarse en consideración el hecho de que la mercantil titular registral en el año 1984, cuando se produce la compraventa, se encontraba incurso en una situación concursal, la antigua quiebra, y que los entonces integrantes de la comisión liquidadora o bien han fallecido o cuentan con una edad o circunstancias personales que, cuando menos, dificultan enormemente o directamente impiden en la actualidad la elevación a público del referido contrato privado de compraventa. Sin embargo, tal dificultad no debe alegarse en sede de recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria), sino que debió reflejarse por el notario autorizante en el propio acta como justificación para la tramitación de este procedimiento de reanudación de tracto, máxime cuando incluso consta citado uno de los liquidadores de la extinta sociedad.

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Registro de Mijas nº 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: SIN CONSTITUIR FORMALMENTE

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-780.pdf>

En el presente caso, nos encontramos ante un conjunto de edificaciones física y jurídicamente independientes y unas supuestas zonas comunes destinadas a aparcamientos, piscina, pista de tenis, zonas deportivas, viales, oficinas, zonas de jardines y de recreo y un local. Dado que todas las edificaciones figuran inscritas bajo un número de finca diferente para cada una y sin que conste inscrita la constitución de ningún régimen de propiedad horizontal entre ellas y las supuestas zonas comunes, cabrían, en principio, dos posibles hipótesis. La primera sería entender que nos encontramos ante una copropiedad romana o por cuotas, en la que la cotitularidad de las llamadas zonas comunes corresponde por iguales partes indivisas a todos y cada uno de los distintos propietarios de edificaciones. La segunda hipótesis sería entender que nos encontramos ante un régimen de propiedad horizontal de hecho, no constituido formalmente. Y precisamente el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso que nos ocupa, aun cuando el único elemento común sea el terreno y local.

Si la intención del interesado es, como se deduce de su recurso, configurar las supuestas zonas comunes (terreno y local) como una comunidad romana u ordinaria, es necesario que consientan, por sí o debidamente representados, en la escritura de rectificación y cesión gratuita todos los que van a adquirir la copropiedad de esos inmuebles, especificando, además de la causa onerosa o gratuita de tal adquisición, la cuota indivisa que cada uno adquiere, y si tal cuota corresponde a tal titular presente, aunque después enajene su propiedad, o al que en cada momento sea titular de determinada finca privativa, a modo de vinculación «ob rem» entre los elementos comunes y los privativos.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Registro de Mula

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-781.pdf>

Pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de tal año), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

Los tres primeros defectos consignados en la calificación recurrida giran en torno a la posible afectación, en caso de que se practique la inscripción del exceso de cabida, de una vía pecuaria colindante con la finca objeto del expediente. La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado. Del contenido del informe de la Comunidad Autónoma y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que obran en el expediente y que se recogen en el auto como correspondientes a la finca 6.077, resulta la configuración actual y en particular la superficie de la misma, sin que la parte dispositiva de la resolución especifique con claridad la concreta descripción que haya de recogerse en el folio registral como resultado de la estimación judicial de la pretensión del recurrente. Por eso sería conveniente una aclaración o complemento del mismo, que puede efectuarse incluso a instancia del interesado, que recoja una descripción actualizada de la finca, no solo en cuanto a la superficie resultante de la declaración del exceso, sino también en cuanto a sus linderos reales, debiendo confirmarse el primer defecto de la nota de calificación.

En cuanto a los defectos segundo, no haber sido notificada la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia como colindante en su condición de titular de la vía pecuaria y tercero, la posible afectación de terrenos de dominio público, recogidos en la nota de calificación, a la vista del citado informe emitido por la Comunidad Autónoma y del expedido por el Ayuntamiento de Mula, no parecen justificadas las reticencias expuestas por la registradora en su nota.

Si las dudas sobre la identidad de la finca no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la

solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea.

Considerando que del auto judicial resulta la correspondencia de la finca con las parcelas catastrales; que, siguiendo el criterio del punto segundo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, debe entenderse solicitada en este caso la incorporación de la representación gráfica ya que en el título presentado se rectifica la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación gráfica catastral. En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, no será necesaria la tramitación del previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados ya se han realizado en el curso de la tramitación del expediente judicial.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APODERADO DE UNA SOCIEDAD LUXEMBURGUESA CON PODER OTORGADO EN ESPAÑA

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-782.pdf>

Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de cancelación de una hipoteca constituida a favor de una sociedad luxemburguesa que interviene representada en virtud de un poder otorgado ante un notario español. Las exclusiones del Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (Roma I) nos obligan a remitirnos al Código Civil que en el artículo 9.11 considera ley personal de las personas jurídicas la determinada por su nacionalidad y rige todo lo relativo a la capacidad, constitución, representación, funcionamiento, transformación, disolución y extinción, y al artículo 10.11, que prevé que a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, se le aplica la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas, habiendo incidido la doctrina en la significación del carácter atractivo por razones de efectividad de la «lex rei sitae» cuando el apoderamiento se refiere a actos o negocios relativos a bienes inmuebles.

En lo que hace a la suficiencia del poder y a la actuación del notario español se reitera la doctrina de este Centro Directivo. Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

También ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución 9 de mayo de 2014) que de acuerdo con dicha doctrina cuando se trate de personas jurídicas y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, su actuación debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y las normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o

delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas. Cuando dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito, la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación. Cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, según la reiterada doctrina de esta Dirección General esa mera circunstancia no es obstáculo a la inscripción del acto de que se trate en el Registro de la Propiedad, si bien en la hipótesis de acto otorgado por el administrador con cargo no inscrito en el Registro Mercantil deberá acreditarse al Registrador de la Propiedad la realidad y validez del nombramiento de administrador en términos que destruyan la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil. En relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, este Centro Directivo ha declarado (cfr. Resolución de 5 de octubre de 2012), en el ámbito del Registro de la Propiedad, que la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (vid. en el mismo sentido la Resolución de 4 de junio de 1998), incluyendo la aceptación del nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral.

El otorgamiento del poder, por parte de la sociedad luxemburguesa, ante notario español supone que éste, bajo su responsabilidad, ha tenido que verificar, con arreglo a la legislación aplicable, esto es, las leyes de Luxemburgo, la existencia y capacidad de la sociedad extranjera y la regularidad de la actuación de la persona que intervenga por parte de ella. La nacionalidad extranjera de la sociedad determina que este poder no resulte inscribible en el Registro Mercantil español. El artículo 36 del Reglamento Hipotecario (al que se remite el artículo 5 del reglamento del Registro mercantil) posibilita que el Derecho extranjero pueda ser acreditado, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario, habiendo manifestado esta Dirección General (cfr. Resolución 20 de julio de 2015) que si el registrador entendiese, que del informe emitido por el notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas extranjeras, deba el registrador al calificar expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero.

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Registro de Ejea de los Caballeros

OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO

OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-993.pdf>

Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por

aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

En cuanto al fondo del asunto, la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 y en su párrafo tercero señala que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». En el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito, circunstancia que no resulta de la normativa aragonesa. En cuanto a la excepción alegada por el recurrente, la letra a) del apartado 2 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exceptúa del ámbito de aplicación de la Ley «aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta». Si bien los mencionados en segundo y tercer lugar son circunstancias objetivas que pueden ser apreciadas por el registrador según las circunstancias expresadas en la documentación presentada a inscripción, no ocurre lo mismo con la primera de ellas ya que la «escasa entidad constructiva y sencillez técnica» implica un juicio de valor de carácter técnico que no corresponde efectuar al registrador por exceder de su función calificadora, por lo que se precisaría que un técnico certificase tal circunstancia, quedando bajo la apreciación y responsabilidad del mismo. Por todas las consideraciones anteriores, el defecto debe ser confirmado.

En cuanto al defecto relativo a la falta de expresión del día exacto de expedición del certificado técnico en el que constan las coordenadas de la edificación, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para la inscripción de la obras nuevas desde la entrada en vigor de esta Ley que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. No contiene el precepto ninguna exigencia adicional relativa a la forma de la acreditación de tales coordenadas. Resulta intrascendente a efectos registrales la falta de precisión del día exacto de expedición de dicho certificado; considerando, además, que puede deducirse una fecha cierta con los datos que constan en el mismo. Por ello, este defecto debe revocarse.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Registro de Herrera del Duque

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: APLICACIÓN DEL ART. 80 RD 1093/97

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-994.pdf>

Como ha reiterado este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas en «Vistos»–, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Nada obsta a tal denegación, a que, como ocurre en el presente caso, el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente,

la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesidad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

Habiéndose remitido al registrador resolución declarativa de la improcedencia de la segregación, por vulneración de la normativa agraria, dictada por el órgano autonómico competente, en el cauce procedimental del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no cabe sino denegar la inscripción solicitada, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Registro de Madrid nº 4

CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN HIPOTECARIA DESPUÉS DE LA APERTURA DE LA FASE DE LIQUIDACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-995.pdf>

Desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos, y las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedaran suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. Los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendido el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. La declaración del carácter necesario o no necesario de cualquier bien o derecho integrado en la masa activa corresponde al juez del concurso, a solicitud del titular del derecho real, previa audiencia de la administración concursal. Los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa, podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación. La apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones

antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto. La pérdida del derecho de ejecución separada en caso de apertura de la fase de liquidación se extiende a todas las acciones reales no ejercitadas, afecten o no a bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora. La pérdida del derecho de ejecución separada en caso de apertura de la fase de liquidación se extiende a todas las acciones reales no ejercitadas, afecten o no a bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial de la sociedad deudora.

Es evidente, así, que el administrador concursal conoció la existencia de la ejecución hipotecaria, sin que hubiera formulado oposición, ni alegado la nulidad de lo actuado; y es evidente igualmente que se aquietó al resultado de esa ejecución. Pero esa aquiescencia no puede sanar la nulidad radical de la ejecución, ni puede legitimar la inscripción de la nueva titularidad a favor de la entidad de crédito ejecutante y adjudicataria. El registrador de la Propiedad no puede inscribir una adjudicación obtenida con violación de normas legales imperativas.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Registro de Lepe

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-996.pdf>

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el convenio regulador, otorgado directamente por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil. Un caso como el aquí planteado implica la transmisión de una vivienda y dos plazas de aparcamiento, adquiridos antes del matrimonio, sin que de los documentos presentados pueda concluirse o intuirse que constituya el hogar familiar de los esposos y sin que el acto resulte preciso para liquidar el haber conyugal propiamente dicho, ni obedezca a una causa familiar stricto sensu.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Registro de Fuenlabrada nº 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-997.pdf>

El recurso no puede prosperar porque la cuestión que constituye su objeto, si practicada la inscripción derivada de una adjudicación en procedimiento judicial de apremio cabe proceder a

la cancelación de cargas posteriores cuando la anotación que publicó aquél se encuentra caducada, ha sido resuelta negativamente en multitud de ocasiones por este Centro Directivo. Este Centro Directivo ha reiterado que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad.

No obstante, como tiene declarado este Centro Directivo el actual titular registral tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías o por el procedimiento declarativo que corresponda.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Registro de Sant Mateu

HERENCIA: CAUSANTE DE NACIONALIDAD BELGA

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-998.pdf>

Se plantean ante este Centro Directivo distintas cuestiones relacionadas con la inscripción de transmisión de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad a consecuencia del fallecimiento de un causante de nacionalidad extranjera. La primera cuestión que se plantea hace referencia a si resulta suficiente una traducción parcial del título sucesorio a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad. La respuesta no puede ser otra que la negativa de acuerdo a la doctrina que respecto de la integridad del título sucesorio tiene establecida esta Dirección General. Siendo como es uno de los títulos de la sucesión, a efectos del Registro, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, la copia de ésta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer, que ha de poder conocerlos en su integridad antes de conceder o no la solicitud que, fundada en ellos, fue cursada por la parte. De conformidad con la anterior doctrina, es evidente que, tratándose de un documento extranjero redactado en lengua extranjera, su traducción, a efectos de acreditar su contenido y procurar su inscripción, ha de ser completa sin que sea suficiente la que se ha llevado a cabo de forma parcial. Este es el sistema que resulta del artículo 37 del Reglamento Hipotecario y el que, para las actuaciones procesales, prevé el artículo 144 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las recientes Resoluciones de 28 de julio de 2016 (con base en las anteriores de 1 de julio y 13 de octubre de 2015), han entendido la necesidad de aportar el justificante o certificado del registro

extranjero que recoja los títulos sucesorios otorgados por el causante o bien la acreditación de que, conforme al derecho material aplicable a la sucesión, no existe tal sistema de registro. Es cierto que la Resolución de 21 de marzo de 2016 entendió innecesario acreditar el contenido del Registro de Actos de Última Voluntad, pero en aquél caso, el notario autorizante del certificado sucesorio llevado a cabo con arreglo a la ley material holandesa certificaba expresamente de dicho contenido, circunstancia que no se produce en el supuesto de hecho que da lugar a la presente.

El siguiente motivo de recurso hace referencia a la necesidad de aportar el testamento ológrafo llevado a cabo por la causante y que sirve de base a la expedición del certificado notarial belga de declaración de derechos. Lo cierto sin embargo es que resulta con la suficiente claridad que el documento autorizado por el notario belga es un auténtico certificado sucesorio en los términos a que se refiere el actual artículo 14 de la Ley Hipotecaria. No obsta a lo anterior el hecho de que la fecha del fallecimiento de la causante sea anterior a la entrada en vigor del Reglamento (UE) número 650/2012, dado que la fecha de fallecimiento del causante es anterior al 17 de agosto de 2015, ni a la entrada en vigor de la actual redacción del citado artículo 14 (llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional), pues lo trascendente es determinar si con arreglo a la ley material aplicable a la sucesión el certificado emitido por notario extranjero es título sucesorio, materia que el registrador no cuestiona en su calificación. El documento notarial belga se incorpora a la escritura pública española al efecto de justificar los derechos sucesorios que justifican las atribuciones que en la misma se llevan a cabo, por lo que si el registrador considera que dicho documento no es apto para dicha justificación debe expresar los argumentos en que se sustenta su apreciación. En consecuencia, procede estimar el recurso en este punto por cuanto no siendo cuestionado el carácter de título sucesorio del documento notarial belga por el que se determinan y fijan los derechos sucesorios derivados del fallecimiento de la causante, resulta innecesario exigir la aportación del testamento ológrafo en que aquél basa su declaración (teniendo en cuenta, además, que como resulta del propio certificado del notario belga, los derechos sucesorios derivan no sólo de dicho testamento sino también del contrato matrimonial firmado en su día entre la causante y el cónyuge supérstite).

Aceptado que el documento notarial belga incorporado es título sucesorio en cuanto que certificado sucesorio conforme a su norma material (cuestión no planteada en la nota de defectos), y de conformidad con la doctrina de este Centro Directivo resultante de la Resolución de 21 de marzo de 2016, la aseveración que lleva a cabo el notario belga de que emite su certificado en base a la documentación necesaria, resulta suficiente a los efectos de justificar el hecho del previo fallecimiento del hijo de la causante y el reconocimiento de derechos a favor de los llamados y determinados nominativamente. Esta es además la misma técnica aceptada por el Reglamento (UE) número 650/2012, de 4 de julio, de sucesiones.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Registro de Totana

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-999.pdf>

Inscrito el derecho de opción sólo procede su cancelación en los términos establecidos en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria: bien porque conste el consentimiento del titular registral bien

porque se presente resolución judicial firme recaída en procedimiento en el que aquél haya sido parte. Si los titulares registrales o un tercero entienden que el contenido del Registro es inexacto, tienen a su disposición los procedimientos establecidos en los artículos 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria sin que pueda pretenderse que se decida en el ámbito de un procedimiento como el presente que tiene un objeto distinto y en base a documentos que no fueron debidamente presentados al solicitar la calificación ahora impugnada (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria y, por todas, Resolución de 7 de septiembre de 2015).

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Elche nº 3

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN AGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1219.pdf>

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agregación como se plantea en el presente expediente. La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma, las citadas resoluciones concluyen que es aplicable a todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

La posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa se contempla en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. El propio artículo 10 de la Ley Hipotecaria previó la regulación mediante Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, entre otras cuestiones, los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos. Ello se llevó a efecto en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015. De este precepto resultan unos requisitos pormenorizados: deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la Resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario. El plano topográfico incorporado a la escritura no reúne los requisitos técnicos expuestos, por lo que la calificación debe ser confirmada.

La registradora en su nota indica acertadamente la necesidad de aportar bien la representación gráfica catastral o bien alternativa que cumpla los requisitos antes expuestos. Esto que no debe ser entendido, como hace el recurrente, en el sentido de que se exija necesariamente la representación catastral, sino que una de las posibles vías de subsanar el defecto es lograr la previa rectificación catastral correspondiente que incluya las alteraciones que deriven de representación gráfica alternativa aportada, de modo que pudiera acceder ya al registro como representación gráfica catastral, con las ventajas que ello conlleva en cuanto a los efectos de la inscripción.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Málaga nº 8

SEGREGACIONES Y DIVISIONES: LICENCIA EN LOS CASOS DE DOCUMENTOS JUDICIALES

SEGREGACIONES Y DIVISIONES: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD

SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

USUCAPIO CONTRA TABULAS: TÍTULO INSCRIBIBLE

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1220.pdf>

Tratándose de un proceso instado ante la jurisdicción civil en procedimiento declarativo de dominio, debe afirmarse que, para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante. El apartado segundo del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, norma de carácter básico, lo determina con carácter general y sin excepción.

La indivisibilidad de la finca, que como se ha motivado puede derivarse de norma urbanística, ha de ser apreciada por el juez que conozca del proceso declarativo, sin que quepa valorar aquí si

la declaración municipal ha de ser uno de los documentos que han de acompañar a la demanda, pues el dictamen de perito aportado por la parte no permite en ningún caso estimar cumplida la legalidad urbanística, como ha señalado el Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de septiembre 2013, y sin que competa al registrador ni a esta Dirección General cuestionar la decisión judicial sobre el fondo del asunto o los hechos considerados probados, por ejemplo, la antigüedad de la parcelación –cfr. Sentencia número 500/2012, de 12 diciembre, de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife–, pero de forma acorde con la naturaleza del procedimiento en que se dicta – artículo 100 del Reglamento Hipotecario–. No puede desconocerse por ello la propia naturaleza del proceso civil, de marcado carácter rogado y determinado por el contenido de la demanda. En concreto, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010, es clara al afirmar: «... es indiscutible, de un lado, que los proyectos de división propuestos por el demandado-recurrente exigían una agrupación registral y posterior segregación de resultado incierto, al precisar en cualquier caso de las correspondientes autorizaciones administrativas urbanísticas (...), y por ende, no garantizando la decisión judicial, por sí sola, la efectividad de la división proyectada (...)».

Ahora bien, este Centro Directivo –cfr. por todas la Resolución de 17 de abril de 2015– ya ha tenido ocasión de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en este caso el año 2016, de una sentencia judicial, en la que se entiende acreditada la práctica de una segregación realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha, en que la legislación aplicable no exigía licencia para las segregaciones o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales. Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento.

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, o si el asiento de anotación preventiva que se pretende prorrogar ya está caducado (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

No habiendo tenido acceso al Registro las sucesivas transmisiones, lo procedente sería una reanudación del tracto interrumpido que se produciría determinando quienes sean los dueños de la parcela y su correspondencia con una concreta finca registral. a admisibilidad del juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto, además de poder seguir fundamentándose

en lo argumentado anteriormente, pues en nada ha cambiado el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, también resulta de la dicción del citado nuevo artículo 208 en su regla cuarta, al establecer que «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca». Por lo que, a tenor de la doctrina expuesta, en el presente supuesto, no cabe entender correctamente entablada la relación jurídico procesal para justificar la reanudación del tracto sucesivo registral. En primer lugar, no aparece como demandado en el procedimiento don F. G. M., causante de la adquisición inmediata de los demandantes, únicamente consta la existencia de un acta de manifestaciones, valorada como prueba por el juez del proceso. En segundo lugar, no aparecen demandados todos y cada uno de los titulares registrales de las cuotas indivisas de la finca matriz, sin que pueda considerarse suficiente la intervención de la comunidad de propietarios, aunque esta entidad sin personalidad jurídica aparezca como vendedora en el documento privado de compraventa de 1975, representada por tres personas físicas que ostentan su representación según mera manifestación en el citado documento. Debe partirse de la falta de personalidad de la comunidad y la limitada legitimación de sus órganos, particularmente cuando se afectan a intereses privados de los copropietarios y se trata de cuestiones de propiedad.

Cabría plantear asimismo la procedencia del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, aunque fuera inadmitido inicialmente por el juzgado, conforme a la nueva regulación del mismo que hace el actual artículo 208 de la Ley Hipotecaria. En el presente supuesto puede estimarse la concurrencia de tal dificultad extraordinaria, en la formalización del contrato de compraventa de 1975, entre la comunidad de propietarios, como tal, y don F. G. M., siempre que así quede justificado en el expediente que en su caso se plantee.

La sentencia declarativa de dominio por usucapión contra el titular registral será inscribible en el Registro de acuerdo con las normas generales, como se desprende del párrafo tercero del artículo 36 de la Ley Hipotecaria al establecer que «en cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil». Debe recordarse en este punto, por otra parte, que el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia, de fecha 21 de enero de 2014 por la que fija doctrina en relación con la usucapión «contra tabulas», declara que en esta materia rige lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria frente a lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, ya que este último ha de considerarse derogado. En el presente caso la sentencia se limita a declarar como causa de la adquisición el contrato de compraventa privado, por lo que si efectivamente la declaración de dominio se realiza por razón de usucapión contra el titular registral, debe expresarse así, por cuanto del artículo 609 del Código Civil se infiere que no es posible la adquisición de la propiedad por dos títulos diferentes y los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, disponen que los títulos sujetos a producir asientos en el Registro deberán expresar, entre otras circunstancias, el título por el que se adquiere, determinando así la naturaleza de la adquisición –Resolución de 28 de abril de 2016–.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Cuenca

RECURSO GUBERNATIVO: A EFECTOS DOCTRINALES OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1222.pdf>

Esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) ha afirmado que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso... no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por tanto, en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso.

Respecto del llamado libro del edificio, su depósito es exigido en las obras nuevas terminadas que se formalizan al amparo del artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pero no a las que se formalizan al amparo de su apartado cuarto en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Como ha quedado dicho, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero señala, tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Debemos referirnos a la legislación autonómica para concretar la exigencia de aportar el libro del edificio en los casos de declaraciones de obras nuevas terminadas consistentes en naves industriales. Tal cuestión queda regulada en el Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula El Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, y concretamente en su artículo 2 al establecer que «este Decreto será de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para los edificios cuyo uso principal sea el de residencial vivienda, tanto de nueva construcción como para los resultantes de un proceso de rehabilitación integral, cualquiera que sea su tipología edificatoria y régimen de propiedad o tenencia». En igual sentido se pronuncia la disposición final segunda al disponer que «será obligatoria la aplicación del Decreto en todos aquellos edificios de viviendas de nueva construcción y para los resultantes de un proceso de rehabilitación integral cuya licencia de edificación se solicite a partir de la entrada en vigor del mismo». Por tanto, debe concluirse que la legislación autonómica aplicable limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda, sin poder extender tal requisito a las obras consistentes en naves industriales por aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria anteriormente visto.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Ejea de los Caballeros**OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO**

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1223.pdf>

La reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 y en su párrafo tercero señala que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Como ha afirmado esta Dirección General (Resoluciones de 8 de septiembre y 26 de octubre de 2016), en base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: «A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción. Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito, circunstancia que no resulta de la normativa aragonesa.

En cuanto a la excepción alegada por el recurrente, la letra a) del apartado 2 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exceptúa del ámbito de aplicación de la Ley «aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta». De este precepto se deducen tres requisitos que han de concurrir cumulativamente para excepcionar la aplicación de la Ley: a) que se trate de construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica; b) que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público, y c) que se desarrollen en una sola planta. Si bien los mencionados en segundo y tercer lugar son circunstancias objetivas que pueden ser apreciadas por el registrador según las circunstancias expresadas en la documentación presentada a inscripción, no ocurre lo mismo con la primera de ellas ya que la «escasa entidad constructiva y sencillez técnica» implica un juicio de valor de carácter técnico. Por todas las consideraciones anteriores, el defecto debe ser confirmado.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Torrijos**SENTENCIA EN JUICIO DECLARATIVO: REBELDÍA DEL DEMANDADO**

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1224.pdf>

La cuestión a que se refiere este expediente ha sido objeto de un dilatado tratamiento por parte de esta Dirección General. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, como alega el recurrente, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria. Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de La Carolina

**CONTADOR PARTIDOR: FACULTADES DE RECTIFICACIÓN DE LA PARTICIÓN
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: NO PRODUCE EFECTO RESPECTO DE LAS TITULARIDADES SUJETAS A CONDICIÓN SUSPENSIVA**

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1226.pdf>

Lo que se dirime es si una vez la escritura de partición otorgada por los contadores-partidores ya ha tenido acceso al Registro, pueden estos llevar a cabo dichas operaciones sin el concurso de los herederos a los que se atribuyeron las fincas y que, aun cuando no han aceptado la herencia, aparecen como titulares registrales de un derecho expectante sobre las fincas que les hubiesen sido atribuidas. La posibilidad de inscribir derechos sujetos a condición suspensiva esta fuera de toda duda. Dice el artículo 23 de la Ley Hipotecaria que «el cumplimiento de las condiciones suspensivas (...) de los actos o contratos se harán constar en el Registro por medio de una nota

marginal, si se consuma la adquisición del derecho (...)». En el mismo sentido el artículo 51.6.a del Reglamento Hipotecario.

En consonancia con dicha tesis, la Resolución de 19 de septiembre de 2002 reiterada por otras posteriores, sostiene que no constando la aceptación de los herederos puede «practicarse la inscripción, pero no con el carácter de firme o definitiva, sino sujetándola a la condición suspensiva de que en un momento posterior se acredite la aceptación y sin perjuicio de que, en caso de renuncia del heredero se pueda cancelar la inscripción reviviendo la titularidad del causante». En el presente recurso, la titularidad condicionada ya ha tenido acceso al Registro. Centrados en este expediente, no se han producido las aceptaciones de los herederos. Así pues, sentado que antes de la constancia en el Registro de la aceptación de la herencia, es posible esta rectificación de las descripciones por parte de los contadores- partidores, y no habiéndose producido tal aceptación que cancela la condición suspensiva, debe estimarse el recurso interpuesto. Otra cosa hubiera sido que la aceptación de la herencia por cualquiera de los herederos hubiese accedido al Registro, en cuyo caso, no estaría la partición pendiente de la condición suspensiva y los principios hipotecarios de legitimación y tracto sucesivo producirían todos sus efectos y no cabría la rectificación sino con el consentimiento de los titulares registrales, esto es con el de aquel de los herederos que hubiere aceptado y tuviese constancia su aceptación en el Registro.

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Linares

CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN FASE DE LIQUIDACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1227.pdf>

Como cuestión previa debe tenerse en cuenta que el presente recurso versa únicamente sobre la segunda de las calificaciones emitidas por la registradora (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por lo que debe atenderse a las circunstancias concurrentes al tiempo de la segunda presentación en el Registro del título cuya calificación negativa es ahora recurrida, circunstancias que son notablemente distintas de aquellas existentes al tiempo de la presentación del mandamiento por primera vez.

En primer lugar, la posibilidad de formalizar préstamos o créditos hipotecarios durante la fase de convenio, tal y como ocurre en el presente supuesto, queda fuera de toda duda. En efecto, respecto de los bienes que no se incluyan en el convenio (e incluso respecto de éstos, en la forma y medida que determine aquél), el deudor recupera la totalidad de las facultades dispositivas. Esta Dirección General, en su Resolución de 4 de abril de 2016, ha expresado lo siguiente: «(...) Por todo lo analizado, se produce una radical mutación de los efectos de la declaración de concurso una vez aprobado el convenio con los acreedores, de tal manera que la paralización y suspensión de acciones y ejecuciones singulares prevista en el artículo 55 de la Ley Concursal sólo despliega sus efectos, durante la fase de declaración de concurso, quedando las mismas superadas por la aprobación firme del convenio entre deudor y acreedores, sin perjuicio, eso sí, de las previsiones o medidas adoptadas en el mismo que pudieran tener naturaleza patrimonial más allá de una mera quita o espera. Por ello, una vez aprobado el convenio debemos atenernos a las limitaciones en él impuestas.

En este expediente concurre la circunstancia de que, al tiempo de la presentación en el Registro (por segunda vez) del mandamiento judicial sobre la expedición de la certificación de dominio y cargas, ya había sido declarada la apertura de la fase de liquidación del concurso. Como se apuntaba al principio, se debe resolver ahora una situación no prevista por el legislador, a saber, la de un proceso de ejecución hipotecaria que se inició habiendo sido aprobado el convenio por sentencia del Juzgado de lo Mercantil, donde por haber cesado los efectos del concurso de conformidad con el artículo 133 de la Ley Concursal, la competencia para la tramitación correspondería al juzgado ordinario, pero que, antes de solicitar la expedición de la certificación de título y cargas al Registro de la Propiedad, se ha declarado la apertura de la fase de liquidación por incumplimiento del convenio. Además el crédito garantizado con la hipoteca no es un crédito concursal, sino contra la masa por lo que no se ve afectado por el contenido del convenio, que es de fecha anterior. La solución a este supuesto, ciertamente compleja, puede equipararse al situación de un proceso hipotecario iniciado contra quien no estaba en concurso pero que después pasa a estar declarado en esta situación, que consiste en la suspensión contemplada en el artículo 56.2 de la Ley Concursal. Y se alzaría la suspensión desde el instante que conste en autos testimonio de la resolución del juez del concurso por la que se declare el carácter no necesario del bien, en cuyo caso la ejecución continuará hasta su conclusión sin que se vea afectada por las vicisitudes propias del concurso (artículo 57.2 de la Ley Concursal). Se ha entendido que es posible que el plan de liquidación declare la innecesidad de determinados bienes cuya ejecución hipotecaria extra concursal haya quedado suspendida como consecuencia de la declaración de concurso a los efectos de que el acreedor pueda continuar la ejecución ante el órgano inicial, pues no se ve ventaja alguna en este caso de tener que remitir lo actuado al juez concursal para que continúe la ejecución.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Elche nº 4

DERECHO DE TRANSMISIÓN: SU RELACIÓN CON LA SUSTITUCIÓN VULGAR EN LA HERENCIA DEL TRANSMITENTE ***HERENCIA: RENUNCIA TRASLATIVA***

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1229.pdf>

Centrados en el supuesto de este expediente, se otorga por don J. A. A. S. lo siguiente: «renuncia de manera expresa e irrevocable a todos cuantos derechos se deriven y correspondan en la herencia causada por el fallecimiento de Don J. S. M. y Doña F. J. B., y a favor de Doña M., Doña E., Doña C., y Don J. J. S. J., por partes iguales (hermanos de su esposa Doña M. D. S. J.)». En consecuencia, se deduce claramente que don J. A. A. S. ha aceptado la herencia de su esposa, doña M. D. S. J., y en ejercicio de su derecho a aceptar o repudiar la herencia de doña F. J. B., a la que estaba llamada aquella, otorga renuncia «a favor de Doña M., doña E., Doña C., y Don J. J. S. J., por partes iguales (hermanos de su esposa Doña M. D. S. J.)». Si don J. A. A. S. hubiera renunciado a la herencia de doña M. D. S. J., entonces sí habría entrado en juego la sustitución en favor de don R. A. S. y a éste correspondería decidir sobre la renuncia o aceptación de la herencia de doña F. J. B.

El marco interpretativo del artículo 1000 debe realizarse en atención al artículo 990 del Código Civil, en donde, a «sensu contrario», y a diferencia de la repudiación en sentido estricto, que

es siempre pura o neutra, se infiere la admisión de la renuncia traslativa, como aceptación de la herencia, en beneficio ya de coherederos, o bien de extraños (terceros u otros llamados). Junto a este precepto también debe tenerse en cuenta el artículo 999 del Código Civil, referido a las formas que puede presentar la aceptación pura de la herencia, ya expresa o tácita, pues a diferencia de lo en él dispuesto, que en última instancia permite que la labor interpretativa alcance subjetivamente a la propia declaración de voluntad o actos que presuman dicha aceptación, el artículo 1000 debe interpretarse objetivamente en el ámbito de la tipificación contemplada, de suerte que contrastado el hecho de referencia, en nuestro caso, venta, donación o cesión del derecho, queda determinada implícitamente la aceptación de la herencia. Cuando la renuncia se realiza en favor de todos los coherederos indistintamente y de forma gratuita, que el inciso final del artículo 1000.3 recoge: «pero, si esta renuncia fuere gratuita y los coherederos a cuyo favor se haga son aquellos a quienes debe acrecer la porción renunciada, no se entenderá aceptada la herencia». Hay que precisar que la finalidad del legislador no fue la de impedir que entrasen los coherederos en la sucesión de los bienes por la vía de la renuncia a favor de ellos, sino que no se entendiese esa como una aceptación tácita de la misma. De los términos literales de la cláusula de renuncia, aun entendiendo que estuviéramos ante una renuncia traslativa, la voluntad del renunciante se deduce con una expresión cristalina de quienes son los destinatarios: «renuncia de manera expresa e irrevocable a todos cuantos derechos se deriven y correspondan en la herencia causada por el fallecimiento de Don J. S. M. y Doña F. J. B., y a favor de Doña M., Doña E., Doña C., y Don J. J. S. J., por partes iguales (hermanos de su esposa Doña M. D. S. J.)». En absoluto deja la herencia desierta y por el contrario determina su destino, nombrando con claridad los beneficiarios de la misma. Pero es que además, de haberse renunciado de forma pura y simple, el resultado es el mismo, esto es que esos mismos nombrados por el renunciante, serían los destinatarios legales.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Sevilla nº 12

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1352.pdf>

En primer lugar y en cuanto a la afirmación del recurrente sobre la firmeza de la calificación negativa, como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Siendo pues finalmente la calificación positiva y practicada en consecuencia la inscripción, es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000, que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones

todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales, artículo 66 de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud.

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de San Roque

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1353.pdf>

Lo que constituye el objeto del recurso es la calificación negativa, no la calificación positiva. No procede, por tanto, manifestarse en sede de recurso sobre la forma de practicarse un asiento registral, debiendo limitarse el contenido del mismo a la calificación en sí misma, sin poder extenderse a los asientos registrales procedentes el acceso registral del negocio jurídico titulado (artículo 326.1.o de la Ley Hipotecaria). Habiendo rectificado el registrador su calificación en el trámite de reforma previsto en la Ley Hipotecaria queda el recurso sin objeto. Sólo cabría su continuación, a los efectos del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, párrafo último, si hubiera habido subsanación de los defectos indicados por el registrador, pero no cuando sin subsanación alguna, el registrador rectifica tempestivamente su calificación.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Lepe

RECURSO GUBERNATIVO: ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1354.pdf>

Respecto a la alegación de que el recurrente no acredita la representación en virtud de la cual actúa, es cierto que el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria exige que si el recurrente no es una de las personas legitimadas para impugnar la calificación registral ni ostenta notoriamente su representación, debe acreditar esta de forma auténtica. No obstante lo cual, debe destacarse que es criterio de esta Dirección General que no es necesario aportar escritura pública, basta con un escrito del representado cuya firma esté legitimada notarialmente o ante el registrador y que la exigencia impuesta por el artículo 325.a) no puede ser aplicada con extremo rigor no siendo preciso que el apoderado que interpone el recurso tenga facultades expresas para ello, si de los términos del poder se desprende que la voluntad del poderdante ha sido concederle tal facultad (Resoluciones 9 de septiembre de 2013, 31 de julio de 2014 y 19 de enero de 2015).

Hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.o de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento». Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro». La Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad». De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Iznalloz

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1355.pdf>

Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria habiendo manifestado la registradora que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con todo detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada. Dichos motivos no quedan desvirtuados por las alegaciones del recurrente, ya que no resulta legalmente exigible para la existencia de tales dudas que las fincas queden localizadas física o catastralmente como pretende el recurrente. Sin perjuicio de la conveniencia de que se lograra tal localización, tratándose en este caso de

fincas que han accedido al Registro conforme a la normativa anterior que no la exigía en todo caso, la dudas de la registradora están debidamente manifestadas, identificando la concreta finca y titular que pudiera verse afectado por la operación que pretende acceder.

Relacionado con dicho defecto, cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016, si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria. Ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Vigo nº 3

DERECHO CIVIL GALLEGO: LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMO ACTO PREVIO A LA PARTICIÓN DE HERENCIA

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1356.pdf>

La cuestión que se debate es si cabe la adjudicación en la partición hecha en el testamento, y completada por el contador-partidor, de un bien de carácter ganancial sin la previa liquidación de la sociedad conyugal. En definitiva, si dicha liquidación es una operación previa, independiente y distinta de la partición de la herencia del cónyuge fallecido, suponiendo dicha liquidación, como regla general que ha manifestado este Centro Directivo («Vistos»), la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, y para la que es imprescindible el consentimiento del cónyuge sobreviviente en su caso, o de los herederos del fallecido. La regla general es que solo después de tal liquidación es posible proceder a determinar el caudal hereditario partible y hacer inventario de los bienes del cónyuge fallecido.

Resulta del conjunto de la regulación gallega en materia sucesoria la voluntad legislativa de evitar situaciones de bloqueo derivadas de la no concurrencia de algún heredero o legitimario a la partición, lo que se traduce en la inclusión y desarrollo de figuras como la partición de los herederos por mayoría, auténtica excepción al carácter unánime de la partición, aunque esté sometida a controles no judiciales, y, en la misma línea, el refuerzo de la eficacia de los actos particionales realizados por los testadores, especialmente si son cónyuges. Todo ello no significa, sin embargo, que en todo caso y supuesto permita la legislación gallega prescindir de la previa liquidación de gananciales para la eficacia de la partición. Además y a mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta que sería la fecha de la apertura de la sucesión la que determinaría la naturaleza de la le-

gítima, y no la de la práctica de la partición, como ha reconocido el Tribunal Superior de Justicia de Galicia (sentencia de 30 de noviembre de 2011), lo que en el caso nos remitiría a la legítima «pars bonorum» del Código Civil, si se tiene en cuenta la fecha de fallecimiento del causante de cuyo heredero se ha prescindido en la liquidación de gananciales (año 1993).

En el artículo 1380 del Código Civil se recoge que la disposición testamentaria de un bien ganancial producirá todos sus efectos si fuere adjudicado a la herencia del testador. En caso contrario se entenderá legado el valor que tuviera al tiempo del fallecimiento. En parecidos términos se regula en el Código Civil de Galicia, que además desarrolla más detalladamente los distintos supuestos. En definitiva, distingue la ley entre la disposición de un bien ganancial y la de los derechos que ostente el testador sobre un bien ganancial, de manera que en ambas, remite al valor de la totalidad o de la mitad de la cosa dispuesta en herencia, legado o adjudicación. Pudiendo concretarse en la primera a la totalidad si se adjudica en la liquidación de los gananciales a la herencia; y en la segunda, pudiendo concretarse en la mitad indivisa si el cónyuge supérstite lo consiente.

Si el contador-partidor comisario que interviene en la protocolización de escritura de protocolización hubiera sido designado para tal cargo por ambos causantes podría admitirse la no necesidad de previa liquidación de gananciales, como un acto formal previo de las adjudicaciones hereditarias (así, artículo 293 de la Ley de derecho civil de Galicia y Resolución de 20 de julio de 2007). También podría ser cuestionable la necesidad de una previa liquidación de gananciales cuando conjuntamente se parten las herencias de dos cónyuges, interviniendo en el acto los causahabientes de todos ellos, y, sobre todo si todos los bienes tienen naturaleza ganancial (Resoluciones de 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007). Pero, y sin prejuzgar ahora las cuestiones apuntadas, lo cierto es que en el caso se pretende dar eficacia definitiva a una liquidación de gananciales sin intervención de todos los interesados o partícipes en la misma. La necesidad de la previa liquidación de gananciales para la eficacia de los actos particionales, al menos como regla general, ha sido afirmada tanto por nuestro Tribunal Supremo, en el ámbito del derecho común, como por el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, en el ámbito del derecho civil gallego.

Entre las facultades que expresamente se atribuyen al contador-partidor designado en la partición por mayoría realizada conforme a los artículos 295 y siguientes de la Ley de derecho civil de Galicia se encuentra la de realizar la liquidación de gananciales, como acto previo complementario y necesario para la partición (artículos 302 y 305 de la Ley de derecho civil de Galicia). Desde esa perspectiva, quizás hubiera sido admisible que el contador-partidor designado por la vía de la partición por mayoría del derecho gallego en relación con la herencia del primer cónyuge fallecido, en unión del contador-partidor testamentario designado por la esposa fallecida en último lugar (artículo 293 de la Ley de derecho civil de Galicia), hubieran podido formalizar la liquidación de la sociedad de gananciales disuelta tras el fallecimiento de ambos cónyuges.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Madrid nº 2

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESAFECTACIÓN DE ELEMENTO COMÚN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1357.pdf>

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la desafectación de un elemento común –pasillo– y compraventa del mismo a favor del propietario del piso tercero

derecha en cumplimiento de dos sentencias. Se acompaña otra escritura autorizada el mismo día, ante el mismo notario y con número de protocolo siguiente en el que dicho propietario procede a agrupar su vivienda junto con el pasillo, dos buhardillas y trastero formando una única propiedad privada asignado una cuota de participación del 15,30 % en cumplimiento de las mencionadas sentencias. En la escritura de desafectación y compraventa comparece el presidente de la comunidad de propietarios, ejecutando acuerdos de la misma. Ciertamente, como señala la registradora, no podría practicarse la inscripción de la escritura de desafectación del elemento común y venta, si de manera inmediata y sin interrupción temporal, no se practicara simultáneamente la inscripción de la agrupación con la vivienda. Pero lo cierto es que esto puede llevarse a cabo ya que ambas escrituras se han otorgado simultáneamente, el mismo día, ante el mismo notario y con números sucesivos de protocolo y se han presentado conjuntamente en el Registro de la Propiedad, sin que sea preciso, como afirma la registradora, que dichas operaciones se practiquen todas ellas en el mismo instrumento público y bajo unidad de acto.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Toledo nº 3

EXPEDIENTE DE DOMINIO ANTERIOR A LA LEY 13/2015: REQUISITOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1492.pdf>

Conforme a la Disposición Transitoria de la Ley 13/2015, en el presente caso, deberá atenderse a la redacción de la Ley Hipotecaria anterior a la entrada en vigor de la mencionada Ley.

En cuanto al primer defecto, se ha entendido reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2013). Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones.

En cuanto al segundo defecto, relativo a la falta de coincidencia de la descripción de la finca en el título con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, es uniforme la doctrina de este Centro Directivo al considerar que no cabe discutir sobre la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción del título

cuando se trata de inmatricular la finca, según resulta del apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996.

Se señala como tercer defecto que, en cuanto a la segunda finca cuya inmatriculación se pretende, no consta de quién procede la finca y su domicilio si fuere conocido. El artículo 9.f) de la Ley Hipotecaria y el apartado 9 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario señalan como circunstancia de la inscripción que la expresión de la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

Finalmente, respecto al defecto relativo a la omisión del estado civil y el domicilio de los promovientes, del expediente resulta que se acompañó a la documentación presentada escritura pública de poder de la que resultaban tales circunstancias, por lo que el defecto no puede mantenerse.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: EMITIDO EN FORMATO ELECTRÓNICO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1493.pdf>

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial ordenando la expedición de certificación de cargas y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, éste procede a su traslado a soporte papel y a su presentación en el Registro de la Propiedad. El documento presentado presenta pie en cada una de sus tres hojas del que resulta su código seguro de verificación (CSV), la advertencia de que permite la verificación de la integridad de la copia del documento electrónico en determinada dirección, la afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida de conformidad con la Ley 59/2013, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como la identidad del firmante, fecha y hora. Finalmente, el documento incorpora en el pie código de barras correspondiente al código seguro de verificación. La registradora no expide la certificación ordenada porque, a su juicio, no resulta la autenticidad de la copia presentada a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión planteada en este expediente resulta sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de marzo de 2012 por lo que la doctrina entonces formulada, con las debidas adaptaciones al origen judicial del documento ahora presentado, debe ser ahora reiterada. El código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad dicha previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En base a tales consideraciones esta Dirección General consideró en la Resolución de 1 de octubre de 2015 que incluso los asientos del registro pueden autorizarse con firma electrónica, surtiendo ésta los mismos efectos

jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladarse el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación a los libros del registro llevados en la forma dispuesta por los artículos 238 a 240 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las consideraciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Así resulta del art. 230 de la LEC y de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Mijas nº 3

HIPOTECA: GARANTÍA DE INTERESES MORATORIOS INFERIOR A LOS PACTADOS OBLIGACIONALMENTE

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1494.pdf>

Se plantea la cuestión de si el tipo máximo a efectos hipotecarios de los intereses moratorios puede ser inferior al tipo máximo a efectos hipotecarios de los intereses ordinarios, el registrador de la Propiedad señala en su nota de calificación que ello no es posible porque la aplicación del principio de determinación hipotecaria impone que al establecerse como tipo máximo de intereses ordinarios a estos efectos el 14%, el tipo máximo aplicable a los intereses de demora debería ser «el dieciséis por ciento» teniendo en cuenta que el tipo de demora obligacional es el resultante de añadir dos puntos al tipo de interés ordinario devengado en el momento del incumplimiento.

Como ha puesto de relieve reiteradamente este Centro Directivo (vid., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de noviembre de 2013 y 28 de mayo de 2014), los intereses ordinarios en cuanto retributivos de la concesión del préstamo o crédito tienen un origen contractual en la medida que sólo se devengan si las partes así lo establecen debiéndose estar al contenido pactado para determinar su cuantía determinada o determinable así como su vencimiento que puede coincidir o no con el de la obligación principal. La cobertura hipotecaria no puede cubrir obligaciones no existentes (vid. Resolución de 11 de octubre de 2004, por todas), ni puede tener por objeto una obligación distinta a la establecida por las partes. El carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito. Así lo impone la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, imprescindible dada la trascendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos (vid. Resoluciones de 5 de noviembre de 1999 y 14 de septiembre de 2002).

Por otra parte, como ya se expuso por este Centro Directivo en su Resolución de 20 de mayo de 1987, los intereses de demora, al generarse como consecuencia de un incumplimiento, tienen por definición carácter eventual o contingente, y como tal tienen carácter de crédito futuro en el

momento de la constitución de la hipoteca, por lo cual no sólo su cuantía sino su misma existencia se encuentran en tal momento en una situación de indeterminación. No debe confundirse, a estos efectos, el hecho de que el tipo máximo de los intereses –ordinarios o moratorios– a efectos hipotecarios (de fijación obligatoria y no limitada cuantitativamente, salvo supuestos especiales como el del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) tenga alcance tanto «inter partes» como «erga omnes» en cuanto contribuye a la determinación de la extensión de la cobertura hipotecaria, de modo que más allá de ella no puedan ser satisfechos los intereses devengados directamente con cargo al precio de remate; con que los intereses efectivamente devengados que excedan de tal cobertura, por no existir limitación a efectos obligacionales (que no es necesaria) o por ser la misma superior al tipo hipotecario máximo, sean exigibles en las relaciones personales acreedor–deudor (Resoluciones de 28 de septiembre de 2000, 22 de junio de 2001, 10 de marzo de 2008, 28 de mayo de 2014, 2 de febrero de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Pero en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que garantice los intereses que se puedan devengar por uno u otro concepto y dentro de los límites legales imperativos (artículos 114.2.o y .3.o de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide la garantía parcial de la obligación principal.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de San Vicente de la Barquera

RECRIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1495.pdf>

Como cuestión procedimental previa, los recurrentes en su escrito hace alusión tanto a la calificación de la registradora competente como a la del registrador sustituto y a este respecto este Centro Directivo ha declarado (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013 y 25 de febrero de 2014) que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso.

En el presente caso no se pretende propiamente la inmatriculación de una nueva finca, sino la constatación de un exceso de cabida conforme a lo previsto en el párrafo primero del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, antes citado. Dicho precepto, aplicable antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, permitía el acceso al Registro de excesos de cabida cumpliendo los requisitos para la inmatriculación de fincas, es decir, un doble título traslativo o

un título traslativo complementado con acta notarial de notoriedad, que es el supuesto que nos ocupa. Sin entrar a valorar la propiedad terminológica de la expresión «inmatriculación de exceso de cabida» que emplea el precepto, lo cierto es que son numerosísimas las Resoluciones de esta Dirección General que han delimitado y separado con nitidez el concepto de inmatriculación del de inscripción de exceso de cabida, sosteniéndose de manera constante y reiteradísima que «la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral.

Es también cuestión reiterada por este Centro Directivo que las dudas que puede plantear el registrador sobre la identidad de la finca deben expresarse en la nota de calificación y que las mismas no deben ser arbitrarias, genéricas, o meramente temerarias, sino que deben estar fundamentadas debidamente –evitando así la indefensión del particular–. En el caso de este expediente, se encuentran debidamente fundamentadas las dudas de la registradora para acceder a la pretensión de rectificación descriptiva, concurriendo varias de las circunstancias previstas legalmente motivadoras de tales dudas.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Cuenca

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO SE TIENEN EN CUENTA LOS TÍTULOS PRESENTADOS CON POSTERIORIDAD

TÍTULO INSCRIBIBLE: REQUISITOS PARA SU SUBSANACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1608.pdf>

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas de identidad de la finca que a juicio del registrador impiden la inscripción del documento, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad.

De la escritura de subsanación que se acompañó al título calificado resulta la descripción de la finca coincidente con la que consta en el Registro, incluso, según reza dicha escritura, tomada de nota simple expedida por el mismo Registro. No constituye obstáculo para la inscripción que

dicha subsanación se otorgara con una diferencia temporal considerable respecto a la escritura subsanada, siempre que al otorgamiento concurren los mismos otorgantes o sus herederos, cuestión esta que no se ha planteado en este recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1610.pdf>

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial ordenando la expedición de certificación de cargas y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, éste procede a su traslado a soporte papel y a su presentación en el Registro de la Propiedad. El documento presentado presenta pie en cada una de sus tres hojas del que resulta su código seguro de verificación (CSV), la advertencia de que permite la verificación de la integridad de la copia del documento electrónico en determinada dirección, la afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida de conformidad con la Ley 59/2013, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como la identidad del firmante, fecha y hora. Finalmente, el documento incorpora en el pie código de barras correspondiente al código seguro de verificación. La registradora no expide la certificación ordenada porque, a su juicio, no resulta la autenticidad de la copia presentada a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión planteada en este expediente resulta sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de marzo de 2012 por lo que la doctrina entonces formulada, con las debidas adaptaciones al origen judicial del documento ahora presentado, debe ser ahora reiterada. El código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad dicha previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En base a tales consideraciones esta Dirección General consideró en la Resolución de 1 de octubre de 2015 que incluso los asientos del registro pueden autorizarse con firma electrónica, surtiendo ésta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladarse el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación a los libros del registro llevados en la forma dispuesta por los artículos 238 a 240 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las consideraciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados

electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Así resulta del art. 230 de la LEC y de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1611.pdf>

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial ordenando la expedición de certificación de cargas y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, éste procede a su traslado a soporte papel y a su presentación en el Registro de la Propiedad. El documento presentado presenta pie en cada una de sus tres hojas del que resulta su código seguro de verificación (CSV), la advertencia de que permite la verificación de la integridad de la copia del documento electrónico en determinada dirección, la afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida de conformidad con la Ley 59/2013, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como la identidad del firmante, fecha y hora. Finalmente, el documento incorpora en el pie código de barras correspondiente al código seguro de verificación. La registradora no expide la certificación ordenada porque, a su juicio, no resulta la autenticidad de la copia presentada a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión planteada en este expediente resulta sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de marzo de 2012 por lo que la doctrina entonces formulada, con las debidas adaptaciones al origen judicial del documento ahora presentado, debe ser ahora reiterada. El código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad dicha previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En base a tales consideraciones esta Dirección General consideró en la Resolución de 1 de octubre de 2015 que incluso los asientos del registro pueden autorizarse con firma electrónica, surtiendo ésta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladarse el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación a los libros del registro llevados en la forma dispuesta por los artículos 238 a 240 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las consideraciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados

electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Así resulta del art. 230 de la LEC y de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1612.pdf>

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial ordenando la expedición de certificación de cargas y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, éste procede a su traslado a soporte papel y a su presentación en el Registro de la Propiedad. El documento presentado presenta pie en cada una de sus tres hojas del que resulta su código seguro de verificación (CSV), la advertencia de que permite la verificación de la integridad de la copia del documento electrónico en determinada dirección, la afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida de conformidad con la Ley 59/2013, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como la identidad del firmante, fecha y hora. Finalmente, el documento incorpora en el pie código de barras correspondiente al código seguro de verificación. La registradora no expide la certificación ordenada porque, a su juicio, no resulta la autenticidad de la copia presentada a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión planteada en este expediente resulta sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de marzo de 2012 por lo que la doctrina entonces formulada, con las debidas adaptaciones al origen judicial del documento ahora presentado, debe ser ahora reiterada. El código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad dicha previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En base a tales consideraciones esta Dirección General consideró en la Resolución de 1 de octubre de 2015 que incluso los asientos del registro pueden autorizarse con firma electrónica, surtiendo ésta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladarse el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación a los libros del registro llevados en la forma dispuesta por los artículos 238 a 240 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las conside-

raciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Así resulta del art. 230 de la LEC y de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1613.pdf>

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial ordenando la expedición de certificación de cargas y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, éste procede a su traslado a soporte papel y a su presentación en el Registro de la Propiedad. El documento presentado presenta pie en cada una de sus tres hojas del que resulta su código seguro de verificación (CSV), la advertencia de que permite la verificación de la integridad de la copia del documento electrónico en determinada dirección, la afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida de conformidad con la Ley 59/2013, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como la identidad del firmante, fecha y hora. Finalmente, el documento incorpora en el pie código de barras correspondiente al código seguro de verificación. La registradora no expide la certificación ordenada porque, a su juicio, no resulta la autenticidad de la copia presentada a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión planteada en este expediente resulta sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de marzo de 2012 por lo que la doctrina entonces formulada, con las debidas adaptaciones al origen judicial del documento ahora presentado, debe ser ahora reiterada. El código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad dicha previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En base a tales consideraciones esta Dirección General consideró en la Resolución de 1 de octubre de 2015 que incluso los asientos del registro pueden autorizarse con firma electrónica, surtiendo ésta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladarse el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación a los libros del registro llevados en la forma dispuesta por los artículos 238 a 240 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspon-

diente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las consideraciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Así resulta del art. 230 de la LEC y de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1614.pdf>

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial ordenando la expedición de certificación de cargas y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, éste procede a su traslado a soporte papel y a su presentación en el Registro de la Propiedad. El documento presentado presenta pie en cada una de sus tres hojas del que resulta su código seguro de verificación (CSV), la advertencia de que permite la verificación de la integridad de la copia del documento electrónico en determinada dirección, la afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida de conformidad con la Ley 59/2013, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como la identidad del firmante, fecha y hora. Finalmente, el documento incorpora en el pie código de barras correspondiente al código seguro de verificación. La registradora no expide la certificación ordenada porque, a su juicio, no resulta la autenticidad de la copia presentada a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión planteada en este expediente resulta sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de marzo de 2012 por lo que la doctrina entonces formulada, con las debidas adaptaciones al origen judicial del documento ahora presentado, debe ser ahora reiterada. El código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad dicha previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En base a tales consideraciones esta Dirección General consideró en la Resolución de 1 de octubre de 2015 que incluso los asientos del registro pueden autorizarse con firma electrónica, surtiendo ésta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladarse el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación a los libros del registro llevados en la forma dispuesta por los artículos 238 a 240 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspon-

diente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las consideraciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Así resulta del art. 230 de la LEC y de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Nájera

BIENES GANANCIALES: EJERCICIO DE LA ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO SOBRE UN BIEN GANANCIAL

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1806.pdf>

En la regulación de la comunidad de bienes en nuestro ordenamiento se establece como un derecho esencial de cada condueño el de poder pedir en cualquier momento la división de la cosa común. En este sentido recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2016: «Como esta Sala ya tiene declarado, entre otras, en la STS de 15 de junio de 2012 (núm. 399/2012), este reconocimiento tan explícito de la acción de división (actio communi dividundo), más allá del posible disfavor con el que nuestro Código Civil acogió las situaciones de división resultantes de la comunidad, se presenta como una aplicación de uno de los principios rectores que informa la comunidad de bienes, conforme a la preferencia de la libertad individual que cada comunero conserva pese al estado de división.».

La sociedad de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial de tipo comunitario, que respecto de esos bienes comunes se establece un régimen especial de gestión que implica que, como regla general, resulte necesario el consentimiento de ambos cónyuges o, en su defecto, la pertinente autorización judicial (vid. artículos 1375 y siguientes del Código Civil).

El ejercicio de la acción de división, cuando alguna de las cuotas del condominio tiene carácter ganancial, ha generado importantes dudas en la doctrina científica y en la jurisprudencia. Hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 que aborda un caso bastante similar al que es objeto de este recurso. Partiendo de la base de que el acto divisorio es un acto con un efecto extintivo de una situación jurídica anterior, la de la comunidad, y con un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes, se plantea si uno de los cónyuges, en este caso el marido, puede ejercitar solo la acción de división, o bien debe actuar conjuntamente con la esposa, tal como disponen los artículos 1375 y 1377.1 del Código Civil. Y responde a esta disyuntiva: «La conclusión a que se llega es que deben seguirse las reglas normales de la acción de división, es decir, que o bien actúan conjuntamente frente a los demás copropietarios, o bien debe demandarse al otro cónyuge, aquí a la esposa conjuntamente con los demás, en su cualidad de copropietaria como parte de la sociedad de gananciales». A la vista de lo expuesto parece que ha de afirmarse en primer lugar que la facultad de pedir la división y acabar con la situación de comunidad la ostentan todos los copropietarios, en tanto se trata de una nota esencial al régimen de comunidad romana o por cuotas. Y ello con independencia de que la titularidad de cada condueño tenga carácter privativo o ganancial. No obstante, en este último caso, ha de aplicarse el régimen de cogestión propio de los bienes gananciales.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Arteixo

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: APLICACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 205 LH

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1807.pdf>

Resulta incontrovertido en el presente expediente que los documentos presentados no cumplen los requisitos que exige para inmatricular el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción del mismo tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, según admiten tanto la recurrente como el notario en sus alegaciones, dado que los títulos públicos presentados consisten en pacto de mejora y aportación a sociedad de gananciales que se otorgaron el mismo día.

La disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». La claridad de la dicción de la norma no deja lugar a otra interpretación, considerando, además, que la inmatriculación se trata de un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro (cfr. Resolución de 15 de junio de 2015). Por ello no cabe entrar a valorar otras consideraciones relativas a la constitucionalidad de la norma (que en ningún caso cabría plantear en sede de recurso contra la calificación) ni relativas a la conveniencia práctica de la aplicación del precepto o a las circunstancias que pudieron llevar a no presentar los títulos antes de su entrada en vigor.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Denia nº 1

PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1808.pdf>

Consecuentemente, si la obligación es incumplida el acreedor puede dirigirse directamente contra el bien hipotecado y realizar su valor a fin de resarcirse con su importe. Nada obsta sin embargo para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo.

Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

Por la parte actora se solicita la expedición de la certificación a los efectos de lo dispuesto en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con la finalidad de que, una vez expedida, se efectúe la extensión de la nota correspondiente al margen de la hipoteca ejecutada y la notificación a los titulares posteriores a la hipoteca, incluidos los intermedios inscritos entre ésta y la anotación de embargo practicada, que tendrán así conocimiento de la ejecución en los términos antes expuestos. Los mandamientos, como actos de comunicación que son, quedan bajo la competencia y responsabilidad de los letrados de la Administración de Justicia, conforme al artículo 279.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. En el presente expediente el letrado, en uso de dicha facultad, ha procedido a adicionar el mandamiento tal y como consta en la diligencia transcrita. El contenido de la adición debe considerarse incorporada al texto original. En consecuencia el mandamiento adicionado sustituye al primitivo a efectos de su fecha y de su contenido en orden a la expedición de una nueva certificación, esta vez conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que hace innecesaria la emisión de un nuevo mandamiento ya que el actual, adicionado, cumple todos los requisitos para su acceso al Registro.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Alcalá la Real

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU INCORPORACIÓN A LA INSCRIPCIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1809.pdf>

En primer lugar, debe recordarse, como ya afirmó esta Dirección General en Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016, que la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, también debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica.

Centrándonos en el caso de este expediente, hay que destacar que la escritura de rectificación aportada para inscripción adolece exactamente de los mismos defectos de que adolecía la escritura rectificada: siguen existiendo diferencias de superficie superiores al 10% entre la finca inscrita y la parcela catastral; e igualmente siguen existiendo diferencias en cuanto al nombre del paraje en que se sitúa la finca.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no

procede hacer constar la referencia catastral de la finca, ya que dicho precepto establece que «el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45». Y por su parte el artículo 45 dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

La consulta catastral que se incorpora al escrito de recurso como anexo, no puede ser tenida en cuenta en ningún caso para resolver el mismo porque se refiere a otra parcela catastral diferente. Por otra parte, se trata de una simple consulta catastral y no de una certificación, la cual no es hábil para la práctica de asiento alguno en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, también debe recordarse que, incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Granada nº 3

SOCIEDAD DE GANANCIALES: BIENES PRIVATIVOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1810.pdf>

La única cuestión que se plantea es si es suficiente para inscribir una finca con carácter privativo de un cónyuge, al amparo del artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, habida cuenta de que éste se encuentra casado en régimen legal de gananciales, la manifestación, contenida en acta notarial simultánea a la escritura de formalización de la compraventa, ratificada por la esposa, de que se adquirió con cargo a unos fondos privativos, procedentes de un depósito realizado en estado de soltero, lo que es certificado por la entidad de crédito. Esta Dirección General ha mostrado un criterio estricto en relación a la aplicación del criterio de subrogación real establecido en el artículo 1346.3 del Código Civil. Ciertamente comparece el cónyuge de don J. M. D. B. ratificando dicha declaración. Pero dicha ratificación deberá tener la consideración de confesión de privatividad (cfr. artículo 1324 del Código Civil) o de atribución de privatividad. Pero por lo expuesto no ha quedado plenamente justificado el carácter privativo del precio pagado.

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)**Registro de Sant Mateu*****HERENCIA: CERTIFICADO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES EN CASO DE SUCESIÓN DE EXTRANJEROS***

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1811.pdf>

Por el notario autorizante se lleva a cabo la escritura de partición causada por el fallecimiento de una ciudadana belga. El notario incorpora el acta de declaración de herederos llevada a cabo por un notario belga, de la que resultan llamados el cónyuge viudo y dos hijas de la causante. También incorpora el certificado de defunción de la causante, así como certificado de últimas voluntades español. Las recientes Resoluciones de 28 de julio de 2016 y 11 de enero de 2017 (todas ellas con base en las anteriores de 1 de julio y 13 de octubre de 2015), han entendido la necesidad de aportar el justificante o certificado del registro extranjero que recoja los títulos sucesorios otorgados por el causante o bien la acreditación de que, conforme al derecho material aplicable a la sucesión, no existe tal sistema de registro. En el presente expediente, el notario belga, en el acta de declaración de herederos manifiesta «(...) que de la búsqueda en el Registro Central de Testamentos, resulta lo que aquí sigue: I (...) III. Últimas Voluntades. No se conoce disposición por causa de muerte de la difunta...», por lo que debe considerarse innecesario aportar el certificado de Últimas Voluntades belga, pues ello queda bajo la responsabilidad del acta de declaración de herederos realizada ante el notario belga.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)**Registro de Olivenza*****EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO ANTERIOR A LA LEY 13/2015: REQUISITOS***

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2086.pdf>

Se trata de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo que se halla sujeto a la normativa anterior, en virtud de lo establecido en la DT única de la Ley 13/2015. Tradicionalmente este Centro Directivo ha mantenido el carácter excepcional de este medio de reanudación del tracto. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo

que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

Como ya se señaló en Resolución de 22 de enero de 2011, que procede reiterar aquí, y en la que se afirmó que «de conformidad con el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el Auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas, aunque sí (...) del titular registral y de su cónyuge cuyo consentimiento sea necesario para la disposición del bien cuya titularidad pretenda reanudarse en el expediente de dominio».

Como ya afirmó esta Dirección General en la Resolución de 10 de mayo de 2001, «el titular registral si vive, ha de ser citado en el expediente; pero no ocurre lo mismo con los causahabientes del titular registral cuya inscripción es de más de 30 años, pues a éstos no se refiere el artículo 202, párrafo 1.o, de la Ley Hipotecaria, y ello es lógico, pues no pueden pretender la protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición; por tanto, su protección ha de entenderse incluida en la citación genérica a las personas ignoradas a las que se cita por edictos. Y si bien en los documentos judiciales el Registrador puede, y debe, apreciar si se han cumplido los trámites del procedimiento en cuanto protegen a los titulares registrales, para evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, en este caso la citación realizada es suficiente para la práctica de las operaciones registrales oportunas».

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Cuenca

OBRA NUEVA: AMPLIACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN Y INSCRITA

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2087.pdf>

En cuanto a la denominación de la escritura como «de subsanación», la expresión de ésta (en cumplimiento del número noveno del artículo 156 del Reglamento Notarial) no puede impedir documentar en la misma una ampliación de una edificación que consta declarada en el Registro, si en el título presentado se cumplen los requisitos para ello. No obsta a esta afirmación el hecho de que la descripción que pretende modificarse sea la correspondiente a una inmatriculación de fincas. Por otra parte, como se señaló en Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014 y 9 de mayo de 2016, en las inmatriculaciones la identidad descriptiva con el Catastro ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos, tales como las edificaciones.

Respecto de la aplicación del nuevo artículo 2020 de la LH, en los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, se afirmó en Resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2016 que en tales casos «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hi-

potecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva, y por ello el defecto alegado no puede ser mantenido».

Finalmente, en cuanto a la exigencia del libro del edificio, tampoco puede mantenerse el defecto, pues en otras ocasiones ha señalado esta Dirección General (vid. Resoluciones de 16 de mayo de 2013 y 6 de septiembre de 2016) que entre los requisitos exigidos en el apartado cuarto del artículo 28 de la Ley de Suelo, ciertamente no se encuentran incluidos los relativos al cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, que sí se exigen en su apartado primero para la declaración de obra nueva terminada, cuando dicha declaración se realiza bajo el régimen que estatuye dicho específico apartado primero.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Ejea de los Caballeros

OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2089.pdf>

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el

concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella. Desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, dudas que no han sido alegadas por el registrador en el presente caso.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. La mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas no puede justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones descriptivas como incrementos superficiales o cambio de linderos. Más bien al contrario, se manifiesta una disminución de superficie respecto a la registrada, que es inferior al cinco por ciento de la cabida inscrita, por lo que incluso podría hacerse constar sin necesidad de tramitar el expediente de rectificación previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo previsto en el apartado 3 de dicho precepto.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Ourense nº3

OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2090.pdf>

Para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, no puede olvidarse que la superficie construida que consta como alfanumérica en la certificación catastral puede no coincidir con la superficie gráfica.

El defecto no puede ser mantenido considerando las siguientes circunstancias que lo diferencian del caso de la Resolución de 5 de julio de 2016: que la diferencia de metros que ocasiona el debate se encuentra identificada en la escritura como «patio»; que esta discrepancia, además, se produce entre la superficie expresada alfanuméricamente en la propia certificación catastral y la que resulta de la representación en formato GML obtenido de la misma, lo que es revelador de que esa superficie de 3 metros cuadrados (patio) es la que ha dejado de computarse a efectos catastrales en la certificación; y, en definitiva, que existe una total identidad entre la descripción de la edificación en el título y la de la certificación catastral que contiene la geometría del edificio, que es la que accederá al Registro conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Villena

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2091.pdf>

Esta Dirección General ha recordado en numerosas ocasiones (por todas, Resolución de 20 de julio de 2016), que uno de los pilares de nuestro sistema hipotecario lo constituye el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que supone que extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguarda de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, precisándose para su rectificación, bien el consentimiento de los titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (Resoluciones de 23 de noviembre de 1998 y 28 de julio de 1999). Junto al anterior se sitúa el principio de titulación auténtica que exige para cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, que conste en documento público y el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), según el cual, para que pueda acceder al Registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación. Finalmente, el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) extiende a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Como corolario, el principio de rectificación de los asientos registrales, o su cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Registro de Almería nº 3**DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO**

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2093.pdf>

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial ordenando la expedición de certificación de cargas y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, éste procede a su traslado a soporte papel y a su presentación en el Registro de la Propiedad. El documento presentado presenta pie en cada una de sus tres hojas del que resulta su código seguro de verificación (CSV), la advertencia de que permite la verificación de la integridad de la copia del documento electrónico en determinada dirección, la afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida de conformidad con la Ley 59/2013, de 19 de diciembre, de firma electrónica, así como la identidad del firmante, fecha y hora. Finalmente, el documento incorpora en el pie código de barras correspondiente al código seguro de verificación. La registradora no expide la certificación ordenada porque, a su juicio, no resulta la autenticidad de la copia presentada a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión planteada en este expediente resulta sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de marzo de 2012 por lo que la doctrina entonces formulada, con las debidas adaptaciones al origen judicial del documento ahora presentado, debe ser ahora reiterada. El código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora». En la actualidad dicha previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En base a tales consideraciones esta Dirección General consideró en la Resolución de 1 de octubre de 2015 que incluso los asientos del registro pueden autorizarse con firma electrónica, surtiendo ésta los mismos efectos jurídicos que la firma manuscrita y debiendo trasladarse el contenido firmado electrónicamente con el correspondiente código que permita su verificación a los libros del registro llevados en la forma dispuesta por los artículos 238 a 240 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de que tengan que firmarse los asientos adicionalmente en forma manuscrita.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las consideraciones anteriores son de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación. Así resulta del art. 230 de la LEC y de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Bienes públicos: Inscripción del derecho de reversión en la cesión gratuita para viviendas de protección oficial

Consta inscrita la cesión gratuita de una finca por el Ayuntamiento a favor de una sociedad, para la promoción de viviendas de protección pública; a continuación, el concurso de la sociedad cesionaria; se presenta ahora una solicitud del Ayuntamiento, «de corrección del error de la inscripción registral, [...] de tal modo que quede inscrito el derecho de reversión ‘ex lege’ a favor del Ayuntamiento, [...] como así se hizo constar tanto en el acto administrativo resolutorio de la cesión gratuita, como en la propia escritura pública». La Dirección hace un extenso estudio de la cesión gratuita y del derecho de reversión por incumplimiento, pero en definitiva, el asunto se resuelve como estrictamente hipotecario: la alteración de un asiento requiere consentimiento de los interesados o resolución judicial (art. 1.3 y 40 LH), y «en el presente supuesto, la rectificación se refiere a la constancia en la inscripción de la cesión de un elemento modalizador del negocio ya formalizado y perfeccionado, que goza de eficacia legal directa, y que debe reflejarse necesariamente en el acuerdo de cesión –art. 53.3 D. 18/2006– y por ende también, una vez aceptado por el cesionario, en el documento de formalización y en el asiento registral –art. 52.3 RDLeg. 2/20.06.2008, texto refundido de la Ley de Suelo, en relación al art. 51.6 RH–»; bastará con presentar de nuevo la escritura en la que se encuentre incorporado el acuerdo de cesión con la reversión y la aceptación del cesionario; por otra parte, que el cesionario esté en situación concursal no impide la rectificación solicitada y la inscripción de la cláusula de reversión cuya inscripción se omitió, sin prejuzgar, ahora, por no plantearse esta cuestión, si la reversión deberá ya operar en el ámbito del juez del concurso».

R. 12.12.2016 (Ayuntamiento de Camas contra Registro de la Propiedad de Camas) (BOE 05.01.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-178.pdf>

La Dirección cita como fuentes aplicables los arts. 26 y 27 L. 7/29.09.1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y el art. 50.6 D. 18/24.01.2006, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que se remiten a la legislación específica de cesiones gratuitas de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo; esta es fundamentalmente el art. 76 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; los arts. 51 y 53 D. 18/2006 tratan también la cesión gratuita y la reversión por incumplimiento; y debe citarse por último el art. 52.3 RDLeg. 2/20.06.2008, texto refundido de la Ley de Suelo.

No obstante, el asunto parece resolverse con la nueva presentación de la escritura, en la que al parecer figuraba el derecho de reversión que se omitió en la inscripción: no es

necesario nuevo consentimiento del cesionario, porque basta con el que prestó en la escritura. Sin embargo, el registrador había alegado también que «el derecho real de reversión no consta perfectamente delimitado», y en eso no entra la resolución, quizá por entender que bastaba con su delimitación legal.

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Donación: Puede ser no colacionable y fijarse el orden de imputación

Donación: El menor puede aceptarla aunque tenga prohibición de disponer

En estas dos resoluciones «se trata de determinar si una donación puede ser al mismo tiempo no colacionable y fijarse el orden de imputación de la misma a los tercios de libre disposición, mejora y legítima». Y dice la Dirección que «no existe contradicción alguna entre los conceptos de colación e imputación, pues son instituciones diferentes»; cita la S. 24.01.2008, que explica que «la imputación es el colocar a cuenta de la legítima lo que un legitimario ha recibido de su causante como heredero, como legatario o como donatario» (art. 819 C.c.), mientras que la colación es «la adición contable a la masa hereditaria del valor del bien donado; o, más precisamente, la agregación intelectual que deben hacer al activo hereditario los legitimarios que concurren en una sucesión con otros, de los bienes que hubieren recibido del causante en vida de éste, a título gratuito, para computarlo en la regulación de las legítimas y en la cuenta de la partición» (art. 1035 C.c.); pero además, «debe tenerse en cuenta que para que procedan todas y cada una de las operaciones señaladas es necesaria la presencia de un causante, por lo que, vivo el donante, no cabe plantearse problema alguno de colación o imputación, que difieren al tiempo del fallecimiento y de la partición tanto la colación como la imputación, la reducción por inoficiosidad y la fijación de legítimas; no se olvide que la legítima no es un derecho latente, un derecho potestativo o una situación jurídica secundaria, sino tan solo un freno a la libre facultad dispositiva del testador o donante cuyos efectos se verán al tiempo del fallecimiento».

En la segunda, se plantea además si la prohibición de disponer del bien donado sin el consentimiento de la madre del donatario puede suponer un pacto sobre la legítima futura, y si los donatarios menores carecen de capacidad para aceptar la donación con tal prohibición. Dice la Dirección que, «si bien es cierto que la prohibición de disponer es un gravamen y no puede afectar a la legítima (arts. 815 y 782 C.c.), debe volver a insistirse en que no existe legítima hasta que no hay causante, momento en el que ha de efectuarse el cómputo, valoración (incluida la colación ‘impropia’ del art. 818 C.c.) e imputación; tampoco la aceptación de una donación en la que el donante incluya un orden de imputación de la misma implica una renuncia o transacción sobre la legítima futura, prohibida por el art. 816 C.c., pues dicha determinación del orden de imputación de la donación es un acto de voluntad unilateral del donante causante, posible en cuanto respete los límites legales, y el donatario presunto heredero forzoso no renuncia, en virtud de su aceptación de la donación, a las acciones que, en defensa de su legítima, puedan corresponderle tras el fallecimiento del causante, pues tal renuncia, que sí estaría prohibida, debería ser expresa y no está implícita en la sola aceptación de la donación». Y que como regla general toda persona que tenga capacidad natural de entender y querer la tiene para aceptar donaciones (ver arts. 625 y 626 C.c.); y, si bien *las personas que no pueden contratar no podrán aceptar donaciones condicionales u onerosas sin la intervención de sus legítimos representantes*, el Código «no emplea aquí el término ‘condición’ en su sentido técnico, sino como equivalente a gravamen impuesto al donatario; [...] eso no sucede en el presente caso en el que los menores no asumen ninguna

carga u obligación, simplemente reciben un bien con una limitación relativa de sus facultades de disposición».

R. 12.12.2016 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro de la Propiedad de Orihuela-4) (BOE 05.01.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-180.pdf>

R. 12.12.2016 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro de la Propiedad de Orihuela-4) (BOE 05.01.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-181.pdf>

La Dirección recuerda también la R. 07.07.1998, que, en una compraventa de inmueble e inmediata hipoteca formalizada por la madre en representación de un menor, consideró que, como contrato con causa mixta cuya causa principal es la adquisición, no era necesaria la autorización judicial.

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Descripción de la finca: La constancia de superficie que no constaba en el Registro requiere de expediente de los arts. 199 o 201 LH

Exceso de cabida: La pequeña disminución de cabida puede acreditarse por el expediente del art. 201.3 LH

Se trata en primer lugar de inscribir determinadas operaciones sobre una finca que figura inscrita sin expresión de su superficie, y sin aportar ahora la referencia catastral. Dice la Dirección que «se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado», pero «no es posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada ‘ex novo’, sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la L. 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el art. 199 LH [expediente registral para *completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie*] o bien el expediente notarial regulado en el art. 201.1 LH [expediente notarial *para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral*]; en cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del art. 201.3 LH [expediente notarial de *rectificación para la constatación de diferencias de cabida*], pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% de la cabida que conste inscrita, y, en el presente caso, como es sabido, no consta inscrita cabida alguna»; además de que en este caso no se ha obtenido la certificación catastral, ni se ha aportado representación georreferenciada alternativa, conforme a los arts. 9, 10 y 199 LH.

En segundo lugar, hay otra finca que según el título y la certificación catastral tiene una superficie ligeramente inferior a la inscrita; en ese caso, «sí que resulta viable aplicar la vía prevista en el art. 201.3 LH para la inscripción de tan pequeña rectificación superficial», y además no hay

obstáculo para la cancelación de un usufructo por muerte del usufructuario, y de una anotación preventiva de embargo por caducidad, como se había solicitado.

R. 13.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Borja) (BOE 05.01.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-182.pdf>

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Urbanismo: La rectificación de finca aportada a reparcelación requiere los requisitos para la rectificación de esta

Se pretende la rectificación de la descripción de unas fincas aportadas a una reparcelación ya inscrita, cuyos historiales registrales están cancelados en consecuencia. La Dirección señala que la reparcelación produce la subrogación de las fincas de origen por las de resultado (ver R. 28.05.2015 y, en el mismo sentido, el art. 102.2.b L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía); las alteraciones que se pretenden en la descripción de las fincas afectan al objeto mismo del proyecto de reparcelación ya inscrito: «para lograr la rectificación pretendida será necesario rectificar igualmente tal proyecto cumpliendo con el procedimiento y requisitos correspondientes».

R. 13.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 05.01.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-183.pdf>

Recuerda la Dirección cómo en cfr. R. 03.10.2008 ya permitió «la práctica de asientos sobre las fincas de resultado cuando los títulos presentados en el Registro se referían a las fincas de origen y existía una perfecta correspondencia entre las fincas; [...] sin embargo, lo que se pretende en este caso es la inscripción de una rectificación descriptiva referida a un título anterior a la reparcelación, previo a ésta y ya inscrito, lo que daría lugar a una situación contradictoria e incompatible con la actual configuración de las fincas resultantes de la reparcelación también inscrita».

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Rectificación del Registro: La rectificación del nombre del titular registral requiere documentación pública

Anotación preventiva de embargo: Fuera del caso de caducidad, su cancelación requiere mandamiento judicial o administrativo

Una sociedad vendió una finca en compraventa que fue declarada fraudulenta, de manera que la finca volvió a la titularidad de la sociedad; sobre ella se practicó después anotación preventiva de embargo. Ahora, en instancia privada, la sociedad pretende que se modifique el titular registral haciendo constar el carácter de «en liquidación», y que se cancele la anotación de embargo:

–En cuanto a lo primero, no se presenta documentación pública que justifique la situación de liquidación, sino meras fotocopias, por lo que la Dirección desestima la petición (art. 3LH).

–En cuanto a la cancelación del embargo, el art. 86 LH, fuera del caso de caducidad, exige para la cancelación de anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo una providencia ejecutoria (resolución judicial o administrativa firme).

R. 13.12.2016 (Brújula Comercial, SAE, en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Tacoronte) (BOE 05.01.2017) (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-184.pdf>

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

Rectificación del Registro: No puede rectificarse el nombre de un antiguo titular registral sin intervención del actual

Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

En un caso similar al de la resolución anterior, pero con la finca inscrita a favor de persona distinta, por transmisión otorgada por la sociedad a su favor, la sociedad pretende la misma constancia de su situación «en liquidación» y que además se anule el asiento de transmisión:

–En cuanto a lo primero, dice la Dirección que la sociedad recurrente «no ostenta ya derecho alguno sobre la finca, por lo que no procede realizar la operación solicitada, ya que el principio de tracto sucesivo, impone la intervención del titular registral; y además, la constancia de la situación liquidatoria de la sociedad que en su momento fue propietaria de la finca, en nada afecta a la situación tabular actual».

–En cuanto a la nulidad de la última inscripción, «si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial (arts. 1.3 y 40.d LH).

R. 13.12.2016 (Brújula Comercial, SAE, en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Alicante-2) (BOE 05.01.2017) (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-185.pdf>

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Inmatriculación: La instancia del heredero único no puede ser título inmatriculador

«Es objeto de este recurso decidir si es admisible la inmatriculación de fincas aportando como título inmatriculador una instancia privada de manifestación de herencia suscrita por heredero único complementada por acta de notoriedad autorizada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 13/2015»; en primer lugar, como ya señalaron las R. 19.11.2015, R. 23.06.2016

y R. 16.10.2016, ya no pueden inmatricularse fincas con arreglo a la legislación anterior a la L. 13/24.06.2015; pero, aunque no fuera así, la Dirección da una respuesta negativa: por una parte, porque el art. 205 LH se refiere a *los títulos públicos traslativos*, y, «no teniendo el carácter de título público una parte de este título complejo [la instancia], no quedaría plenamente cumplida la exigencia»; por otra, los arts. 14 LH y 79 RH regulan la inscripción mediante tal instancia de *los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante*; por lo que tal instancia no es hábil para lograr la inmatriculación de fincas no inscritas conforme al art. 205 LH.

R. 14.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Olmedo) (BOE 07.01.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-217.pdf>

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial

Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral

Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información

El recurrente solicitó nota simple de una finca formada por agrupación; en esta se indicó erróneamente el número de las fincas agrupadas, consignando el de unas fincas que eran de él; se debate si tiene un interés legítimo para la solicitud. La Dirección reitera su doctrina sobre el interés legítimo y su calificación registral (ver, por ejemplo, R. 30.05.2014 y R. 25.11.2016); y entiende que existe tal interés para «aclarar definitivamente la situación» (ya que el recurrente cree que, al haberse consignado el número de sus fincas, la resultante de la agrupación es suya); pero con las limitaciones de información derivada de la legislación relativa a la protección de datos de carácter personal (vid. R. 25.11.2016), especialmente el art. 4 LO. 5/29.10.1992 y la Res-Circ. DGRN 08.04.1983 e Instr. DGRN 05.02.1987; lo que implica que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral».

R. 19.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 09.01.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-245.pdf>

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)

Propiedad horizontal: La modificación sustancial en un elemento privativo de la propiedad horizontal requiere acuerdo de la junta

Propiedad horizontal: Acuerdo de la junta y unanimidad presunta del art. 17.8 LPH

Propiedad horizontal: La validez del acuerdo no requiere diligenciado del libro de actas

Se trata de un acta notarial que formaliza el acuerdo de la junta de propietarios en propiedad horizontal por el que se modifica la superficie de dos departamentos. La Dirección comienza por distinguir el caso de que la rectificación no se deba a un error en el título constitutivo, sino a una alteración posterior de departamentos, que deberá formalizarse con las correspondientes operaciones de segregación y agregación (ver R. 30.01.2013), y el caso de que «la inscripción pretendida supone una modificación –quizá por error– del título constitutivo» (cfr. R. 08.01.2016 y R. 13.01.2016); este parece ser el caso, ya que no hay modificación de cuotas ni de la superficie de otros departamentos; de manera que deberá mediar el acuerdo unánime de la junta (ver R. 08.01.2016 y R. 13.01.2016), puesto que el art. 201 LH excluye esta modificación del expediente que regula; esto supuesto, frente a las objeciones de la nota registral, en el caso concreto el acuerdo se ha tomado por un solo propietario, pero «resulta efectuada de forma fehaciente la citación a los propietarios y la notificación del acuerdo a los no asistentes, así como el transcurso del plazo previsto en el precepto citado sin impugnación del mismo» (art. 17.8 LPH); y, si bien no hay constancia registral de diligenciado del libro de actas, «la validez de un acuerdo de la comunidad de propietarios no puede quedar supeditada a que se haya dado o no cumplimiento a tal formalidad legal (arts. 19 LPH y 415 RH); [...] la formalización en documento público notarial del acuerdo y de las vicisitudes relativos al mismo (convocatoria, celebración, notificaciones) reúne sobradamente las garantías de exactitud y veracidad».

R. 20.12.2016 (Notario Alberto Moreno Ferreiro contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12) (BOE 09.01.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-246.pdf>

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)

Descripción de la finca: El registrador puede calificar la certificación catastral al comienzo del procedimiento del art. 201 LH

Sobre un expediente de rectificación de superficie regulado en el art. 201 LH, se plantean dos problemas:

–Si se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por el registrador. La Dirección reitera la doctrina de las R. 22.04.2016 y R. 08.06.2016 sobre el carácter de las dudas que puede expresar el registrador, y entiende que en este caso no son aceptables las basadas en la mera existencia de operaciones previas de modificación de entidades hipotecarias, o en el peligro de una doble inmatriculación sin «referencia a cuáles puedan ser tales fincas afectadas, en qué forma les afectaría la rectificación pretendida o qué elementos o circunstancias fácticas de las fincas (situación, linderos, etc.) llevan a tal conclusión»; y en cuanto al hecho de que el documento señale varias superficies distintas (registral, catastral y del informe técnico), «la descripción de la finca debe ser única, en aplicación del principio de especialidad (R. 06.09.2013)», y, aunque en el procedimiento del art. 201 LH es preceptiva la aportación de una representación gráfica georreferenciada de la finca, ya sea catastral o alternativa, y «esto supone que la descripción de la finca es la resultante de la representación gráfica, que prevalece y, si es necesario, rectifica la descripción literaria», no obstante, es necesario determinar cuál de las descripciones que resultan de tales representaciones gráficas es la que pretende acceder al Registro.

—«Si puede el registrador manifestar tales dudas de identidad al tiempo de solicitarse la expedición de certificación registral de las fincas y en consecuencia paralizar la tramitación de dicho expediente por esta causa». Dice la Dirección que, según la combinación de los arts. 201.1.fine y 203.6 LH, «el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. R. 08.06.2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario».

R. 20.12.2016 (Notario Andrés-María Sánchez Galainena contra Registro de la Propiedad de Alcántara) (BOE 09.01.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-247.pdf>

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral

Reanudación del tracto: Es inscribible el expediente de adquisición por prescripción

Se trata de un auto recaído en expediente judicial de reanudación del tracto, que declaraba justificado el dominio de X, y ordenaba la inscripción del dominio a su favor, y, habiendo éste fallecido, posteriormente a favor de sus herederos; el auto citaba también la adquisición del dominio conforme al art. 609 C.c. En cuanto a la inscripción a favor del comprador, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 01.03.2016 y R. 28.04.2016): aun reconociendo que el expediente judicial sería inscribible por razón de su fecha, al haberse iniciado antes de la entrada en vigor de la L. 13/2015 (disp. trans. única), insiste en el criterio, corroborado actualmente por el art. 208.1 LH, de que *no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos*; en cuanto a los herederos del comprador, también se rechaza la inscripción porque «la referencia a sus herederos es genérica sin mención expresa a aquéllos, por lo que pudieran existir otros»; y en cuanto a la cita del art. 609 C.c., la registradora entiende que si esa remisión es una referencia a la adquisición por usucapión, «no es el expediente para la reanudación del tracto interrumpido, el procedimiento judicial adecuado»; pero la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.05.2015, porque, apreciada la usucapión por el juez, el registrador no puede entrar en el fondo de la resolución judicial.

R. 21.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-21) (BOE 10.01.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-282.pdf>

En realidad la Dirección desestima el recurso, quizá porque no resultaba muy claro que el juez estimara adquirido el dominio por usucapión; de haber sido así de una forma más clara, la inscripción se hubiera ordenado siguiendo la doctrina de la R. 28.05.2015,

pese a que ni entonces ni ahora cuestionaba el registrador el fondo de la resolución judicial, sino la forma del procedimiento.

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional

Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.07.2013, R. 05.08.2013, R. 25.02.2014, R. 03.03.2015, R. 19.07.2016, R. 06.09.2016. y R. 30.11.2016.

R. 21.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 10.01.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-283.pdf>

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: Contra bienes de sociedad de gananciales disuelta pero no inscrita la disolución en el Registro Civil

Bienes gananciales: La inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil es determinante a efectos del embargo

Se trata de un mandamiento de embargo contra fincas inscritas a nombre del marido con carácter presuntivamente ganancial, en procedimiento seguido contra este y notificado a la esposa. El registrador entiende que, constando en inscripciones de otras fincas la disolución de la sociedad de gananciales por capitulaciones matrimoniales en las que se pactaba el régimen de separación (capitulaciones no inscritas en el Registro Civil), y no liquidada la sociedad, la demanda debe dirigirse contra ambos cónyuges conforme al art. 144.4.1 RH, y no basta la mera comunicación a la esposa. Pero dice la Dirección que hay que atender al momento en que el acuerdo modificativo de la sociedad de gananciales produce efectos respecto de terceros, es decir, a la fecha de la indicación de las capitulaciones en el Registro Civil (ver arts. 1219 y 1317 C.c., 77 LRC y 266 RRC); «en este contexto debe ser interpretado el art. 144.4 RH (cfr. R. 25.03.1988 y R. 12.11.2010)»; de manera que es suficiente la notificación del embargo al cónyuge del deudor, al objeto de que pueda adoptar las medidas judiciales que considere oportunas en defensa de su titularidad (art. 541.4 LEC).

R. 21.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera) (BOE 10.01.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-284.pdf>

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: La tercería de dominio solo se concibe para el levantamiento del embargo, no para la inscripción del dominio

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 08.04.2016.

R. 22.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ordes) (BOE 10.01.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-286.pdf>

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.08.2013, R. 19.05.2014, R. 14.10.2014, R. 24.11.2014, R. 19.01.2015, R. 20.02.2015, R. 05.02.2015, R. 24.06.2016, R. 19.09.2016, R. 22.11.2016 y otras muchas. En este caso, se denegaba una vez más la cancelación de cargas en virtud de la ejecución de una anotación preventiva de embargo anterior que ya estaba caducada, aunque el mandamiento hubiese sido presentado en ocasiones anteriores cuando la anotación estaba vigente. Añade la Dirección que el actual titular, adjudicatario en la ejecución del embargo, «tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (arts. 66 LH y 117, 594, 601 y 604 LEC) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías, o por la ausencia de buena fe».

R. 22.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santander-4) (BOE 10.01.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-287.pdf>

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral

Reanudación del tracto: Puede utilizarse el expediente en caso de excesiva dificultad para la titulación ordinaria

Reanudación del tracto: Diferencia entre ruptura del tracto e insuficiencia formal de la documentación existente

La Dirección confirma la decisión registral de denegar la certificación para la tramitación del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el art. 208 LH, «por considerar que no existe una verdadera interrupción del tracto», conforme al art. 208.1 LH:

«La finca fue transmitida inicialmente por el titular registral mediante documento privado de compraventa a dos personas físicas, quienes a su vez transmitieron en escritura pública por título de aportación a sociedad a la mercantil promotora del expediente»; y entiende la Dirección que «no existe una verdadera interrupción del tracto ya que sólo existe pendiente de formalización pública el documento de adquisición directa del titular registral, [...] el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (art. 3 LH)»; y, aunque en otras ocasiones ha valorado «la existencia de una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto (R. 19.09.2012, R. 07.12.2012, R. 24.03.2015 o R. 28.04.2016), sin embargo tal dificultad no debe alegarse en sede de recurso (cfr. art. 326 LH), sino que debió reflejarse por el notario autorizante en la propia acta» (en este caso se trataba de desaparición de los antiguos representantes de la sociedad titular registral).

R. 03.01.2017 (Notario José-Luis Iglesias González contra Registro de la Propiedad de Montilla) (BOE 25.01.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-778.pdf>

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Comunidad: La existente en elementos comunes de una urbanización requiere acuerdo de todos los propietarios

Propiedad horizontal: Su constitución sobre parcelas preexistentes requiere acuerdo de todos los propietarios

Existe un conjunto de edificaciones física y jurídicamente independientes y unas supuestas zonas comunes destinadas a aparcamientos, piscina, etc.; se presenta ahora una escritura de rectificación de una agrupación, en el sentido de que se reconozca la existencia de una comunidad de propietarios de una urbanización, a cuyo efecto la sociedad titular de aquellas «zonas comunes» las cede. La registradora suspende la inscripción por falta la constitución de la propiedad horizontal tumbada. El interesado entiende que se trata de una comunidad ordinaria del art. 392 C.c. Dice la Dirección que «si la intención del interesado es, como se deduce de su recurso, configurar las supuestas zonas comunes (terreno y local) como una comunidad romana u ordinaria, es necesario que consientan, por sí o debidamente representados, en la escritura de rectificación y cesión gratuita todos los que van a adquirir la copropiedad de esos inmuebles, especificando, además de la causa onerosa o gratuita de tal adquisición, la cuota indivisa que cada uno adquiere, y si tal cuota corresponde a tal titular presente, aunque después enajene su propiedad, o al que en cada momento sea titular de determinada finca privativa, a modo de vinculación ‘ob rem’ entre los elementos comunes y los privativos; [...] sería insuficiente la mera comparecencia del supuesto presidente de una supuesta comunidad de propietarios formalizando un supuesto acuerdo unánime de todos ellos, pues no está constituido ni inscrito el supuesto régimen jurídico de la comunidad de propietarios de donde hipotéticamente resultarían la composición de la misma y las facultades de la junta y de su presidente».

R. 03.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-1) (BOE 25.01.2017) (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-780.pdf>

Dice también la Dirección que «el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes»; pero la constitución de ese régimen requiere también del *acuerdo de todos los propietarios existentes* (art. 5 LPH).

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

***Bienes públicos:* No puede inmatricularse una finca que invade el dominio público**

***Exceso de cabida:* No puede inscribirse el que invade el dominio público**

***Exceso de cabida:* Falta de justificación de la invasión del dominio público**

***Exceso de cabida:* El registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca**

***Exceso de cabida:* Casos excepcionales de suspensión en el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca**

***Exceso de cabida:* No expresadas en la certificación dudas en la identidad de la finca, no se pueden plantear ante el auto aprobatorio**

Ante un auto judicial dictado en expediente de dominio para la registración de un exceso de cabida, la registradora objeta la posible afectación, en caso de que se practique la inscripción del exceso de cabida, de una vía pecuaria colindante con la finca objeto del expediente. Y, ciertamente, como indicó la R. 15.03.2016, existe «la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público»; pero en este caso se estima el recurso por no resultar claramente del Registro, ni del auto, ni de los informes de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento la existencia de tal vía pecuaria.

Acerca de las dudas del registrador sobre la identidad de la finca, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.11.2013. Y «si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. R. 04.02.2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional».

R. 04.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mula) (BOE 25.01.2017) (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-781.pdf>

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

***Representación:* La inscripción del poder en el Registro Mercantil no es constitutiva**

***Representación:* La falta de inscripción del poder en el Registro Mercantil no obsta a la inscripción de los actos del apoderado**

***Extranjeros:* Poder de una sociedad luxemburguesa no inscrito en el Registro Mercantil**

«Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de cancelación de una hipoteca constituida a favor de una sociedad luxemburguesa que interviene representada en virtud de un poder otorgado ante un notario español». El registrador señala como defecto que no consta en que el poder conste inscrito en el Registro Mercantil de Luxemburgo o que no sea necesaria su inscripción según sus leyes. La Dirección reitera su doctrina sobre el art. 98 L. 24/27.12.2001 (ver R. 26.05.2016); y añade que en el Derecho español «la circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. art. 94.1.5 RRM), no significa que dicha inscripción en el Registro Mercantil tenga carácter constitutivo, pero sí que en el ámbito de dicho Registro es presupuesto previo de la inscripción de los actos que aquellos hayan podido otorgar por aplicación de las exigencias del principio de tracto sucesivo (art. 11.3 RRM); en otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, según la reiterada doctrina de esta Dirección General esa mera circunstancia no es obstáculo a la inscripción del acto de que se trate»; en cuanto a la legislación de Luxemburgo, si se estima que pudiera ser necesaria la previa inscripción, debe «motivarse adecuadamente, con referencia expresa a la legislación extranjera aplicable».

R. 05.01.2017 (Notario Juan Pérez Hereza contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 25.01.2017) (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-782.pdf>

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones (revisión de doctrina)

Obra nueva: La exención del libro del edificio a construcciones sencillas no puede valorarse por el registrador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.09.2016 y R. 26.10.2016, esta vez para la Comunidad Autónoma de Aragón: Para la inscripción de la declaración de obra nueva es exigible el depósito del libro del edificio (arts. 202 y 9.a LH), salvo que la normativa autonómica exima de depósito, circunstancia que no resulta de la normativa aragonesa; la excepción alegada por el recurrente, del art. 2.2.a L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, para las *construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta*, «implica un juicio de valor de carácter técnico que no corresponde efectuar al registrador, por exceder de su función calificadoradora, por lo que se precisaría que un técnico certificase tal circunstancia».

R. 09.01.2017 (Notaria María-Carmen Galán Bermejo contra Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros) (BOE 31.01.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-993.pdf>

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

División y segregación: La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma

Se trata de una segregación en una finca rústica de la que la Junta de Extremadura, notificada por el registrador conforme al art. 80 RD. 1093/04.07.1997, declara la nulidad por contravenir lo dispuesto en el art. 24 L. 19/04.07.1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, «ya que resultando una finca rústica de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada para la zona donde se ubica, no se acompaña fotocopia de la escritura ni ninguna otra documentación, por lo que no acredita los requisitos de excepción» (el posible destino de la porción segregada a una construcción permanente con fines no agrarios). La Dirección confirma la suspensión de la inscripción, «sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del art. 25 L. 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias»; y nada obsta el que el interesado obtuviera del Ayuntamiento licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. R. 10.06.2009, R. 02.11.2012 y R. 25.04.2014), «si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesidad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico, sino agrario, carece la Administración local de competencia».

R. 10.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Herrera del Duque) (BOE 31.01.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-994.pdf>

En el mismo sentido las R. 07.08.2014, R. 01.12.2014 y R. 28.10.2015 (en esta última, incluso con segregación ordenada judicialmente).

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Concurso de acreedores: No cabe la ejecución hipotecaria separada en fase de liquidación ***Hipoteca: No cabe la ejecución hipotecaria separada en fase de liquidación en concurso de acreedores***

«No resuelve la L. 22/09.07.2003, Concursal, qué sucede si un Juzgado de Primera Instancia tramita la ejecución hipotecaria o pignoraticia a pesar de la apertura de la fase de liquidación, y en esa ejecución se adjudican fincas pignoradas o hipotecadas. Pero el silencio legal debe colmarse con arreglo a los principios generales del ordenamiento jurídico. En este sentido, los actos contrarios a las normas imperativas y a las normas prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contradicción (art. 6.3 C.c.), lo que no acontece en este caso».

R. 10.01.2017 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-4) (BOE 31.01.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-995.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Separación y divorcio: La transmisión de bienes privativos entre cónyuges debe hacerse en escritura pública

Reitera la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.03.2015, R. 30.06.2015 y R. 26.07.2016; esta vez ante un convenio regulador en el que se inventarían y adjudican tres bienes, adquiridos en estado de solteros y por mitades indivisas, «sin que conste en las operaciones liquidatorias que la primera consista en la vivienda habitual de la familia, ni tampoco se expresa o lleva a cabo un negocio jurídico que justifique la debida incorporación de dichos bienes dentro del haber ganancial».

R. 11.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 31.01.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-996.pdf>

Pueden verse las R. 19.12.2013, R. 08.05.2014, R. 26.06.2014, R. 26.07.2014, R. 29.09.2014 y R. 24.11.2015, para el caso de que la finca privativa sea vivienda familiar.

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.08.2013, R. 19.05.2014, R. 14.10.2014, R. 24.11.2014, R. 19.01.2015, R. 20.02.2015, R. 05.02.2015, R. 24.06.2016, R. 19.09.2016, R. 22.11.2016 y otras muchas. En este caso, se denegaba una vez más la cancelación de cargas en virtud de la ejecución de una anotación preventiva de embargo anterior que ya estaba caducada.

R. 11.01.2017 (Unicaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-2) (BOE 31.01.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-997.pdf>

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Herencia: No es suficiente una traducción parcial del título sucesorio

Extranjeros: No es suficiente una traducción parcial del título sucesorio

Herencia: Es necesario el certificado de últimas voluntades de un ciudadano extranjero o de su inexistencia

Extranjeros: Es necesario el certificado de últimas voluntades de un ciudadano extranjero o de su inexistencia

Herencia: El certificado sucesorio de extranjeros no requiere justificación de los hechos en que se funda

Extranjeros: El certificado sucesorio de extranjeros no requiere justificación de los hechos en que se funda

Se trata de una escritura de herencia de un ciudadano belga, autorizada por notario español según «acta de declaración de herederos» autorizada por notario belga. La Dirección trata las distintas cuestiones planteadas:

–No es suficiente una traducción parcial del título sucesorio a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, dada la doctrina de la Dirección sobre integridad del título sucesorio (cita la R. 04.06.2012 y el art. 14 LH).

–Reitera la doctrina de la R. 28.07.2016 sobre «la necesidad de aportar certificado de Últimas Voluntades del Estado de nacionalidad del causante, o bien justificación de inexistencia de dicho Registro».

–Dado que el Registro admite «el carácter de título sucesorio del documento notarial belga por el que se determinan y fijan los derechos sucesorios derivados del fallecimiento de la causante, resulta innecesario exigir la aportación del testamento ológrafo en que aquél basa su declaración».

–Partiendo de la misma admisión, el acta belga «resulta suficiente a los efectos de justificar el hecho del previo fallecimiento del hijo de la causante y el reconocimiento de derechos a favor de los llamados y determinados nominativamente; esta es además la misma técnica aceptada por el Rto. UE 650/04.07.2012, de Sucesiones, de cuyos arts. 65.3, 68 y 69 resulta con toda claridad que, acreditados ante la autoridad expedidora del certificado los hechos que fundamenten los derechos certificados, no precisan ser reiterados a los efectos de la inscripción de la adquisición hereditaria».

R. 11.01.2017 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 31.01.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-998.pdf>

En realidad, la R. 28.07.2016 consideraba una medida «casi obligada» la solicitud del certificado de últimas voluntades o la acreditación de que en el país correspondiente no existe un equivalente al Registro de Actos de Última Voluntad, y eso además del certificado del Registro español. Esa «casi obligación» se convierte ahora en obligación completa, y además se advierte de que «es cierto que la R. 21.03.2016 entendió innecesario acreditar el contenido del Registro de Actos de Última Voluntad, pero en aquél caso, el notario autorizante del certificado sucesorio llevado a cabo con arreglo a la ley material holandesa certificaba expresamente de dicho contenido, circunstancia que no se produce en el supuesto de hecho que da lugar a la presente».

Por otra parte, aunque la Dirección evita calificar el acta belga por no haber sido cuestionada en la nota de calificación, dice que «resulta con la suficiente claridad que el documento autorizado por el notario belga es un auténtico certificado sucesorio en los términos a que se refiere el actual art. 14 LH».

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 31 DE ENERO DE 2017)

Opción de compra: No puede cancelarse por actuación unilateral del titular registral

Inscrito un derecho de opción, los titulares de la finca solicitan su cancelación por no haberse ejercitado. Dice la Dirección que, salvo la cancelación por el transcurso de cinco años desde la posibilidad de ejercicio (art. 210.1.8 LH), «sólo procede su cancelación en los términos establecidos en el art. 82 LH: bien porque conste el consentimiento del titular registral bien porque se presente resolución judicial firme recaída en procedimiento en el que aquél haya sido parte».

R. 12.01.2017 (Notario Patricio Chamorro Gómez contra Registro de la Propiedad de Totana) (BOE 31.01.2017) (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/31/pdfs/BOE-A-2017-999.pdf>

Resultan un tanto confusas la situación de hecho y la propia resolución, porque, al parecer, el recurso no pretende la inscripción del documento, sino la rectificación de la inscripción y de la nota de calificación, y porque, constando inscrita la facultad de solicitar unilateralmente la cancelación de la opción, no se entiende por qué no se alegó esa facultad en la escritura o en el recurso; la Dirección señala con asombro «la inversión de posición de las partes por cuanto la registradora defiende la posibilidad de cancelación unilateral según el contenido del Registro, mientras que el recurrente sostiene lo contrario».

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Agrupación y agregación: Cabe la representación gráfica alternativa si reúne los requisitos establecidos

Se trata de una escritura de agregación de fincas con representación gráfica alternativa a la catastral en plano topográfico expedido por técnico e incorporado en la escritura. La registradora señala como defecto que dicha representación gráfica «no cumple las especificaciones que establece el ap. 7 Res. conjunta (DGRN y DG del Catastro) 26.10.2015, entre ellas el formato informático GML». La Dirección confirma la nota registral, si bien señala la fácil subsanación aportando el informe de validación técnica del Catastro (ver aps. 7.4 y 2.4 Res. conjunta).

R. 16.01.2017 (Agrícola Crevillente, SL, contra Registro de la Propiedad de Elche-3) (BOE 07.02.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1219.pdf>

La Dirección insiste con afán didáctico en la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada y la posibilidad de representación gráfica alternativa (arts. 9 y 10 LH) en todos los casos de *parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terre-*

nos; y repite sus requisitos según el ap. 7 Res. conjunta (DGRN y DG del Catastro) 26.10.2015: «En el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la Resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente. Además deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. También debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices y declaración del técnico, bajo su responsabilidad, de que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la resolución conjunta, siguiendo la metodología especificada, y de no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización».

Repite también la forma de actuar para la validación técnica, según el mismo apartado de la resolución: «Cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada. [...] Actualmente se encuentra disponible dicho servicio de validación, que proporciona un informe, que puede acompañarse o incorporarse al título inscribible, cuyo código seguro de verificación permite al registrador obtener el fichero informático con la representación gráfica que, una vez calificada positivamente y tramitado el procedimiento que corresponda, será incorporable al folio registral en cumplimiento de la normativa citada».

Y explica, en contra de lo sostenido por el recurrente, que no se exige necesariamente la representación catastral, «sino que una de las posibles vías de subsanar el defecto es lograr la previa rectificación catastral correspondiente que incluya las alteraciones que deriven de representación gráfica alternativa aportada, de modo que pudiera acceder ya al Registro como representación gráfica catastral, con las ventajas que ello conlleva en cuanto a los efectos de la inscripción».

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho

En sentencia firme se declara la propiedad de unas parcelas de terreno que forman parte de una finca registral y se ordena su segregación. La registradora señala dos defectos, que trata la Dirección:

–No se acredita la licencia municipal o declaración de innecesariedad. La Dirección comienza afirmando que «para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante» (ver actualmente arts. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 169.1.a L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 78 RD. 1093/04.07.1997, S. 29.03.2010 y R. 17.04.2015); y afirma también que «la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro». Pero añade que «la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan»; y así, reitera la doctrina de la R. 17.10.2014, con la aplicación de la analogía con el caso del art. 28.4 RDLeg. 7/2015, para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, si bien «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística; [...] las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a la inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los arts. 28.4 y 65.3 RDLeg. 7/2015».

–La finca consta inscrita en favor de personas distintas de los demandados. La Dirección confirma el defecto, y reitera la doctrina la R. 18.11.2014 y otras muchas (arts. 20 LH y 140.1 RH).

R. 16.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-8) (BOE 07.02.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1220.pdf>

Confrontar con R. 05.05.2016.

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Obra nueva: El libro del edificio solo es obligatorio para viviendas en Castilla-La Mancha

Reitera la doctrina de las R. 08.09.2016 y R. 26.10.2016 en el sentido de que para la inscripción de la declaración de obra nueva es exigible el depósito del libro del edificio (arts. 202 y 9.a LH), salvo que la normativa autonómica exima de depósito, lo que ocurre en el art. 2 D. 81/19.06.2007, por el que se regula el libro del edificio para edificios destinados a vivienda en CastillaLa Mancha, que limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda.

R. 17.01.2017 (Notario Jesús Domínguez Rubira contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 07.02.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1222.pdf>

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones (revisión de doctrina)

Obra nueva: La exención del libro del edificio a construcciones sencillas no puede valorarse por el registrador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.09.2016, R. 26.10.2016, R. 09.01.2017, también para la Comunidad Autónoma de Aragón.

R. 18.01.2017 (Notaria María-Carmen Galán Bermejo contra Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros) (BOE 07.02.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1223.pdf>

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía

Documento judicial: La notificación personal de la sentencia no excluye la acción de rescisión del rebelde

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.05.2016 y otras.

R. 18.01.2017 (Palmalora, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torrijos) (BOE 07.02.2017) (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1224.pdf>

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Herencia: El contador partidor puede rectificar la descripción de las fincas antes de la aceptación de los herederos

«Se debate en este expediente la cuestión de si entran entre las de los contadorespartidores las facultades de aclarar y rectificar las descripción de las fincas en el Registro para adaptar la realidad del mismo a la realidad jurídica extrarregistral, teniendo en cuenta que las operaciones particionales habían sido anteriormente protocolizadas en escritura anterior y esta había causado inscripción en el Registro». La Dirección reitera «la posibilidad de inscripción de la partición realizada por un contadorpartidor sin el concurso de los herederos» (ver R. 19.09.2002 y R. 19.07.2016), y que esa *simple facultad de hacer la partición* del art. 1057 C.c. «se ha interpretado con flexibilidad, de suerte que se incluyen entre las facultades del contadorpartidor aquellas que hayan de ser presupuesto para el desempeño de esa función de contar y partir, [...] por ejemplo, realizando divisiones, segregaciones»; pero la partición tiene un carácter condicional (sea condición suspensiva o «conditio iuris») hasta que recae la aceptación del heredero (ver R. 19.09.2002); de donde deduce que «antes de la constancia en el Registro de la aceptación de la

herencia, es posible esta rectificación de las descripciones por parte de los contadorespartidores, y, no habiéndose producido tal aceptación que cancela la condición suspensiva, debe estimarse el recurso interpuesto».

R. 19.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Carolina) (BOE 07.02.2017) (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1226.pdf>

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Concurso de acreedores: Incumplido el convenio, recupera el juez del concurso su competencia sobre ejecución hipotecaria

Inscrito el convenio en concurso de acreedores y cancelada la anotación de concurso, se constituyó hipoteca; posteriormente se declara la apertura de fase de liquidación por incumplimiento del convenio; en la ejecución de la hipoteca ante juzgado ordinario se solicita la expedición de la certificación de título y cargas; es un crédito contra la masa (según art. 84.2.5 L. 22/09.07.2003, Concursal, en redacción por L. 38/10.10.2011, como crédito surgido por la actividad profesional del deudor; ver interpretación de la S. 04.12.2012, según la cual eso incluye a los surgidos en fase de convenio). La registradora deniega la certificación porque la competencia para llevar a cabo la ejecución, una vez abierta la fase de liquidación, corresponde en exclusiva al juez concursal (art. 57.3 L. 22/2003). La Dirección confirma la calificación: dice que es una situación no prevista por el legislador, pero que la solución «puede equipararse a la situación de un proceso hipotecario iniciado contra quien no estaba en concurso pero que después pasa a estar declarado en esta situación, que consiste en la suspensión contemplada en el art. 56.2 L. 22/2003; y se alzaría la suspensión desde el instante que conste en autos testimonio de la resolución del juez del concurso por la que se declare el carácter no necesario del bien [para la actividad profesional o empresarial del deudor], en cuyo caso la ejecución continuará hasta su conclusión sin que se vea afectada por las vicisitudes propias del concurso (art. 57.2 L. 22/2003)»; aunque puede resultar extraño que se hable de bienes necesarios para la actividad del deudor una vez aprobado el plan de liquidación, lo cierto es que, aprobado el convenio, cesan los efectos del concurso, pero éste no concluye hasta que no se dicte la resolución prevista en el art. 176 L. 22/2003 [fundamentalmente, de cumplimiento del convenio o de finalización de la fase de liquidación], y el art. 57 L. 22/2003 establece la competencia del juez concursal *durante la tramitación del concurso*; con la aprobación del convenio cesan los efectos del concurso, el juez del concurso deja de tener competencia para el conocimiento de las acciones y procedimientos con trascendencia para el patrimonio del deudor; [...] esta pérdida de competencia del juez del concurso será definitiva si se dicta la resolución prevista en el art. 176 L. 22/2003, [...] pero recupera el juez del concurso su competencia con la apertura de la fase de liquidación; [...] el acreedor hipotecario no pierde su condición de ejecutante con todas los derechos que la ley procesal le concede, sólo se produciría, en su caso, un cambio del juzgado competente, que pasa a ser el Juzgado Mercantil, pero sin cambio de procedimiento (ejecución en pieza separada dentro del concurso)».

R. 19.01.2017 (Banco Mare Nostrum, SA, contra Registro de la Propiedad de Linares) (BOE 07.02.2017) (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1227.pdf>

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Herencia: Renuncia en favor de los herederos ab intestato interpretada como aceptación tácita

Herencia: Sustitución vulgar: Renuncia en favor de los herederos ab intestato interpretada como aceptación tácita

Se trata de una escritura de partición de herencia en la que el heredero instituido renuncia gratuitamente a la herencia en favor de los hermanos de la testadora a quienes legalmente correspondería la sucesión ab intestato. El registrador objeta que se está ignorando y vulnerando la cláusula de sustitución hereditaria establecida en el testamento para el caso de premoriencia, renuncia o incapacidad. La notaria recurrente alega que no tiene aplicación la sustitución si no ha habido una verdadera renuncia abdicativa, pues la renuncia traslativa implica aceptación tácita de la herencia. Dice la Dirección que «de los términos literales de la cláusula de renuncia, aun entendiendo que estuviéramos ante una renuncia traslativa, la voluntad del renunciante se deduce con una expresión cristalina de quiénes son los destinatarios: ‘renuncia de manera expresa e irrevocable a todos cuantos derechos se deriven y correspondan en la herencia causada por el fallecimiento de ... y a favor de ..., por partes iguales’; en absoluto deja la herencia desierta y por el contrario determina su destino, nombrando con claridad los beneficiarios de la misma».

R. 20.01.2017 (Notaria María-Sol Fresneda Salido contra Registro de la Propiedad de Elche-4) (BOE 07.02.2017) (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1229.pdf>

La Dirección se remite a la R. 27.02.2013 («La renuncia que implica aceptación es la traslativa; es decir, constituye aceptación el acto del llamado que sin beneficiarse de la herencia modifica el curso que hubiera seguido el patrimonio hereditario en el caso de una renuncia abdicativa», es decir, de una renuncia pura y simple), y a la S. 07.04.1953 («La renuncia pura y simple, es decir, la que no implica aceptación de la herencia, es aquella en la que el repudiante se aparta por completo del negocio hereditario y deja por su parte la herencia desierta sin determinación ni alusión al destino de la misma»).

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

Calificación registral: El registrador no está vinculado por calificaciones anteriores propias o ajenas

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.05.2014, R. 28.08.2013, R. 14.10.2014, R. 19.09.2016, R. 05.10.2016, R. 10.10.2016, R. 22.11.2016, R. 13.12.2016 y otras muchas. En este caso «el recurrente considera que la inscripción de practicó indebidamente ya que a su juicio no se subsanó uno de los defectos apreciados en la calificación negativa inicialmente recaída».

La Dirección añade que el registrador «no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación».

R. 23.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12) (BOE 10.02.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1352.pdf>

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Recurso gubernativo: No puede continuarse cuando el registrador rectifica su calificación e inscribe

«Habiendo rectificado el registrador su calificación en el trámite de reforma previsto en la Ley Hipotecaria queda el recurso sin objeto. Sólo cabría su continuación, a los efectos del art. 325.fin LH, si hubiera habido subsanación de los defectos indicados por el registrador, pero no cuando, sin subsanación alguna, el registrador rectifica tempestivamente su calificación.»

R. 23.01.2017 (S.S.K.C. Ltd, contra Registro de la Propiedad de San Roque) (BOE 10.02.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1353.pdf>

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Recurso gubernativo: La representación puede acreditarse en documento con firmas legitimadas o ratificado ante el registrador

Recurso gubernativo: La representación no exige la mención de facultades expresas si se deduce de sus términos

Recurso gubernativo: La representación del procurador ya ha quedado acreditada en el proceso judicial

Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

1. Recurso gubernativo.– El registrador alega que el recurrente no acredita la representación en virtud de la cual actúa. En el caso concreto el representante es el procurador de los tribunales que figura como tal en la documentación presentada objeto de la calificación recurrida, y según el art. art. 24 LEC, la validez de su representación ha sido ya apreciada al interponerse la demanda. Aunque bastaba con esto, la Dirección se extiende en un criterio no formalista, y dice que, aunque el art. 325.a LH exige acreditación *en forma auténtica*, «no es necesario aportar escritura pública, basta con un escrito del representado cuya firma esté legitimada notarialmente o ante el registrador, [...] no es preciso que el apoderado que interpone el recurso tenga facultades expresas para ello, si de los términos del poder se desprende que la voluntad del poderdante ha sido concederle tal facultad (R. 09.09.2013, R. 31.07.2014 y R. 19.01.2015)».

2. Hipoteca.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.11.2015 y R. 27.06.2016, y su explicación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo superada por la S.TC. 08.04.2013).

R. 23.01.2017 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 10.02.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1354.pdf>

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Inmatriculación: No puede hacerse con dudas motivadas del registrador sobre la identidad de la finca

Inmatriculación: Las dudas sobre si la finca está inscrita ya no pueden resolverse por los arts. 300 y 306 RH

El art. 205 LH establece como requisito para la inmatriculación que el registrador *no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas*; de manera que «siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados» (R. 08.10.2005, R. 02.02.2010, R. 13.07.2011, R. 02.12.2013, R. 03.07.2014, R. 19.02.2015 y R. 21.04.2016, entre otras). En este caso, «la registradora expresa con todo detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada, [...] identificando la concreta finca y titular que pudiera verse afectado por la operación que pretende acceder»; añade que «no resulta legalmente exigible para la existencia de tales dudas que las fincas queden localizadas física o catastralmente como pretende el recurrente, sin perjuicio de la conveniencia de que se lograra tal localización».

Sobre la falta de vigencia de los arts. 300 y 306 RH para resolver las dudas de identidad de la finca, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.05.2016.

R. 24.01.2017 (Notario Antonio-Juan García Amezcua contra Registro de la Propiedad de Iznalloz) (BOE 10.02.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1355.pdf>

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Herencia: Necesidad de previa liquidación para adjudicar bienes gananciales en la herencia de un cónyuge

Bienes gananciales: Necesidad de previa liquidación para adjudicar bienes gananciales en la herencia de un cónyuge

«La cuestión que se debate es si cabe la adjudicación en la partición hecha en el testamento, y completada por el contadorpartidor, de un bien de carácter ganancial sin la previa liquidación

de la sociedad conyugal» (la escritura la ratifican solo dos de los tres herederos del cónyuge de la causante). La Dirección confirma la exigencia registral de previa liquidación de la sociedad conyugal, según preceptos de Derecho gallego; pueden destacarse: el art. 206 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia, «que expresamente exige que el bien sea adjudicado en la liquidación de gananciales a la herencia del testador para que la disposición de la totalidad del bien ganancial por uno de los cónyuges surta todos efectos, esto es, se presupone la necesidad de una previa liquidación de gananciales»; y el art. 293 L. 2/2006, que dispone que el contador-partidor testamentario podrá realizar la liquidación de gananciales con concurrencia del *cónyuge sobreviviente o de sus herederos*, lo que debe entenderse como de todos los herederos».

R. 24.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 10.02.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1356.pdf>

La solución sería igual en Derecho común (art. 1058 C.c.). Y también lo sería la reflexión de la Dirección sobre la actuación de un contador que hubiera sido designado por los dos cónyuges: «Si el contadorpartidor comisario que interviene en la escritura de protocolización hubiera sido designado para tal cargo por ambos causantes podría admitirse la no necesidad de previa liquidación de gananciales, como un acto formal previo de las adjudicaciones hereditarias (así, art. 293 L. 2/2006 y R. 20.07.2007). También podría ser cuestionable la necesidad de una previa liquidación de gananciales cuando conjuntamente se parten las herencias de dos cónyuges, interviniendo en el acto los causahabientes de todos ellos, y sobre todo si todos los bienes tienen naturaleza ganancial (R. 01.10.2007 y R. 19.11.2007)».

En cambio es privativa del Derecho gallego la cuestión teórica que plantea la Dirección (y no resuelve, porque no era objeto del recurso) sobre la posible aplicación al caso de las normas de la partición por mayoría de la Ley de Derecho Civil de Galicia respecto al cónyuge de la testadora (ver arts. 295 y ss. L. 2/2006).

La Dirección confronta esta resolución con los casos distintos de la R. 26.10.2016 (adjudicación en concepto de mejora gallega de finca en comunidad posganancial), en la que se aplica el art. 207 L. 2/2006, «siempre contando con el consentimiento expreso del cónyuge supérstite o de sus herederos»; y de la R. 13.07.2016, que admitió la inscripción de un pacto de mejora sobre la totalidad de un bien ganancial al amparo del art. 206 L. 2/2006, por tratarse de un pacto sin transmisión actual de bienes, admitiéndose entonces la inscripción para reflejar «una situación jurídica meramente interina».

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2017)

Propiedad horizontal: La desafección de elemento común y su agrupación a otro privativo no requieren unidad de acto

Se presentan dos escrituras otorgadas en cumplimiento de dos sentencias: en la primera se formaliza la desafección de un elemento común –pasillo– y venta del mismo a favor del propietario del piso; en la segunda, el comprador agrupa ese pasillo a su vivienda y les da la cuota de participación fijada en las sentencias. La registradora señala como defecto la falta de unidad de acto. Y dice la Dirección que ciertamente «no podría practicarse la inscripción de la escritura de

desafectación del elemento común y venta, si de manera inmediata y sin interrupción temporal, no se practicara simultáneamente la inscripción de la agrupación con la vivienda; pero lo cierto es que esto puede llevarse a cabo, ya que ambas escrituras se han otorgado simultáneamente, el mismo día, ante el mismo notario y con números sucesivos de protocolo y se han presentado conjuntamente en el Registro de la Propiedad, sin que sea preciso, como afirma la registradora, que dichas operaciones se practiquen todas ellas en el mismo instrumento público y bajo unidad de acto».

R. 24.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid) (BOE 10.02.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/10/pdfs/BOE-A-2017-1357.pdf>

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)

Inmatriculación: El registrador no puede suspender el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca

Inmatriculación: Casos excepcionales de suspensión en el expediente de dominio por dudas en la identidad de la finca

Inmatriculación: No expresadas en la certificación dudas en la identidad de la finca, no se pueden plantear ante el auto aprobatorio

Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción del título

Descripción de la finca: El documento debe contener los datos necesarios para la inscripción

Acerca de las dudas del registrador sobre la identidad de la finca, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 25.11.2013 y R. 04.01.2017. Y sobre la necesidad de certificación catastral que coincida exactamente con la descripción del título, ver, entre otras muchas, la R. 07.07.2016.

R. 25.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toledo-3) (BOE 14.02.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1492.pdf>

Se trata de un caso planteado y resuelto con aplicación de la legislación anterior a la vigente, según la disp. trans. única L. 13/24.06.2015.

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25, 30 Y 31 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 Y 16 DE DE FEBRERO DE 2017)

Título inscribible: Lo es el mandamiento judicial trasladado a papel por el procurador con código seguro de verificación

Se trata de mandamiento judicial generado electrónicamente y remitido del mismo modo al procurador de la parte actora, que este traslada a papel –con código seguro de verificación (CSV) y su código de barras, afirmación de que el documento incorpora firma electrónica reconocida

(L. 59/10.12.2003), identidad del firmante, fecha y hora-, y presenta en el Registro de la Propiedad. La registradora entiende que no resulta la autenticidad de la copia presentada. Dice la Dirección que «en nuestro Ordenamiento no existe duda sobre la equivalencia de valor jurídico de la firma electrónica y la firma manuscrita» (ver art. 3.4 L. 59/2003 y R. 19.12.2012); y reitera la doctrina de la R. 06.03.2012, apoyada ahora, en cuanto al documento judicial, en el art. 230 LOPJ y arts. 1.2, 4.2, 6.3, 7, 8, 10, 11.2, 27 y 28.5 L. 18/05.07.2011, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia: «No existe problema alguno de autenticidad una vez que el registrador, en cumplimiento de su competencia, lleve a cabo la verificación oportuna en la sede judicial electrónica señalada al efecto (cuyos certificados de autenticidad pueden y deben ser igualmente verificados por el registrador si alberga dudas al respecto)».

R. 25.01.2017 (Banco Mare Nostrum, S.A.), contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 14.02.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1493.pdf>

R. 30.01.2017 (Banco Mare Nostrum, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 16.02.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1610.pdf>

R. 30.01.2017 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 16.02.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1611.pdf>

R. 31.01.2017 (Unicaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 16.02.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1612.pdf>

R. 31.01.2017 (Casur, Sociedad Cooperativa Andaluza, contra Registro de la Propiedad Almería-3) (BOE 16.02.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1613.pdf>

R. 31.01.2017 (Unicaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 16.02.2017) (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1614.pdf>

Las distintas resoluciones tratan varias clases de mandamiento, de certificación, de embargo, de cancelación, y de prórroga de embargo; pero la doctrina es extensible a todos los documentos judiciales; sobre documentos administrativos con CSV, ver R. 06.03.2012.

Entre los preceptos citados por la Dirección puede destacarse ahora el art. 28.5 L. 18/2011: *Las copias realizadas en soporte papel de documentos judiciales electrónicos y*

firmados electrónicamente por el secretario judicial tendrán la consideración de copias auténticas, siempre que incluyan la impresión de un código seguro de verificación que permita contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la oficina judicial emisora.

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)

Hipoteca: Interés de demora: Pueden garantizarse por importe inferior al pactado a efectos obligacionales

Según las cantidades fijadas como garantía por intereses ordinarios y de demora, se deducía que estos, «resultado de adicionar dos puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio aplicable en el momento del impago», se garantizaban por un tipo inferior; y se debate sobre «si el tipo máximo a efectos hipotecarios de los intereses moratorios puede ser inferior al tipo máximo a efectos hipotecarios de los intereses ordinarios». Dice la Dirección que «los contratantes son libres de garantizar los intereses de manera plena o parcial o no garantizarlos, [...] sin que el hecho de que se haya previsto el referido margen de dos puntos porcentuales para, mediante su adición al tipo de los intereses ordinarios, calcular el importe de los intereses de demora devengados, implique que ese mismo margen deba emplearse cuando de los tipos máximos a efectos meramente hipotecarios se trata».

R. 25.01.2017 (Notario Emilio-María García Alemany contra Registro de la Propiedad de Mijas-3) (BOE 14.02.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1494.pdf>

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2017)

Exceso de cabida: No puede inscribirse con dudas fundadas de encubrir una operación distinta

Se trata de una declaración de exceso de cabida contenida en acta de notoriedad complementaria a título público de adquisición prevista en el art. 298.3.1 RH, pero después de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la L. 13/24.06.2015. «La registradora manifiesta que existen dudas sobre la identidad de la finca, en particular, de la posible existencia de un negocio jurídico de agregación de parcelas colindantes e invasión de dominio público». La Dirección comienza por poner en duda la viabilidad actual del procedimiento («No cabe plantear, pues no se ha hecho ni en la calificación ni en el escrito de recurso –cfr. art. 326 LH–, si el acta de notoriedad complementaria debería cumplir los requisitos correspondientes a la nueva redacción del art. 205 LH –vid. R. 19.11.2015, 04.05.2016, R. 03.10.2016 y R. 11.10.2016–»). Pero confirma la nota registral, toda vez que, «en todo caso, el meritado art. 298.3 RH preveía que ‘será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca’», y en este caso «se encuentran debidamente fundamentadas las dudas de la registradora para acceder a la pretensión de rectificación descriptiva, concurriendo varias de las circunstancias previstas legalmente mo-

tivadoras de tales dudas, como la procedencia de la finca por segregación o la constatación registral previa de otro exceso de cabida, constando la superficie registral expresada anteriormente con exactitud, a lo que se añade, además, la alteración de linderos fijos; [...] por tanto, la única forma de lograr la inscripción de la rectificación pretendida será despejar tales dudas, bien con el certificado catastral que se indica en la calificación, del que resulte que existe efectivamente un error de medición catastral, manteniendo el mismo recinto geográfico, que justificaría las modificaciones de cabida; o bien acudir a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de fincas, como el deslinde (art. 200 LH) o el expediente regulado en el art. 201 LH, en cuya tramitación podrían practicarse las diligencias necesarias para disipar las dudas expuestas; en otro caso, sería preciso iniciar el procedimiento judicial correspondiente sobre declaración del dominio sobre el inmueble, con citación de los posibles perjudicados».

R. 26.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera) (BOE 14.02.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/14/pdfs/BOE-A-2017-1495.pdf>

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)

***Título inscribible:* Unidad del título principal con el subsanatorio presentado a la vez**

Se presenta una escritura de partición de herencia, acompañada de escritura de subsanación por la que se rectifica la descripción de la finca que figura en la primera escritura. El registrador considera que «no es coincidente la descripción de la finca en el título con la que consta en el Registro y que sería precisa la tramitación del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el art. 201 LH». La Dirección revoca la nota registral: «Toda vez que se presenta junto con el título calificado una escritura pública en la que se subsana el mismo, debe considerarse que estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye (cfr. art. 153.fin RN y R. 04.05.2016); [...] no constituye obstáculo para la inscripción que dicha subsanación se otorgara con una diferencia temporal considerable respecto a la escritura subsanada, siempre que al otorgamiento concurren los mismos otorgantes o sus herederos».

R. 30.01.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 16.02.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1608.pdf>

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

***Bienes gananciales:* Es necesario el consentimiento de los cónyuges para la disolución de comunidad sobre participaciones gananciales**

***Comunidad:* Es necesario el consentimiento de los cónyuges para la disolución de comunidad sobre participaciones gananciales**

Se trata de un decreto de adjudicación procedente de un procedimiento de ejecución de una sentencia dictada en un juicio verbal de disolución de condominio, instado por un condueño, que lo era con carácter ganancial. La Dirección entiende que, dado el régimen de cogestión propio de los bienes gananciales (arts. 1377 y 1378 C.c.), será imprescindible que la demanda por la que se ejercita la «*actio communi dividundo*» haya sido interpuesta por los dos cónyuges; o (ya que según el art. 400 C.c. ningún copropietario estará obligado a permanecer en la indivisión, regla que no tiene excepciones y a la que no puede oponerse el hecho de que las cuotas sean o no gananciales) que, habiendo sido presentada dicha demanda sólo por uno de los esposos, el otro figure entre los demandados; o que el cónyuge que no ha intervenido en el procedimiento preste su consentimiento en documento público.

R. 01.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Nájera) (BOE 22.02.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1806.pdf>

La Dirección cita un anterior criterio (ver S. 05.06.1989 y R. 04.09.2000), según el cual había que aplicar la facultad de actuación individual que se desprende de lo señalado en el art. 1385.2 C.c (*Cualquiera de los cónyuges podrá ejercitar la defensa de los bienes y derechos comunes por vía de acción o de excepción*); pero dice que «se han producido en los últimos años pronunciamientos en un sentido opuesto»; y así, la S. 10. 07.2000 determina que «también debió de ser demandada en este pleito la esposa»; y sobre todo, la S. 25.02.2011, ya en misma línea que ahora se aplica y con la misma triple solución, y la R. 11.06.2014.

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

***Inmatriculación:* Los requisitos de la L. 13/2015 son exigibles para escrituras presentadas a partir de 1 de noviembre de 2015**

***Inmatriculación:* No puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto**

Se pretende la inmatriculación de una finca según el art. 205 LH, en virtud de doble título: escritura de aportación a la sociedad de gananciales y escritura de segregación de finca y pacto de mejora, autorizadas el mismo día. «Presentada esta documentación bajo la vigencia de la Ley 13/24.06.2015, la registradora opone como defecto en su nota de calificación que no ha transcurrido el plazo de un año entre las fechas del otorgamiento de los títulos tal y como exige el art. 205 LH en su redacción tras la citada ley». La Dirección reitera que «la inmatriculación se trata de un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro (cfr. R. 15.06.2015)», sin que quepa alegar la excepción prevista en la disp. trans. única L. 13/2015, la cual se refiere únicamente a «procedimientos iniciados» (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos públicos); disposición cuya constitucionalidad, cuestionada por el recurrente, no puede resolverse en recurso gubernativo. Y aun cuando se aplicara la legislación anterior, habría que aplicar también la doctrina de la Dirección (por ejemplo, R. 29.05.2014), exigiendo que «de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación».

R. 01.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arteixo) (BOE 22.02.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1807.pdf>

La Dirección sugiere también la posible solución: «Podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el art. 203 LH [expediente notarial de dominio] o bien complementado el primero de los títulos aportados con acta de notoriedad»; para este último caso, recuerda que en el actual art. 205 LH resulta necesario el juicio notarial sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha (ver R. 03.10.2016).

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: Puede expedirse certificación de dominio y cargas para el procedimiento ejecutivo ordinario y para el de ejecución directa

Hipoteca: Ejecución: Para ejecutar por el procedimiento ejecutivo ordinario es necesario el previo embargo de la finca

El Registro había expedido certificación de dominio y cargas en la ejecución de una anotación preventiva de embargo, conforme al art. 656 LEC, en virtud de mandamiento dictado en procedimiento que derivaba del impago de un préstamo hipotecario, objeto de inscripción anterior pero que se ejecutaba por el procedimiento ejecutivo ordinario; ahora se presenta el mismo mandamiento, con una diligencia de adición en la que se solicita nueva certificación de dominio y cargas, esta vez para la ejecución de la hipoteca por el procedimiento de ejecución directa, la nota correspondiente al margen de la hipoteca ejecutada y la notificación a los titulares posteriores a la hipoteca. El registrador considera necesario un nuevo mandamiento en lugar de la diligencia de adición, toda vez que el mandamiento ya motivó la expedición de certificación conforme al art. 656 LEC. Pero dice la Dirección que «el mandamiento adicionado sustituye al primitivo a efectos de su fecha y de su contenido en orden a la expedición de una nueva certificación, esta vez conforme al art. 688 LEC, lo que hace innecesaria la emisión de un nuevo mandamiento ya que el actual, adicionado, cumple todos los requisitos para su acceso al Registro».

R. 01.02.2017 (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Denia-1) (BOE 22.02.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1808.pdf>

Al margen del objeto propio del recurso, se dice: «No entra a valorar esta Dirección General, ya que no se ha hecho referencia a ello en el recurso, si debió también extenderse la nota de expedición de la certificación de cargas al margen de la hipoteca ejecutada y procederse a la notificación a los titulares intermedios, dado que la vinculación entre hipoteca y anotación constaba ya en el Registro en el momento de expedirse aquella»; es importante esa observación, porque el acreedor puede optar por el procedimiento ejecutivo ordinario, o incluso por el declarativo (aunque la Dirección señala «la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de

ejecución ordinaria, así lo presupone el art. 127 LH»; ver R. 14.12.2015); pero, «como resulta de la R. 10.12.1997, si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias, su cancelación devendría imposible si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos; [...] resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca»; en el mismo sentido la R. 26.07.1999, que además se cuida de advertir de que «esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria».

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Descripción de la finca: No puede hacerse constar la referencia catastral si no hay identidad de la finca

«No es posible entender que existe identidad de la finca a los efectos de constatar la referencia catastral correspondiente» en un caso en que existen diferencias de superficie entre Catastro y Registro superiores al 10%, y falta de coincidencia de paraje de situación; así resulta del art. 48.2 RDLeg. 1/05.03.2004, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que exige que *exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45*; y este se refiere a la coincidencia de *los datos de situación y a diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento*.

R. 02.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 22.02.2017)
(4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1809.pdf>

La Dirección reitera de nuevo que «la constancia registral de la referencia catastral conforme al art. 9.a LH tiene unos efectos limitados, ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b.7 LH)»; y remite para esta al «procedimiento específico, ante notario, previsto en el art. 201 LH con la finalidad de lograr toda clase de rectificación descriptiva».

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Bienes gananciales: El posible carácter privativo del precio ha de acreditarse por prueba documental pública

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (art. 95.2 RH; ver, por ejemplo, R. 21.05.1998, R. 12.06.2013 y R. 03.05.2016); en este caso se rechaza «la manifestación, contenida en acta notarial simultánea a la escritura de formalización de la compraventa, ratificada por la esposa, de que se adquirió con cargo a unos fondos privativos, procedentes de un depósito realizado en estado de soltero, lo que es certificado por la entidad de crédito»; pero se rechaza porque «de esta certificación bancaria no resulta que dicho importe no haya experimentado alteraciones en cuanto al carácter indubitado del dinero dispuesto como privativo; [...] esas imprecisiones privativas, acreditadas al menos en 35.000 euros, pasan a formar parte de dos nuevas cuentas, abiertas ya casado, por importe de 40.000 y 50.000 euros, sin que quede acreditado el carácter privativo del exceso, por lo que ha de presumirse ganancial (cfr. art. 1361 C.c.); es decir, puede haberse dispuesto para la compra de la plaza de garaje de dinero privativo, ganancial o de ambos. Ciertamente comparece el cónyuge ratificando dicha declaración; pero esa ratificación deberá tener la consideración de confesión de privatividad (cfr. art. 1324 C.c.) o de atribución de privatividad».

R. 02.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-3) (BOE 22.02.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1810.pdf>

Parecería que la Dirección hubiese admitido la certificación bancaria para acreditar el carácter privativo del precio si no fuera por la ambigüedad concurrente en el caso. Pero la cuestión dista de estar clara: un cónyuge casado en gananciales podría solicitar al banco varias certificaciones sobre el carácter privativo de un mismo dinero, y estas usarse para distintas compras; para admitir la certificación con seguridad de que no se está defraudando al otro cónyuge sería necesario que se pagase al vendedor mediante transferencia del dinero certificado (recuérdense las precauciones en el tratamiento de las aportaciones dinerarias a las sociedades de capital en el art. 62 LSC).

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2017)

Herencia: Es necesario el certificado de últimas voluntades de un ciudadano extranjero o de su inexistencia

Extranjeros: Es necesario el certificado de últimas voluntades de un ciudadano extranjero o de su inexistencia

Se trata de partición de herencia de una ciudadana belga; el notario incorpora el acta de declaración de herederos llevada a cabo por un notario belga y certificado de últimas voluntades español. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.07.2016 y R. 11.01.2017 (basadas en las anteriores R. 01.07.2015 y R. 13.10.2015), en el sentido de «la necesidad de

aportar el justificante o certificado del registro extranjero que recoja los títulos sucesorios otorgados por el causante o bien la acreditación de que, conforme al derecho material aplicable a la sucesión, no existe tal sistema de registro»; pero en el caso concreto el notario belga manifestaba que de la búsqueda en el Registro Central de Testamentos resulta que «no se conoce disposición por causa de muerte de la difunta...», por lo que debe considerarse innecesario aportar el certificado de últimas voluntades belga, pues ello queda bajo la responsabilidad del acta de declaración de herederos».

R. 02.02.2017 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 22.02.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/22/pdfs/BOE-A-2017-1811.pdf>



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2017)

***Sociedad limitada:* Junta universal: La falta de firma de un socio asistente no es defecto que impida la inscripción**

***Sociedad limitada:* Reducción de capital: La amortización de participaciones debe hacerse proporcional para cada socio**

***Sociedad limitada:* Reducción de capital: Deben constar las circunstancias de los socios que reciben devolución de aportaciones**

Ante una reducción de capital acordada en junta universal, la Dirección trata los defectos señalados en la nota del registrador:

–Según la nota registral, «no cabe atribuir a la junta celebrada el carácter de junta universal, al no constar en el acta la firma de uno de los tres administradores mancomunados del patrimonio hereditario de uno de los socios –fallecido–, [...] quien los designó conjuntamente como administradores en el testamento». Por supuesto, para que haya junta universal es necesario que *esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión* (art. 178.1 LSC; ver R. 27.10.2012, R. 24.04.2013 y R. 28.10.2013), y además «la unanimidad debe alcanzar también al orden del día, [...] no es suficiente la asistencia de todos los socios si no se expresa esa aceptación por unanimidad del orden del día» (ver en ese sentido las S. 18.06.2012, R. 17.04.1999, R. 07.04.2011, R. 27.10.2012 y R. 24.04.2013); pero en el caso concreto consta en el acta que los tres administradores asisten y aceptan el orden del día, si bien el tercero vota en contra del acuerdo y se niega a firmar el acta. Y dice la Dirección, en cuanto a la representación de la herencia, que, como se dijo en la «R. 13.06.2016, el art. 102 RRM, que, aunque referido al supuesto de acta notarial de la junta, es aplicable a toda clase de juntas, se celebren o no ante notario, establece que es el presidente de la junta el competente para la declaración *de estar válidamente constituida la junta y del número de socios con derecho a voto que concurren personalmente o representados y de su participación en el capital social*»; de manera que «el registrador no puede entrar en consideraciones sobre estos extremos». Y en cuanto a la falta de firma de un socio (o de su representante), que «no constituye un defecto que impida la inscripción, y ello porque la exigencia reglamentaria de la firma del acta ha sido notablemente flexibilizada por la jurisprudencia»; cita las S. 29.12.1999 y S. 18.03.2002, en el sentido de que la falta «no supone la pérdida de virtualidad del acta, sino un mero defecto que no alcanza a su validez, sin desdeñar que dichas firmas suponen una garantía de la veracidad del acta, en cuanto ratifican la presencia y aceptación de los socios».

–La amortización de participaciones derivada de la reducción de capital se había hecho amortizando las últimas creadas, fueran del socio que fueran, y redistribuyendo entre todos los socios las restantes. Dice la Dirección que lo procedente es amortizar no sobre el total de participacio-

nes, sino sobre aquellas de que sea titular cada uno de los socios de forma proporcional a la reducción pretendida, y después reenumerar las subsistentes para que la numeración sea correlativa; ya que «la exigencia de numeración correlativa tiene la finalidad de identificar debidamente las participaciones, con orden sucesivo que sirva para impedir la confusión que se derivaría no ya de la circunstancia de estar designadas varias participaciones con el mismo número, sino del hecho de que entre un número y otro existan algunos no asignados a participación alguna (cfr. R. 01.02.1992 y R. 13.12.2006)».

—Los socios a quienes se restituye el valor de algunas de sus participaciones no resultan identificados todos y con todos los datos a los que se refiere el art. 38 RRM. La Dirección confirma el defecto, puesto que «el sistema ordinario de reducción con restitución del valor de aportaciones sociales gira, básicamente, [en la sociedad limitada] en torno a la imposición de una responsabilidad temporal y solidaria de los socios junto con la sociedad hasta el importe de las cantidades percibidas por las devoluciones de sus aportaciones (cfr. art. 331 LSC), lo que exige una perfecta identificación de los mismos y la concreción de las cantidades percibidas por cada uno de ellos con su correspondiente publicidad registral (art. 331.4 LSC y las R. 03.01.2011, R. 25.01.2011 y R. 10.12.2013)».

R. 12.12.2016 (Energética Calatayud, S.L., contra Registro Mercantil de Zaragoza) (BOE 05.01.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/05/pdfs/BOE-A-2017-179.pdf>

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Concurso de acreedores: El embargo después de cerrado el concurso por insuficiencia de masa debe autorizarse por el juez concursal

Sociedad anónima: Disolución: Después de la cancelación subsiste la personalidad para obligaciones residuales

«Se trata de dilucidar si, constando en el Registro Mercantil la declaración de concurso de la sociedad titular de la finca y la posterior conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa, mediante auto firme, procede practicar la anotación preventiva de embargo ordenada, o si como sostiene la registradora debe procederse a la reapertura del concurso y, una vez este hecho se produzca, autorizarse por el juez del concurso la anotación». Estos «concur sos sin masa» han sido objeto de especial atención en la L. 38/10.10.2011, de reforma de la L. 22/09.07.2003, Concursal: actualmente, los arts. 176 y ss. L. 22/2003 regulan la conclusión del concurso por insuficiencia de masa, que, cuando se trate de persona jurídica, supone su extinción y la cancelación de su inscripción; pero «esto no significa que se produzca una extinción, vía condonación, de las deudas de la sociedad, ni que los bienes que permanezcan a nombre de la sociedad pasen a ser ‘res nullius’; [...] [la extinción] resulta inoperante respecto de los acreedores subsistentes»; y en cuanto al problema de «si es preciso instar la reapertura del concurso y en consecuencia recabar la autorización del juez concursal para proseguir con la ejecución del crédito», señala la Dirección que el art. 179 L. 22/2003 prevé la reapertura del concurso, que no implica sino la continuación del procedimiento inicial, por aparición de nuevos bienes o derechos; «por lo tanto, para que pueda extenderse la anotación de embargo ordenada en una ejecución singular iniciada una vez concluido el concurso por insuficiencia

de masa activa, es preciso que quede debidamente acreditado que la finca no ha sido objeto de liquidación en sede concursal o, en caso contrario, que no se ha acordado la reapertura del concurso».

R. 14.12.2016 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palencia-2) (BOE 07.01.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-215.pdf>

Debe tenerse en cuentas que el art. 179.3 L. 22/2003 permite a los acreedores solicitar la reapertura del concurso *en el año siguiente a la fecha de la resolución de conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa*.

La Dirección reitera en esta resolución su postura sobre el significado de la cancelación registral de la sociedad: según las R. 13.05.1992, R. 20.05.1992, R. 15.02.1999, R. 14.02.2001, R. 29.04.2011 y R. 17.12.2012, «incluso después de la cancelación persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular»; y en ese sentido cita también las S. 04.06.2000 y S. 27.12.2011, según las cuales «los liquidadores continuarán como tales y deberán seguir representando a la sociedad mientras surjan obligaciones pendientes o sobrevenidas, máxime cuando la inscripción de cancelación en el Registro Mercantil, no tiene efecto constitutivo, sino meramente declarativo»; y, aunque la S. 25.07.2012 parece mantener una tesis contraria al señalar que «los socios podrán pedir la nulidad de la cancelación y la reapertura de la liquidación, [...] por cuanto la cancelación de los asientos registrales determina la extinción de la personalidad social», la más reciente S. 20.03.2013, con cita de la anterior, declara que «la cancelación registral no determina la desaparición de la sociedad; [...] la definitiva desaparición de la sociedad sólo se producirá cuando la cancelación responda a la situación real; o sea, cuando la sociedad haya sido liquidada en forma y no haya dejado acreedores insatisfechos, socios sin pagar ni patrimonio sin repartir».

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Sociedad anónima: Administración: Suficiencia del poder otorgado por un apoderado de la sociedad

Sociedad anónima: Administración: El poder general no necesita enumeración particularizada de facultades

Se solicita la inscripción de una escritura de apoderamiento otorgada en nombre de una sociedad por persona que actúa mediante otra escritura de poder, que el notario autorizante considera suficiente y en la que se faculta al apoderado para «sustituir todas o parte de las facultades que anteceden a favor de terceras personas». La registradora rechaza la inscripción de determinadas facultades porque, a su juicio, son distintas de las conferidas al otorgante. La Dirección analiza una vez más los arts. art. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN y la calificación registral de la congruencia del juicio notarial, en la que debe tenerse en cuenta, como asiento del Registro, el poder que ya figura inscrito. Pero en este caso entiende que «el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente el documento auténtico del que nacen las facultades representativas», además de que «es un poder general que faculta al apoderado sustituyente para, entre otros actos y negocios jurídicos, ‘... ostentar la representación legal de la sociedad y tener el uso de la firma social’, [...] un poder general en

el ámbito mercantil que incluye toda clase de actos y operaciones que recaigan sobre objetos comprendidos en el giro o tráfico normales de la empresa; ello debe ser así –ha entendido este Centro Directivo– aunque no se haya realizado una enumeración particularizada de cada uno de ellos (cfr. R. 24.10.1986, R. 14.03.1996, R. 23.01.2001, R. 07.05.2008 y R. 04.03.2009, entre otras)».

R. 14.12.2016 (Fujitsu Ten España, S.A., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 07.01.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-216.pdf>

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: No es necesaria la auditoría nombrada por si es obligatoria, si no es el caso

Se plantea si es necesario el informe de auditoría para «las cuentas anuales de una sociedad no obligada legalmente a verificación contable, pero que cuenta en su hoja registral con una inscripción vigente de nombramiento de auditor ‘para aquellos ejercicios en que la auditoría resulte obligatoria por la normativa vigente’»; ya que el art. 279 LSC lo impone *cuando la sociedad esté obligada a auditoría por una disposición legal o ésta se hubiera acordado a petición de la minoría o de forma voluntaria y se hubiese inscrito el nombramiento de auditor en el Registro Mercantil*; de donde se deduce que, «inscrito el nombramiento de auditor voluntario, el depósito de las cuentas sólo puede llevarse a cabo si vienen acompañadas del oportuno informe de verificación»; pero esa doctrina no es aplicable en este caso, en que el nombramiento de auditor se ha limitado a aquellos ejercicios en que la auditoría de cuentas resulte legalmente obligatoria, lo que no ocurre.

R. 15.12.2016 (Hispidrio, S.L., contra Registro Mercantil Sevilla) (BOE 07.01.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-218.pdf>

Debe confrontarse el caso muy especial de esta resolución con la doctrina general de necesidad de la auditoría si hay auditor voluntario vigente en el ejercicio de que se trate (R. 25.08.2005, R. 16.05.2007, R. 15.03.2016 y R. 21.12.2016, en las que no resultaba un nombramiento solo para el caso de que fuese obligatoria la auditoría).

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Sociedad anónima: Cuentas: En la casilla Código ROAC debe constar el del auditor nombrado e inscrito

«Se plantea en el presente expediente la cuestión de si en la casilla ‘Código ROAC del Auditor Firmante’, del modelo oficial para la presentación de cuentas anuales, introducido por la R. DGRN 26.02.2016 [...] debe hacerse constar el código del Registro Oficial de Auditores de Cuentas del auditor nombrado e inscrito en el Registro Mercantil, sea persona física o jurí-

dica, o si por el contrario, como pretende la registradora, ha de figurar el código del Registro Oficial de Auditores de Cuentas de la persona física que firma en representación de la sociedad auditora». La Dirección entiende que «el código que ha de constar en la casilla de la solicitud es el del auditor, persona física o jurídica que hubiese verificado las cuentas y que figura en su caso inscrito en el Registro Mercantil como tal, cuya inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas ha debido verificar el registrador y cuyo nombre o denominación ha de comunicarse a este Centro Directivo en cumplimiento de la establecido en la Instr. DGRN 09.02.2016» (cita los arts. 5, 8.4 y 11.1 y disp. adic. 9 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, y la Instr. DGRN 09.02.2016); cosa distinta es que las cuentas han de ser realizadas por un auditor persona física que reúna los requisitos legales y que debe identificarse en el propio informe de auditoría.

R. 15.12.2016 (Frutas Rada, S.A., contra Registro Mercantil de La Rioja) (BOE 07.01.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-219.pdf>

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Sociedad profesional: Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 29.03.2016 y R. 17.10.2016; en este caso con relación a una sociedad que tiene por objeto «la asesoría de empresas en su vertiente jurídica».

R. 16.12.2016 (Jesun Ibérica, S.A., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 07.01.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-220.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 07 DE ENERO DE 2017)

Sociedad limitada: Administración: El administrador único no puede renunciar sin convocar correctamente la junta

Registro Mercantil: No pueden presentarse documentos que no pueden provocar operación registral

Calificación registral: No pueden condicionar la calificación los documentos que no pueden provocar operación registral

Se reitera la doctrina consolidada de la Dirección General (ver, por ejemplo, R. 03.01.2011, R. 05.06.2013, R. 27.03.2014, R. 05.06.2014, R. 29.09.2014 y R. 03.11.2016), en el sentido de que para inscribir la renuncia del administrador único «no es necesario acreditar la celebración de junta general para proveer el cargo pero sí la convocatoria de la misma. [...] incluyendo en el orden del día el nombramiento de nuevos administradores (R. 24.03.1994, R. 23.06.1994, R.

23.05.1997 y R. 30.06.1997), y con independencia del resultado de tal convocatoria, en tanto que la efectiva celebración de la junta o las decisiones que en ella se adoptaran ya no dependían del buen hacer del autor de aquélla». Ciertamente que «cualquier socio podría tomar la iniciativa de solicitar una convocatoria judicial de la junta conforme al art. 171 LSC; no obstante, el hecho de que el conocimiento de aquella renuncia y su remedio se puede dilatar durante un largo período de tiempo con el consiguiente perjuicio para los intereses sociales, justifica la exigencia de que el renunciante, en ejercicio de los deberes que como administrador asumió en su día (art. 167, en relación a los arts. 225 y 226, LSC), convoque a la junta para que provea al respecto». En el caso concreto «ha quedado debidamente acreditada la convocatoria de junta general por el administrador renunciante, sin que tal circunstancia pueda quedar empañada por consideraciones relativas al documento en el que se manifiesta por el socio mayoritario haber solicitado la presencia de notario en la junta»: si el art. 50 RRM rechaza la práctica del asiento de presentación cuando el documento *por su forma o contenido, no pueda provocar operación registral*, mal puede ser tomado en cuenta para la calificación de otro documento; «el procedimiento para hacer constar en el Registro Mercantil que el acta de la junta se formalice por notario es el previsto en el art. 104 RRM» (requerimiento notarial dirigido a los administradores).

R. 16.12.2016 (Particular contra Registro Mercantil Barcelona) (BOE 07.01.2017) (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/07/pdfs/BOE-A-2017-221.pdf>

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)

Sociedad limitada: Aportaciones: Cabe la aportación y valoración global de bienes como una unidad

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 07.06.2016; esta vez, en un caso en el que se aportaban varias aves, cuya descripción particular, con especie, sexo, número de anilla y su respectivo valor, en algunos casos elevado, «podiera significar su especial importancia en su individualidad». Pero dice la Dirección que la expresión «... aportación que realiza en este acto de todas y cada una de las aves ... por su valor global de ... euros» da a entender que la aportación es de un conjunto y no de su individualidad. Sin embargo, sí es preciso distinguir las participaciones que corresponden a las aves y las que corresponden a una aportación dineraria del mismo socio.

R. 19.12.2016 (Notario Mariano-Javier Gimeno GómezLafuente contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 09.01.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-244.pdf>

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2017)

Registro de Bienes Muebles: Requisitos para la inscripción del arrendamiento financiero sobre aeronave

Aeronave: Requisitos para la inscripción del arrendamiento financiero

«Se pretende la inscripción de un arrendamiento financiero sobre aeronave, sin que resulte que la misma figure previamente inmatriculada o inscrita en el Registro, pretendiéndose, al parecer, su inmatriculación directa». El registrador rechaza la inmatriculación por no coincidir la titularidad administrativa del bien con la que resulta del documento presentado. Dice la Dirección que la inmatriculación «no es posible, pero no sólo por la disparidad existente en cuanto a la titularidad administrativa de la aeronave, sino fundamentalmente por la inexistencia en el Registro de una previa inscripción de titularidad a favor del arrendador financiero, sin que el contrato de arrendamiento sirva como título inmatriculador»; para lograrlo, el arrendador financiero deberá registrarla a su nombre en el Registro de Matrícula de Aeronaves, regulado hoy por el RD. 384/22.05.2015, por el que se aprueba el Reglamento de matriculación de aeronaves civiles, y a continuación, en virtud de título hábil para ello, en la sección correspondiente del Registro de Bienes Muebles, y finalmente ya podrá proceder a la inscripción del contrato de arrendamiento financiero».

R. 20.12.2016 (Vueling Airlines, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.01.2017) (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-248.pdf>

R. 20.12.2016 (Vueling Airlines, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.01.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-249.pdf>

R. 20.12.2016 (Vueling Airlines, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.01.2017) (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/09/pdfs/BOE-A-2017-250.pdf>

La Dirección explica pormenorizadamente la compleja situación:

—«El Registro de Bienes Muebles, como registro totalizador de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, fue creado por la disp. adic. única RD. 1828/03.12.1999, Reglamento de Condiciones Generales de la Contratación; en él se integrarían el anterior Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión y las antiguas secciones especiales del Registro Mercantil de buques y aeronaves, así como el propio Registro de Condiciones Generales.»—En cuanto a la normativa aplicable a este Registro, el art. 33 L. 48/21.07.1960, de Navegación Aérea, se remite a *las leyes y reglamentos vigentes en la materia*; estos son: los antiguos arts. 145 a 190 RD. 14.12.1956, Reglamento del Registro Mercantil, que se declararon vigentes por la disp. trans. 6 RD. 1597/29.12.1989, que aprobó un nuevo Reglamento, y la disp. trans. 13 RD. 1784/19.07.1996, tercer Reglamento del Registro Mercantil; además, en materia de aeronaves, la Ordenanza 19.07.1999, para el Registro de Venta a Plazos; en su caso, las normas de carácter general del D. 17.06.1955, Reglamento del Registro de Hipoteca Mobiliaria; supletoriamente, las normas del Reglamento destinadas a los buques (cfr. art. 190 RRM-1956); y en último término, las de la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario.

—De estas normas se deduce que la inscripción de las aeronaves en el Registro Mercantil, hoy en el Registro de Bienes Muebles, es obligatoria siempre que se trate de aeronaves

de nacionalidad española, de propiedad privada y que se destinen o puedan destinarse a fines industriales o mercantiles; que la primera inscripción será de dominio y se practicará en virtud del contrato de entrega o de venta en unión del certificado administrativo de su matrícula; y los sucesivos actos jurídicos inscribibles se inscribirán en virtud de escritura pública o documento auténtico; aunque dice la Dirección que «es suficiente con la utilización de los modelos, debidamente aprobados por esta Dirección General a que hace referencia el art. 10 Ordenanza-1999 o bien la escritura pública que contenga todos los requisitos necesarios para la inscripción»; los actos jurídicos posteriores a la inmatriculación se inscribirán primero en el Registro de Bienes Muebles.

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (BOE DE 10 DE ENERO DE 2017)

Sociedad anónima: Auditoría: Deben auditarse las cuentas si hay auditor voluntario vigente en el ejercicio de que se trate

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 25.08.2005, R. 16.05.2007 y R. 15.03.2016: «Inscrito el nombramiento de auditor voluntario, el depósito de las cuentas sólo puede llevarse a cabo si vienen acompañadas del oportuno informe de verificación; esta doctrina ha recibido sanción legal de modo expreso por la redacción del art. 279 LSC» (por disp. finales 4 y 14 L. 22/20.07.2015, de 20 julio, de Auditoría de Cuentas, en vigor desde 17 de junio de 2016); sin distinguir además si el nombramiento fue hecho por la junta o por los administradores (como era el caso).

R. 21.12.2016 (Osga Levante, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 10.01.2017)
(4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/10/pdfs/BOE-A-2017-285.pdf>

Véase el caso especial de la R. 15.12.2016, en la que el nombramiento de auditor se había hecho «para aquellos ejercicios en que la auditoría resulte obligatoria por la normativa vigente».

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse cuando el auditor no emite opinión por causa imputable a la sociedad

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse cuando el auditor no emite opinión por falta de los documentos necesarios

Sociedad limitada: Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores

Sociedad limitada: Cuentas: Para el depósito es necesaria la previa inscripción del auditor

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 23.06.2014, R. 18.09.2014, R. 23.10.2014, R. 02.07.2015 y R. 10.02.2016. Aun cuando puedan depositarse las cuentas con un informe de

auditoría desfavorable que contenga información detallada y cuantificada sobre los extremos que lleva a emitir dicha opinión, para dar publicidad a una información relevante para socios y terceros, que es una de las finalidades básicas del depósito de cuentas en el Registro Mercantil, en cambio no puede hacerse cuando el informe del auditor contiene una opinión denegada «porque el auditor carece de información suficiente para realizar su juicio de fiabilidad»; en el caso concreto, porque «el nuevo programa informático instalado para hacer frente a la nueva situación económica de la empresa ha generado debilidades de control interno, gestión y registro contable de las operaciones llevadas a cabo por la entidad».

Las dos últimas reiteran además la doctrina de las R. 22.02.2003 y R. 17.01.2012 sobre cierre del Registro para las cuentas posteriores. Y la última confirma la nota registral sobre el defecto de falta de inscripción del auditor, que el art. 94.1.4 RRM hace obligatoria.

R. 02.01.2017 (García Barredo, S.L., contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 25.01.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-774.pdf>

R. 02.01.2017 (García Barredo, S.L., contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 25.01.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-775.pdf>

R. 02.01.2017 (García Barredo, S.L., contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 25.01.2017) (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-776.pdf>

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Sociedad anónima: Administración: No puede certificar uno solo de los dos administradores mancomunados

Se rechaza la certificación de acuerdos de la junta expedida por uno solo de los dos administradores mancomunados (ver arts. 210 LSC y 109 RRM), insistiendo, como la R. 15.01.2004, en la indelegabilidad de la facultad de certificar.

R. 02.01.2017 (Transportes Solazo, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 25.01.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-777.pdf>

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 25 DE ENERO DE 2017)

Sociedad limitada: Aportaciones: No pueden aportarse sociedades preconstituidas

Sociedad limitada: Aportaciones: Pueden aportarse conjuntos de bienes como una unidad

Sociedad limitada: Constitución: Sociedades preconstituidas para ser vendidas

Se trata de un aumento del capital social en el que uno de los socios aporta una «unidad económica de stock de sociedades preconstituidas [...] con la finalidad específica de la posterior transmisión a terceros de sus participaciones sociales». La Dirección dice que «por ser dichas sociedades sujetos de derecho, no pueden ser estas objeto de aportación a otra sociedad; cuestión distinta es que se aportasen las participaciones...».

Se tratan marginalmente dos cuestiones más:

–Que, la exigencia del detalle de las aportaciones a la sociedad (arts. 63 y 73 LSC y 190.1 RRM) no obsta a que «cuando se trate de aportaciones de conjuntos de bienes que no son considerados en su estricta individualidad, sino que son contemplados en globo, la norma debatida ha de ser aplicada con suficiente flexibilidad, atendiendo a su espíritu y finalidad (cfr. art. 3 C.c.)».

–Que, en el aspecto fiscal, el RD. 1/08.01.2010 contempla la creación de entidades con la única finalidad de transmitir posteriormente sus acciones o participaciones (se pospone el cómputo del plazo para el inicio de la actividad de la entidad, a efectos de la revocación del número de identificación fiscal), y el RD. 304/05.05.2014, en el ámbito de la prevención de blanqueo de capitales, también se refiere a las «sociedades preconstituidas», constituidas sin actividad económica real para su posterior transmisión a terceros; pero «no es función de este Centro Directivo decidir sobre una pretendida nulidad de sociedades preconstituidas, con base en una supuesta falta de causa del negocio jurídico fundacional; materia que sin duda alguna queda reservada al ámbito jurisdiccional y respecto de la cual no puede olvidarse que el vigente art. 56 LSC establece un elenco de causas de nulidad de la sociedad inscrita, dejando bien claro su apartado número 2 que, *fuera de los casos enunciados en el apartado anterior del mismo artículo, no podrá declararse la inexistencia ni la nulidad de la sociedad ni tampoco declararse su anulación*».

R. 03.01.2017 (Expansión & Crecimiento, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 25.01.2017) (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/25/pdfs/BOE-A-2017-779.pdf>

Parece que la Dirección lamenta no poder inclinarse claramente por la nulidad de estas «sociedades para vender», contra las que ha declarado un criterio hostil en variadas ocasiones; pero la nulidad les vendría, sin salir del mismo art. 56 LSC, por su apartado 1.c, *por no expresarse en los estatutos el objeto social o ser éste ilícito o contrario al orden público*, ya que el objeto social expresado no es real, no se pretende ejercerlo y tendrá que adaptarse o modificarse a medida de las necesidades del futuro «comprador»; sin embargo la declaración de nulidad parece reservada a los tribunales, y no parece que el registrador ni la Dirección puedan calificarla, a menos que en la constitución de la sociedad apareciera claramente el propósito de venta.

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Hipoteca: Hipoteca naval: Cancelación por caducidad

Concurso de acreedores: La inscripción o anotación no es constitutiva

Ante una solicitud de cancelación de hipoteca naval, objeta el registrador que no han transcurrido seis años desde el vencimiento de la acción hipotecaria naval (cfr. art. 142.2 L. 14/24.07.2014, de Navegación Marítima). La Dirección analiza los distintos plazos de prescripción y caducidad en esa Ley (que no contiene disposición transitoria sobre esta materia), como en la anterior L. 21.08.1893, de Hipoteca Naval, y en los arts. 1939 C.c. y 943 C. de c.; pero en definitiva no resulta necesario entrar en la cuestión de la ley aplicable, porque en el caso concreto no se habría cumplido ninguno de estos plazos.

R. 16.01.2017 (Marítima Menorquina, SL, contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 07.02.2017) (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1218.pdf>

La nota registral, tras señalar el defecto de falta de transcurso del plazo, decía: «Se hace constar que no consta inscrita en este Registro de Bienes Muebles anotación de concurso alguna sobre la embarcación...»; parece que era una mera advertencia y no un defecto más. Sin embargo la Dirección lo considera como tal y dice que «para que el registrador pueda calificar cualquier documento que se presente a inscripción y que afecte a un bien cuyo titular se encuentra en situación concursal, no es necesario que conste previamente inscrito o anotado el documento judicial que declara esta situación»; cita las R. 23.09.2011, R. 26.01.2012 y R. 20.09.2013, para apoyar que «la anotación o inscripción registral del concurso no tiene carácter constitutivo, pues los efectos del concurso se producen desde el mismo momento en que se dicta el auto que lo declara (art. 21.2 L. 22/2003, Concursal)», además de que «el bien en cuestión pertenece a una mercantil distinta de la concursada y, por consiguiente, el bien no forma parte de la masa activa del concurso.

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

Sociedad anónima: Cuentas: En caso de traslado de domicilio deben presentarse en el Registro de destino

Sociedad anónima: Traslado de domicilio: Las cuentas deben presentarse en el Registro de destino

Expedida certificación de traslado del domicilio social y extendida la diligencia de cierre registral de seis meses previsto en el art. 19.3 RRM para trasladar al Registro de destino todas las inscripciones relativas a la sociedad, se presentan en el de origen las cuentas anuales; vigente el asiento de presentación de estas, se recibe en este Registro comunicación de haber quedado la sociedad inscrita en el Registro Mercantil de destino y en consecuencia se cierra la hoja registral de la sociedad y no se presentan las cuentas anuales. Dice la

Dirección que la competencia y Registro legitimado para practicar el depósito de cuentas es aquel en el que la sociedad figura inscrita, esto es, en el caso del presente recurso, el Registro de destino.

R. 17.01.2017 (Residencial Vilafortuny, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 07.02.2017) (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1221.pdf>

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

***Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2015, R. 26.05.2016 y R. 23.11.2016: La nota marginal de baja provisional en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, regulada en los arts. 119.2 L. 27/27.11.2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM, impide la inscripción de las escrituras de cese, cambio de sistema de administración, y nombramiento de un nuevo administrador; las alegaciones de los recurrentes relativas a que el cese se produjo en fecha anterior a la constancia nota registral no puede ser acogida: porque la calificación se produce en el momento de la presentación de la escritura a inscripción y debe realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en ese momento; y porque la inscripción del nombramiento y cese de administradores es obligatoria (art. 215.2 LSC) y las consecuencias perjudiciales de su omisión deben ser soportadas por los que están obligados a procurar la inscripción.

R. 18.01.2017 (Vivex, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 07.02.2017) (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1225.pdf>

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2017)

***Sociedad limitada:* Junta general: Necesidad de cumplir el cuórum exigido en los estatutos**

***Sociedad limitada:* Junta general: El cuórum estatutario del 70% no puede equipararse a la prohibida unanimidad**

No pueden depositarse las cuentas anuales de una sociedad cuando el acuerdo se adoptó con el voto favorable de dos de los tres socios, que representan dos terceras partes del capital social, cuando los estatutos exigen un cuórum del 70%. Alega el recurrente que «exigir esta mayoría implicaría que tuvieran que votar a favor del acuerdo los tres socios, lo que supondría exigir la unanimidad, que está prohibida por el art. 200 LSC». Pero dice la Dirección que el carácter imperativo de los estatutos no se ve afectado por «la situación fáctica en que pueda encontrarse la sociedad por el juego de las mayorías según los socios que en cada momento sean titulares

del capital social, y que pueda conducir a la imposibilidad de adoptar acuerdos; sin perjuicio de que dicha situación de bloqueo esté configurada legislativamente como causa de disolución (art. 363.d LSC)».

R. 19.01.2017 (Grupo Texleón Norte, S.L., contra Registro Mercantil León) (BOE 07.02.2017) (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1228.pdf>

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2017 (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2017)

Sociedad limitada: Administración: Oposición del presidente del consejo a su propia destitución

Asiento de presentación: El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General

Se había presentado una escritura de nombramiento de nuevo presidente del consejo de administración, según acuerdo del consejo certificado por el secretario con el visto bueno del nuevo presidente; el presidente cesado, con cargo todavía inscrito, presenta un escrito de oposición, «al amparo del art. 111 RRM», en el que alega falta de autenticidad del acuerdo, lo que pretende acreditar con acta notarial sobre el consejo celebrado. El registrador deniega el asiento de presentación de ese escrito por no contener acto inscribible en el Registro Mercantil (art. 50 RRM). La Dirección, aunque estima que «la presentación anterior de solicitud de inscripción de cargos no afecta a la facultad certificante y de ahí que no se haya instado el mecanismo previsto en el art. 111 RRM [certificación expedida por persona no inscrita]», y que «la documentación que se ha presentado en el Registro Mercantil no es susceptible de asiento de presentación independiente por cuanto dicha documentación, por sí misma no motiva ningún asiento registral», añade que «cuestión distinta es que dicha documentación deba presentarse como complementaria con el asiento de presentación que motivó la escritura de cese de presidente y nombramiento de nuevo presidente; esta documentación aportada deberá ser tenida en cuenta para el despacho del documento anteriormente presentado de solicitud de inscripción del nuevo presidente del consejo de administración: [...] –si el registrador inscribe porque considera que este documento aportado no afecta a aquél, el interesado, que es quien aporta este segundo documento, quedando los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, podrá solicitar judicialmente la rectificación del Registro; –si, por el contrario, el registrador no inscribe el primer documento, por entender que el segundo pone en cuestión la autenticidad del primero, el interesado en la inscripción del primer documento, puede acudir en recurso ante esta Dirección General, sin perjuicio de los demás recursos que la legislación le permite entablar». En consecuencia, estima el recurso.

La Dirección reitera además en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.07.2016 y otras sobre la posibilidad de recurso gubernativo ante la negativa del registrador a extender el asiento de presentación de un documento.

R. 30.01.2017 (Anfi Tauro, S.A., y otras contra Registro Mercantil Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 16.02.2017) (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1609.pdf>

La Dirección devuelve el asunto al registrador para que califique la escritura a la vista del escrito de oposición. La solución que pueda darse es más que dudosa, porque el art. 111 RRM se refiere a *la certificación del acuerdo por el que se nombre al titular de un cargo con facultad certificante, cuando haya sido extendida por el nombrado*, y prevé la oposición del titular anterior; y el art. 109 RRM confiere la facultad certificante *al secretario y, en su caso, al vicesecretario del órgano colegiado de administración*, pero añade que *las certificaciones se emitirán siempre con el visto bueno del presidente o, en su caso, del vicepresidente*; así pues, el problema consiste en determinar si ese visto bueno es algo añadido a la facultad exclusiva de certificar que tiene el secretario, o si forma parte de ella; de eso dependerá que el presidente cesado pueda oponerse al cese por el trámite del art. 111 RRM o no. Con independencia de la interpretación semántica que pueda hacerse, y aunque la Dirección diga que el supuesto de esta resolución no puede confundirse con el de oposición fundada en el art. 111 RRM, desde un punto de visto estrictamente jurídico el espíritu del art. 109 RRM es que el secretario no pueda certificar por sí solo; y si es así, tampoco debería admitirse que certifique con un presidente cuyo nombramiento se acredita solamente por el secretario, sin el visto bueno de un presidente inscrito.

Siendo así, o el escrito se enmarca en el ámbito del art. 111 RRM y se presenta como complementario del anterior, o debe denegarse su presentación porque, según la misma Dirección, el registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación (ver R. 14.12.2015). Aun en el caso de presentación, debe tenerse presente que la oposición por sí sola, incluso con interposición de querrela, no suspende la inscripción del nombramiento presentado, a menos que se justifique la falta de autenticidad de este; por ejemplo, como decía la R. 03.02.2011, «por la presentación del acta notarial de junta o de otro tipo de acta de la que se infieran los hechos de los que se derive necesariamente aquélla».

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales por la que se transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/25/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014 (121/000003)**

Presentado el 25/11/2016, calificado el 29/11/2016

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Plazos: Hasta: 28/02/2017 Ampliación de enmiendas al articulado

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En la actualidad, nos encontramos ante un panorama legislativo marcado por la denominada “Estrategia Europa 2020”, dentro de la cual, la contratación pública desempeña un papel clave, puesto que se configura como uno de los instrumentos basados en el mercado interior que deben ser utilizados para conseguir un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, garantizando al mismo tiempo un uso con mayor racionalidad económica de los fondos públicos.

Se aprueban así tres nuevas Directivas de la Unión Europea en materia de contratación pública, como son la Directiva 2014/24/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública, la Directiva 2014/25/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la contratación por entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, y la más novedosa, ya que carece de precedente en la normativa comunitaria, como es la Directiva 2014/23/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión.

Estas Directivas constituyen la culminación de un proceso iniciado en el seno de la Unión Europea en el año 2010, que después de diversas propuestas y negociaciones primero en la Comisión Europea, luego en el Consejo de la Unión Europea y finalmente, entre el Parlamento y el Consejo, fue finalmente aprobado por aquel el 15 de enero de 2014, siendo publicadas estas normas en el Diario Oficial de la Unión Europea el 28 de marzo de 2014.

Con esta normativa, la Unión Europea ha dado por concluido un proceso de revisión y modernización de las vigentes normas sobre contratación pública, que permitirá incrementar la eficiencia del gasto público y facilitar, en particular, la participación de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) en la contratación pública, así como favorecer que los poderes públicos empleen la contratación en apoyo de objetivos sociales comunes. Asimismo, se hacía preciso aclarar determinadas nociones y conceptos básicos para garantizar la seguridad jurídica, así como in-

corporar la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea relativa a la contratación pública, lo que también ha sido un logro de estas Directivas.

Las nuevas directivas vienen a sustituir a las actualmente vigentes Directiva 2004/18/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios y la Directiva 2004/17/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de contratos en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, aprobadas hace más de una década, y que habían sido transpuestas al ordenamiento jurídico español, a través de: la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, posteriormente derogada y sustituida por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre; y la Ley 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, respectivamente.

Concretamente la presente Ley transpone al ordenamiento jurídico nacional la Directiva 2014/25/UE en lo relativo a la contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales por parte de los poderes adjudicadores que no sean Administración Pública de conformidad con la definición que establece la Ley de Contratos del Sector Público, las empresas públicas, así como por otras entidades distintas de las anteriores que tengan derechos especiales o exclusivos. Las disposiciones de esta Directiva que afectan a la contratación en estos sectores especiales por parte de las Administraciones Públicas son objeto de incorporación a nuestro ordenamiento jurídico por la Ley de Contratos del Sector Público. Asimismo la presente Ley da transposición a la Directiva 2014/23/UE en lo atinente a la licitación de contratos de concesión de obras y de concesión de servicios en los sectores de la energía, los transportes y los servicios postales, por parte de los poderes adjudicadores que no sean Administración Pública, las empresas públicas, así como entidades distintas de las anteriores que tengan derechos especiales o exclusivos.

II

Tal y como se manifestaba en las anteriores Leyes 48/1998, de 30 de diciembre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y las telecomunicaciones y, su sucesora, la Ley 31/2007, el Derecho de la Unión Europea ha previsto para la contratación en el ámbito de los sectores del agua, energía, los transportes y los servicios postales, un régimen normativo distinto al aplicable a los demás contratos públicos, cuyas directivas reguladoras fueron objeto de transposición por las Leyes de Contratos del Sector Público. Este régimen singular en lo que concierne a determinados aspectos de la ordenación de su actividad contractual, entre ellos la selección del contratista, es menos estricto y rígido que el establecido en la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre contratación pública, asegurando en todo caso los principios del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y, en particular, la libre circulación de mercancías, la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios, así como los principios que se derivan de estos, como los de igualdad de trato, no discriminación, proporcionalidad, transparencia, publicidad y libre competencia.

La Comisión Europea manifestó en su “Informe de evaluación: Impacto y eficacia de la legislación de la Unión Europea sobre contratación pública”, de 27 de junio de 2011, que le parecía adecuado mantener normas en materia de contratación por las entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, puesto que las autoridades nacionales seguían pudiendo influir en el comportamiento de estas entidades, en particular mediante la participación en su capital y la representación en sus órganos de administración, gestión

o supervisión. Otra razón para seguir regulando la contratación en esos sectores era el carácter cerrado de los mercados en que operan las entidades en dichos sectores, debido a la concesión por los Estados Miembros de la Unión Europea de derechos especiales o exclusivos para el suministro, la puesta a disposición o la explotación de redes para la prestación del servicio de que se trate. La regulación de la contratación en estos sectores persigue garantizar su apertura a la competencia.

El sistema legal de contratación pública que se establece en la presente Ley y que, en comparación con su antecesora la Ley 31/2007, es inequívocamente más ambicioso y extenso, en gran medida por imperativo de las Directivas comunitarias que transpone, completa lo dispuesto dentro de la Ley de Contratos del Sector Público a la cual se hacen diversas remisiones a lo largo del articulado, persigue aclarar las normas vigentes en aras de una mayor seguridad jurídica, y trata de conseguir que se utilice la contratación pública como instrumento para implementar las políticas tanto europeas como nacionales en materia social, medioambiental, de innovación y desarrollo y promoción de las PYMES y todo ello, garantizando la eficiencia en el gasto público y respetando los principios de igualdad de trato, no discriminación, transparencia, proporcionalidad, libre competencia, integridad o los principios de garantía de la unidad de mercado.

III

El contenido de la presente Ley se centra en la transposición de la nueva Directiva 2014/25/UE, la cual, a su vez, conserva la regulación anterior, referida a los sectores y actividades cubiertos por la misma, y fomenta el empleo de nuevas técnicas de contratación que con un enfoque menos ambicioso ya aparecían en la anterior regulación, basadas fundamentalmente en el uso de los medios electrónicos y de las comunicaciones aplicados a los procedimientos de adjudicación de los contratos.

Además de ese contenido tradicional en el ámbito de los denominados “sectores excluidos”, hay que destacar que mediante la presente Ley se incorporan también las disposiciones correspondientes a los contratos de concesión, contenidas dentro de la Directiva 2014/23/UE, solo cuando se dan en los sectores y actividades comprendidos dentro de la presente Ley y solo respecto de las entidades que configuran su ámbito subjetivo de aplicación, denominadas “entidades contratantes” de forma genérica, encontrándose el resto de las disposiciones de esta última Directiva incorporadas y transpuestas en la Ley de Contratos del Sector Público.

La Ley recoge en el Título preliminar su objeto y las definiciones adecuadas a los diferentes conceptos manejados a lo largo del texto legislativo de tal manera que se respeten las interpretaciones comunitarias originarias de la Directiva 2014/25/UE. Cabe destacar que por primera vez se regulan los procedimientos de adjudicación que convoquen las “entidades contratantes” de contratos de concesión de obras o de concesión de servicios en los sectores de la energía, los transportes y los servicios postales.

Las disposiciones generales aparecen en el Título I de la presente Ley. El ámbito subjetivo de la Ley, tal y como especifica el Capítulo I del mismo Título I, se proyecta sobre los poderes adjudicadores, las empresas públicas y las entidades privadas que tengan atribuidos derechos especiales o exclusivos, exceptuándose sin embargo las Administraciones Públicas, que quedan sujetas a la regulación más estricta de la Ley de Contratos del Sector Público por razones de disciplina y control de su funcionamiento, aspectos estos que parece aconsejable primar, respetando los umbrales establecidos en la Directiva 2014/25/UE a efectos de la publicidad de los anuncios de los contratos en el Diario Oficial de la Unión Europea, tal y como establece la disposición adicional octava de la Ley de Contratos del Sector Público. Ello es plenamente compatible con el Derecho de la Unión Europea, ya que esta opción garantiza obviamente los principios de publi-

cidad, concurrencia, igualdad y no discriminación en materia contractual al exigirse con mayor rigor en la esfera estrictamente administrativa.

En el Capítulo II del Título I se define, con estricta fidelidad al contenido de la Directiva 2014/25/UE, el ámbito objetivo de aplicación de la Ley, concretando tanto la naturaleza de los contratos que regula como el contenido material de los mismos. La presente Ley, en comparación con la Ley 31/2007, hace una regulación más amplia y pormenorizada de las exclusiones de su ámbito objetivo de aplicación, de los contratos mixtos y de los contratos destinados a la realización de varias actividades, y ello tanto por imperativo de las Directivas comunitarias, como para delimitar correctamente el ámbito de aplicación de esta Ley no solo respecto de la Ley de Contratos del Sector Público, sino también respecto de la Ley 24/2011, de 1 de agosto, de contratos del sector público en los ámbitos de la defensa y de la seguridad, la cual se aprobó con posterioridad a la Ley 31/2007. Por otra parte se regulan por primera vez los encargos a medios propios personificados por parte de entidades contratantes que sean poderes adjudicadores, así como los convenios que se celebren entre entidades contratantes pertenecientes al Sector Público.

El Capítulo III del Título I consagra los principios que regirán la contratación, con especial referencia a los principios de garantía de la unidad de mercado que se recogen en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, el principio de libre competencia, así como al tratamiento de la confidencialidad y a los conflictos de intereses. La Ley le da al principio de libre competencia una formulación amplia, de manera que el mismo aparece asociado tanto al elemento intencional, como al objeto y efectos de la práctica o medida potencialmente restrictiva. Por último hay que destacar la imposición a las entidades contratantes de la obligación de tomar medidas para garantizar que en la ejecución de sus contratos las empresas cumplen las obligaciones de tipo medioambiental, social y laboral. La Ley extrema esta protección cuando faculta a las entidades contratantes para no adjudicar el contrato a la mejor oferta cuando estas hubieran comprobado que la misma no cumple las referidas obligaciones de tipo medioambiental, social y laboral.

En el Título II se establecen los requisitos relativos a la capacidad y clasificación de los operadores económicos. Como novedad se impone la aplicación de las prohibiciones para contratar que regula la Ley de Contratos del Sector Público respecto de todas las entidades contratantes, y no solo respecto de los organismos de derecho público y de las empresas públicas, como hacía la anterior Ley 31/2007. Asimismo, se recoge un sistema potestativo de clasificación de contratistas cuyo objetivo o finalidad será, asimismo, definido por la entidad contratante, aunque esté llamado, en principio, tanto a facilitar la selección del contratista como a simplificar el propio procedimiento cuando opere como medio de convocatoria.

En el Título III la Ley precisa las exigencias y particularidades de la preparación y la documentación de los contratos, añadiéndose como novedad respecto de la anterior Ley 31/2007, en concordancia con lo dispuesto dentro de la Directiva 2014/25/UE, que repite en este punto lo dispuesto dentro de la Directiva 2014/24/UE, las consultas preliminares del mercado, junto con las necesarias cautelas para garantizar una libre y leal competencia. Asimismo, se introduce una regulación más extensa y detallada de las etiquetas, con el objeto de acreditar que los bienes, productos o servicios corresponden a las características de tipo medioambiental, social o de innovación a que se refiere el pliego de condiciones.

El Título IV regula los requisitos de los candidatos y licitadores, las normas generales que deberán regir los procedimientos de adjudicación, los medios de publicidad de los mismos y los tipos de procedimientos. Con carácter general la Ley exige que se dé acceso a los pliegos de condiciones por medios electrónicos a través del perfil de contratante, impone con carácter obligatorio a las entidades contratantes la tenencia de un perfil de contratante, y regula todo lo relativo a los medios de comunicación electrónicos, cuya utilización se impone con carácter obli-

gatorio, salvo excepciones tasadas. Asimismo se hacen todos los ajustes necesarios a lo largo de la regulación del procedimiento de licitación para adaptarlo a estas nuevas exigencias.

El Título IV presenta otras novedades, entre las que cabe destacar las siguientes: se regula el objeto del contrato, exigiéndose su determinación, prohibiéndose su fraccionamiento fraudulento y regulándose las condiciones en que puede limitarse o realizarse la división en lotes del objeto del contrato, con expresa referencia a las ofertas que combinen varios lotes o todos los lotes, comúnmente conocidas como “ofertas integradoras”; en materia de criterios de adjudicación si bien se exige, como es tradicional, una vinculación con el objeto del contrato, esta exigencia ciertamente se relaja dado que ya no debe ser “directa”, y además se formula de manera amplia al referirse a las prestaciones que deban realizarse en virtud del contrato en cualquier etapa de su “ciclo de vida”, lo que potencialmente permite la toma en consideración de un mayor número de aspectos sociales, laborales, medioambientales y de innovación y desarrollo por parte de las entidades contratantes; se introduce la declaración responsable como prueba preliminar del cumplimiento de los requisitos para contratar, cuyo contenido se ajusta al formulario normalizado establecido por el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 2016/7 de la Comisión, de 5 de enero de 2016, y se realizan los ajustes necesarios en la regulación de los procedimientos de licitación; se impone la obligación de rechazar ofertas durante el procedimiento de ofertas anormalmente bajas que se detecte que no cumplen las obligaciones medioambientales, sociales o laborales que resulten de aplicación, pudiendo las entidades contratantes incluso no adjudicar el contrato a la mejor oferta cuando la misma no cumpla estas obligaciones; se introduce la obligación de la entidad contratante de trasladar a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia o, en su caso, a la autoridad autonómica con competencia en la materia, aquellos indicios fundados de conductas colusorias detectadas con motivo de la sustanciación del procedimiento de contratación, con carácter previo a la adjudicación del contrato y con efecto suspensivo; se incorpora el régimen comunitario de publicidad resultante de las nuevas Directivas comunitarias de contratación, ulteriormente desarrollado por el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 2015/1986 de la Comisión, de 11 de noviembre de 2015, por el que se establecen formularios normalizados para la publicación de anuncios en el ámbito de la contratación pública y se deroga el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 842/2011, el cual, dentro del margen permitido por el legislador comunitario, se ha intentado simplificar lo máximo posible; se regulan de forma más garantista los procedimientos abierto, restringido y negociado, y se introducen como novedad el diálogo competitivo y el procedimiento de asociación para la innovación, imponiéndose a las entidades contratantes la obligación de motivar la elección del procedimiento.

El nuevo procedimiento de asociación para la innovación nace con la idea de fomentar el desarrollo de soluciones innovadoras sin cerrar el mercado; y está previsto para cuando las soluciones que hay disponibles en el mercado no pueden dar satisfacción a una necesidad de una entidad contratante en relación con el desarrollo de determinados productos, obras o servicios innovadores y su ulterior adquisición. Este procedimiento permite a las entidades contratantes establecer una asociación para la innovación a largo plazo con vistas a realizar este desarrollo y adquisición posterior, generando así el denominado “tirón comercial”.

En relación con este nuevo procedimiento, la nueva Directiva perfila un proceso en el que tras una convocatoria de licitación, cualquier empresario puede formular una solicitud de participación, tras lo cual, los candidatos que resulten seleccionados podrán formular ofertas, convirtiéndose así en licitadores, en el marco de un proceso de negociación. Este podrá desarrollarse en fases sucesivas, y culminará con la creación de la asociación para la innovación. Esta asociación para la innovación se estructurará a su vez en fases sucesivas, pero ya no tendrá lugar entre la entidad contratante y los licitadores, sino entre aquel y uno o más socios; y que generalmente culminará con la adquisición de los suministros, servicios u obras resultantes.

Se trata, por tanto, de un procedimiento en el que podrían distinguirse, esquemáticamente, cuatro momentos diferenciados: selección de candidatos, negociación con los licitadores, la asociación con los socios, y la adquisición del producto resultante. A este esquema responde el artículo 87 de la Ley, dedicado monográficamente a la regulación de este nuevo procedimiento.

Asimismo en el Título IV se amplía el ámbito de actuación de la tradicional figura de los “contratos reservados”, dado que el empleo y la ocupación se consideran elementos clave para garantizar la igualdad de oportunidades, además de contribuir a la integración social de los discapacitados y de los colectivos más desfavorecidos. Por ello no solo se mantiene la posibilidad que asiste a la entidad contratante de reservar el derecho a participar en los procedimientos de contratación a Centros Especiales de Empleo, o de prever su ejecución en el marco de programas de empleo protegido; sino que como novedad se prevé que las entidades contratantes puedan reservar este derecho también a empresas de inserción, a condición de que el porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social de los Centros Especiales de Empleo, de las Empresas de inserción o de los programas sean los previstos en su normativa de referencia y, en todo caso, al menos del 30 por cien. En el ámbito de la discapacidad resulta de aplicación, por remisión, la causa de prohibición de contratar que establece la Ley de Contratos del Sector Público relativa al incumplimiento del requisito de que al menos el 2 por ciento de los empleados de las Empresas de 50 o más trabajadores sean trabajadores con discapacidad.

El Título V recoge bajo la denominación de Técnicas de Racionalización de la Contratación y Concursos de Proyectos, técnicas de contratación relacionadas con las nuevas técnicas electrónicas de compra. Dichas técnicas permiten ampliar la competencia y mejorar la eficacia del sistema público de compras a través de la posibilidad de que las entidades contratantes recurran a centrales de compras, a sistemas dinámicos de adquisición o a subastas electrónicas. Como novedad se regulan por primera vez la contratación conjunta esporádica entre dos o más entidades contratantes, y la contratación con intervención de entidades contratantes de diferentes Estados Miembros de la Unión Europea.

El Título VI tiene por objeto regular la ejecución y extinción de los contratos, de forma análoga a la contenida dentro de la Ley de Contratos del Sector Público, particularmente en cuanto a las principales novedades de esta: se impulsa la incorporación de consideraciones sociales, laborales, medioambientales y de innovación y desarrollo en las condiciones de ejecución, incluidas aquellas que fomenten la igualdad entre mujeres y hombres en el trabajo, favorezcan la mayor participación de la mujer en el mercado laboral y la conciliación del trabajo y la vida familiar, dado que el requisito de vinculación al objeto del contrato se beneficia de la misma flexibilidad que los criterios de adjudicación; se regula de manera más detallada y garantista la subcontratación, y se regulan los pagos a subcontratistas y suministradores y la comprobación de los mismos por parte de las entidades contratantes en forma análoga a la Ley de Contratos del Sector Público; se introducen por primera vez limitaciones a las modificaciones de estos contratos, exigiéndose su publicidad en determinados casos, y la posibilidad de resolver los mismos durante su vigencia cuando no se respeten los requisitos legalmente establecidos. Asimismo en materia de modificaciones cabe destacar la introducción de la necesaria autorización, previo dictamen del Consejo de Estado, del Ministerio de tutela o adscripción para modificaciones superiores al 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, en el caso de que las mismas afecten a contratos de entidades contratantes pertenecientes al Sector Público.

El Título VII regula la invalidez y la reclamación en materia de contratación. Al hacerlo el mismo introduce una regulación muy pareja a la que se recoge en esta materia en la Ley de Contratos del Sector Público, si bien en la presente Ley se permite la solución extrajudicial de conflictos. Se incluye entre las causas de nulidad, comprendiendo ahora también el incumplimiento

grave de Derecho de la Unión Europea previo pronunciamiento en este sentido del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Adicionalmente se incluyen entre las causas de anulabilidad: el incumplimiento de las circunstancias y requisitos exigidos para la modificación de los contratos sujetos a esta Ley, o la realización de encargos para la ejecución directa de prestaciones a través de medios propios o la celebración de contratos con empresas asociadas o conjuntas cuando no se cumplan los requisitos para ello.

Por último, el Título VIII establece las obligaciones de información y organización administrativa en este ámbito, lo que supone un incremento de las funciones de control en la contratación pública por parte de la Administración, en línea con lo dispuesto dentro de la Ley de Contratos del Sector Público, correspondiendo este control a la Comisión Europea, que lo ejercerá gracias a la información que sobre contratos le facilite la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado.

- **Proyecto de Ley de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (121/000002)**

Presentado el 25/11/2016, calificado el 29/11/2016

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Debate de totalidad

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La legislación de contratos públicos, de marcado carácter nacional, encuentra, no obstante, el fundamento de muchas de sus instituciones más allá de nuestras fronteras, en concreto, dentro de la actividad normativa de instituciones de carácter internacional, como es el caso de la OCDE, de UNCITRAL, -en el ámbito de la ONU-, o, especialmente, de la Unión Europea. La exigencia de la adaptación de nuestro derecho nacional a esta normativa ha dado lugar, en los últimos treinta años, a la mayor parte de las reformas que se han ido haciendo en los textos legales españoles.

En concreto, la última Ley de Contratos del Sector público encontró su justificación, entre otras razones, en la exigencia de incorporar a nuestro ordenamiento una nueva disposición comunitaria, como fue la Directiva 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios.

En la actualidad, nos encontramos ante un panorama legislativo marcado por la denominada “Estrategia Europa 2020”, dentro de la cual, la contratación pública desempeña un papel clave, puesto que se configura como uno de los instrumentos basados en el mercado interior que deben ser utilizados para conseguir un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, garantizando al mismo tiempo un uso con mayor racionalidad económica de los fondos públicos.

Con este fin, aparecen las tres nuevas Directivas comunitarias, como son la Directiva 2014/24/UE, sobre contratación pública; la Directiva 2014/25/UE, relativa a la contratación por entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, y la

más novedosa, ya que carece de precedente en la normativa comunitaria, como es la Directiva 2014/23/UE, relativa a la adjudicación de contratos de concesión.

Estas Directivas constituyen la culminación de un proceso iniciado en el seno de la Unión Europea en el año 2010, que después de diversas propuestas y negociaciones primero en la Comisión, luego en el Consejo de la Unión Europea y finalmente, entre el Parlamento y el Consejo, fue finalmente aprobado por aquel el 15 de enero de 2014, siendo publicadas estas normas en el DOUE el 28 de marzo de 2014.

Las nuevas directivas vienen a sustituir a las actualmente vigentes Directiva 2004/18/CE sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios y, Directiva 2004/17/CE sobre la coordinación de los procedimientos de adjudicación de contratos en los sectores del agua, de la energía, de los transportes y de los servicios postales, aprobadas hace ahora una década, y que habían sido transpuestas al ordenamiento jurídico español a través de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, -posteriormente derogada y sustituida por el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre-, y la Ley 31/2007 de 30 de octubre de 2007, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, respectivamente.

Con esta normativa, la Unión Europea ha dado por concluido un proceso de revisión y modernización de las vigentes normas sobre contratación pública, que permitan incrementar la eficiencia del gasto público y facilitar, en particular, la participación de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) en la contratación pública, así como permitir que los poderes públicos empleen la contratación en apoyo de objetivos sociales comunes. Asimismo, se hacía preciso aclarar determinadas nociones y conceptos básicos para garantizar la seguridad jurídica e incorporar diversos aspectos resaltados por la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea relativa a la contratación pública, lo que también ha sido un logro de estas Directivas.

II

Los objetivos que inspiran la regulación contenida en la presente Ley son, en primer lugar, lograr una mayor transparencia en la contratación pública, el de conseguir una mejor relación calidad-precio, para lo cual se introducen nuevas consideraciones en la contratación pública, de manera que los órganos de contratación podrán dar prioridad a la calidad, consideraciones medioambientales, aspectos sociales o a la innovación, sin olvidar el precio ni los costes del ciclo de vida del objeto de la licitación.

También se encuentra aquí la necesidad de simplificación de los trámites y con ello, de imponer una menor burocracia para los licitadores y mejor acceso para las pymes. El proceso de licitación debe resultar más simple, con la idea de reducir las cargas administrativas de todos los operadores económicos intervinientes en este ámbito, beneficiando así tanto a los licitadores, como a los órganos de contratación.

Se introducen normas más estrictas tanto en beneficio de las empresas como de sus trabajadores, de manera que las nuevas normas endurecen las disposiciones sobre esta materia en las denominadas ofertas “anormalmente bajas”. Así se establece que los órganos de contratación rechazarán las ofertas si comprueban que son anormalmente bajas porque no cumplan las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral.

Por último, conviene señalar que, mediante la presente Ley se incorporan al ordenamiento jurídico español las Directivas 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, institución de larga tradición jurídica en el derecho español, y la Directiva 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública, dejando la transposición

de la Directiva 2014/25/UE de 26 de febrero de 2014, relativa a la contratación por entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales a otra ley específica, que así mismo incorporará al ordenamiento jurídico español la parte de la Directiva 2014/23/UE que resulte de aplicación a los sectores citados.

Asimismo, también hay que destacar que, si bien el motivo determinante de la presente Ley es la transposición de las dos Directivas citadas, no es el único. Así, esta Ley, teniendo como punto de partida dicha transposición, no se limita a ello, sino que trata de diseñar un sistema de contratación pública, más eficiente, transparente e íntegro, mediante el cual se consiga un mejor cumplimiento de los objetivos públicos, tanto a través de la satisfacción de las necesidades de los órganos de contratación, como mediante una mejora de las condiciones de acceso y participación en las licitaciones públicas de los operadores económicos, y, por supuesto, a través de la prestación de mejores servicios a los usuarios de los mismos.

III

El sistema legal de contratación pública que se establece en la presente Ley persigue aclarar las normas vigentes, en aras de una mayor seguridad jurídica y trata de conseguir que se utilice la contratación pública como instrumento para implementar las políticas tanto europeas como nacionales en materia social, medioambiental, de innovación y desarrollo, de promoción de las PYMES, y de defensa de la competencia. Todas estas cuestiones se constituyen como verdaderos objetivos del anteproyecto, persiguiéndose en todo momento la eficiencia en el gasto público y el respeto a los principios de igualdad de trato, no discriminación, transparencia, proporcionalidad e integridad.

En este sistema, se sigue el esquema creado por la anterior regulación de 2007, que establece como uno de los ejes de la aplicación de la Ley el concepto de poder adjudicador, que se impone como consecuencia de la incorporación al derecho español de la anterior Directiva comunitaria de 2004. Así, tradicionalmente, la normativa de contratos públicos se hizo pivotar sobre el concepto de contrato de la Administración Pública. Sin embargo, la incorporación de las anteriores Directivas comunitarias, dio lugar a un cambio de planteamiento, que ahora se mantiene en la nueva Ley, y que permitía distinguir los regímenes jurídicos de los contratos públicos según la entidad contratante fuera o no un poder adjudicador. No obstante, este cambio de planteamiento no impide que la regulación de los contratos de las Administraciones públicas, tanto en sus disposiciones generales, como respecto de cada tipo de contrato, siga siendo la parte troncal de esta Ley y la referencia de cualquier contrato que se haga por una entidad del sector público.

Desde un punto de vista objetivo, el otro eje fundamental en el que se apoya el sistema de la regulación de los contratos públicos contenido en la presente Ley, como ya se hacía en la regulación anterior, es el relativo a la distinción entre los contratos sujetos a regulación armonizada y aquellos que no lo están, basada en la superación de ciertas cuantías económicas, o umbrales comunitarios, lo que nos permite, a su vez, diferenciar el régimen jurídico que se aplica a cada uno de ellos, proveniente de la anterior regulación de 2007 y que se mantiene en la actualidad.

IV

El articulado de esta Ley se ha estructurado en un título preliminar dedicado a recoger las disposiciones generales en esta materia y cuatro libros sucesivos, relativos a la configuración general de la contratación del sector público y los elementos estructurales de los contratos (Libro I), la preparación de los contratos administrativos, la selección del contratista y la adjudicación de estos contratos, así como los efectos, cumplimiento y extinción de estos contratos (Libro II),

los contratos de otros entes del sector público (Libro III), y, por último, la organización administrativa para la gestión de la contratación (Libro IV).

Las principales novedades que presenta esta Ley se han introducido a lo largo de todo su articulado, si bien queda a salvo el régimen jurídico específico correspondiente al contrato de obras, al de suministro y al contrato de servicios, en cuyas disposiciones no se han incluido, salvo en cuestiones muy concretas, excesivas reformas.

En el Título Preliminar, relativo a las disposiciones generales, se mantiene la existencia de tres niveles de aplicabilidad de la Ley respecto de las entidades del sector público que configuran su ámbito, y así mismo se mantiene la tradicional configuración negativa o de exclusión de los contratos y negocios no regulados en la misma.

Respecto de la delimitación de los diferentes tipos de contratos, las principales novedades en este ámbito se han introducido en la regulación del contrato de concesión, en el contrato mixto y en el contrato de colaboración público-privada, que como se verá más adelante, se suprime.

En el ámbito de las concesiones, desaparece la figura del contrato de gestión de servicio público y, con ello, la regulación de los diferentes modos de gestión indirecta de los servicios públicos que se hacía en el artículo 277 del anterior texto refundido. Surge en su lugar, y en virtud de la nueva Directiva relativa a la adjudicación de contratos de concesión, la nueva figura de la concesión de servicios, que se añade dentro de la categoría de las concesiones a la ya existente figura de la concesión de obras.

Sin perjuicio de lo anterior, se mantiene la posibilidad de que se adjudique directamente a una sociedad de economía mixta un contrato de concesión de obras o de concesión de servicios en los términos recogidos en la disposición adicional vigésima tercera, siguiendo el criterio recogido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la Sentencia 196/08 en el caso ACOSSET, y en la Comunicación Interpretativa de la Comisión Europea relativa a la aplicación del derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones a la colaboración público-privada institucionalizada de 5 de febrero de 2008.

En lo que respecta a los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, merece destacarse que en ambas figuras necesariamente debe haber una transferencia del riesgo operacional de la Administración al concesionario, delimitándose en el artículo 14 de la Ley, en línea con lo establecido en la nueva Directiva de adjudicación de contratos de concesión, los casos en que se considerará que el concesionario asume dicho riesgo operacional.

Por otra parte, como es sabido, el contrato de gestión de servicios públicos hasta la regulación de esta Ley era un supuesto de gestión indirecta del servicio, lo que implicaba que mediante este contrato, la Administración le encomendaba a un tercero, el empresario (normalmente, el concesionario), que gestionase un determinado servicio público. El que gestionaba el servicio, por lo tanto, era el empresario o el concesionario, por lo que en todo lo relativo a la utilización del servicio suponía el establecimiento de una relación directa entre el concesionario y el usuario del mismo.

Por ello, en la medida en que el que gestionaba el servicio y, por tanto, se relacionaba con el usuario era el concesionario, era preciso determinar previamente el régimen jurídico básico de ese servicio, que atribuyera las competencias y determinara la prestaciones a favor de los administrados. Igualmente había que establecer que la actividad que realizaba el concesionario quedaba asumida por la Administración respectiva, puesto que no era la Administración la que prestaba directamente ese servicio.

En definitiva, había dos tipos de relaciones, la que se establecía entre la Administración y el empresario, concesionario, que era contractual (contrato de gestión de servicios públicos), y la que se establecía entre el concesionario y el usuario del servicio, que se regulaba por la normativa propia del servicio que se prestaba.

Por el contrario, en las prestaciones susceptibles de ser objeto de un contrato de servicios, quien las prestaba, y, por tanto, se relacionaba con el usuario era la Administración, quien, en el caso de insuficiencia de medios, celebraba un contrato (contrato de servicios), con un empresario particular.

Pues bien, en este esquema incide la regulación de la Directiva 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión. Para esta Directiva el criterio delimitador del contrato de concesión de servicios respecto del contrato de servicios es, como se ha dicho antes, quién asume el riesgo operacional. En el caso de que lo asuma el contratista, el contrato será de concesión de servicios. Por el contrario, cuando el riesgo operacional lo asuma la Administración, estaremos ante un contrato de servicios.

Este criterio delimitador del contrato de concesión de servicios respecto del contrato de servicios ha sido asumido por la presente Ley. Por ello, determinados contratos que con arreglo al régimen jurídico hasta ahora vigente se calificaban como de gestión de servicios públicos, pero en los que el empresario no asumía el riesgo operacional, pasan ahora a ser contratos de servicios. Ahora bien, este cambio de calificación no supone una variación en la estructura de las relaciones jurídicas que resultan de este contrato: mediante el mismo el empresario pasa a gestionar un servicio de titularidad de una Administración Pública, estableciéndose las relaciones directamente entre el empresario y el usuario del servicio.

Por esta razón, en la medida que la diferencia entre el contrato al que se refiere el párrafo anterior y el contrato de concesión de servicios es la asunción o no del riesgo operacional por el empresario, es preciso que todo lo relativo al régimen de la prestación del servicio sea similar. Por ello, se ha introducido un artículo, el 310, donde se recogen las normas específicas del antiguo contrato de gestión de servicios públicos relativas al régimen sustantivo del servicio público que se contrata y que en la nueva regulación son comunes tanto al contrato de concesión de servicios cuando estos son servicios públicos, lo que será el caso más general, como al contrato de servicios, cuando se refiera a un servicio público que presta directamente el empresario al usuario del servicio.

Para identificar a estos contratos que con arreglo a la legislación anterior eran contrato de gestión de servicios públicos y en esta Ley pasan a ser contratos de servicios, se ha acudido a una de las características de los mismos: que la relación se establece directamente entre el empresario y el usuario del servicio, por ello se denominan contrato de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de los ciudadanos.

Por último a este respecto, la Ley, siguiendo la Directiva 2014/23/UE, no limita la concesión de servicios a los servicios que se puedan calificar como servicios públicos. En consecuencia, se establece la aplicación específica y diferenciada de determinadas normas a la concesión de servicios cuando esta se refiera a servicios públicos. Así, por ejemplo, la aplicación de las normas específicas de estos servicios a las que se hacía referencia anteriormente, esto es, el establecimiento de su régimen jurídico y, entre otras cuestiones, los aspectos jurídicos, económicos y administrativos relativos a la prestación del servicio (lo que se viene a denominar su “publicatio”); la imposibilidad de embargo de los bienes afectos; el secuestro o la intervención del servicio público; el rescate del mismo; o el ejercicio de poderes de policía en relación con la buena marcha del servicio público de que se trate.

Por otra parte, debe señalarse que los poderes públicos siguen teniendo libertad para prestar por sí mismos determinadas categorías de servicios, en concreto los servicios que se conocen como servicios a las personas, como ciertos servicios sociales, sanitarios, incluyendo los farmacéuticos, y educativos u organizar los mismos de manera que no sea necesario celebrar contratos públicos, por ejemplo, mediante la simple financiación de estos servicios o la concesión de licencias o autorizaciones a todos los operadores económicos que cumplan las condiciones previa-

mente fijadas por el poder adjudicador, sin límites ni cuotas, siempre que dicho sistema garantice una publicidad suficiente y se ajuste a los principios de transparencia y no discriminación.

En la regulación del contrato mixto, se establece el criterio general de que se regirá por las normas correspondientes al contrato que contenga la prestación principal.

Por otra parte, se suprime la figura del contrato de colaboración público privada, como consecuencia de la escasa utilidad de esta figura en la práctica. La experiencia ha demostrado que el objeto de este contrato se puede realizar a través de otras modalidades contractuales, como es, fundamentalmente, el contrato de concesión.

En lo que respecta a los contratos de obras, suministros y servicios celebrados en el ámbito de la Defensa y Seguridad, estos seguirán rigiéndose por su correspondiente Ley específica, en los supuestos en ella determinados. Sin embargo, las concesiones de obras y servicios celebradas en estos mismos ámbitos sí se sujetan a esta Ley.

Por último, en lo que respecta a los procedimientos de contratación que tengan por objeto contratos en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, se ha pretendido establecer un esquema lógico y consecuente con las correspondientes Directivas a efectos de la aplicación a aquellos bien de la presente Ley, o bien de la Ley de procedimientos de contratación en los citados sectores. Así, todos los contratos que celebren las entidades que tengan la consideración de Administraciones Públicas, independientemente del sector al que se refieran, se regirán por la presente Ley.

Por su parte, los contratos que celebren las entidades que no gocen de la consideración de Administraciones Públicas se regirán por la Ley de procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales cuando operen en estos ámbitos y los contratos superen los umbrales establecidos en la citada Ley de procedimientos de contratación en dichos sectores. Si por el contrario, las entidades que no gocen de la consideración de Administraciones Públicas celebran contratos que no superen los mencionados umbrales, aunque la actividad se refiera a los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, se les aplicará la presente Ley.

En el Libro I, relativo a la configuración general de la contratación del sector público y elementos estructurales de los contratos, aparece en primer lugar una nueva regulación del llamado “medio propio” de la Administración, encomiendas de gestión o aplicación práctica de la técnica denominada “”, que pasa ahora a llamarse “encargos a medios propios”. Así, nos encontramos los casos de encargos entre entidades del sector público, como supuestos de ejecución directa de prestaciones a través de medios propios personificados, distinguiéndose entre el encargo hecho por un poder adjudicador, de aquel que se hubiera realizado por otra entidad que no tenga la consideración de poder adjudicador, manteniéndose los casos de la ejecución directa de prestaciones por la Administración Pública con la colaboración de empresarios particulares o a través de medios propios no personificados. En la Ley, siguiendo las directrices de la nueva Directiva de contratación, han aumentado las exigencias que deben cumplir estas entidades, con lo que se evitan adjudicaciones directas que pueden menoscabar el principio de libre competencia. Se encuentran aquí requisitos tales como que la entidad que tenga el carácter de “medio propio” disponga de medios personales y materiales adecuados para cumplir el encargo que se le haga, que haya recabado autorización del poder adjudicador del que dependa, que no tenga participación de una empresa privada y que no pueda realizar libremente en el mercado más de un 20% de su actividad.

Dentro del Libro I se suprime la cuestión de nulidad, si bien sus causas podrán hacerse valer a través del recurso especial en materia de contratación; y se mantiene la regulación del régimen de invalidez de los contratos del sector público y del recurso especial en materia de contratación. Este recurso, en su caso, precederá al recurso Contencioso Administrativo, lo cual constituye una

garantía más frente a posibles actos irregulares. Junto a ello, debe considerarse la demostrada ágil resolución de los recursos especiales y que el nuevo sistema contribuirá a evitar estrategias procesales de impugnación de diferentes actos de una misma licitación unos ante el órgano que resuelva el recurso especial y otros ante la Jurisdicción Contencioso- Administrativa en función de los intereses de parte.

El recurso tendrá efectos suspensivos automáticos siempre que el acto recurrido sea el de adjudicación, salvo en el caso de contratos basados en un acuerdo marco o de contratos específicos en el marco de un sistema dinámico de adquisición. Esta última salvedad encuentra su fundamento en que en este tipo de contratos un plazo suspensivo obligatorio podría afectar a los aumentos de eficiencia que se pretende obtener con estos procedimientos de licitación, tal y como establece el considerando 9 de la Directiva 2007/66/CE, por la que se modifican las Directivas 89/665/CEE y 92/13/CEE en lo que respecta a la mejora de la eficacia en los procedimientos de recurso en materia de adjudicación de contratos públicos.

Para concluir la referencia al recurso especial, este se podrá interponer contra los contratos especificados en esta Ley, siempre que se encuentren sujetos a regulación armonizada. También se podrá interponer contra los anuncios de licitación, pliegos, documentos contractuales que establezcan las condiciones que deban regir la contratación, actos de trámite que cumplan los requisitos de esta Ley, acuerdos de adjudicación adoptados por poderes adjudicadores, así como modificaciones contractuales y encargos a medios propios siempre que no cumplan las condiciones previstas en esta Ley.

También dentro del Libro I se introduce una norma especial relativa a la lucha contra la corrupción y prevención de los conflictos intereses, mediante la cual se impone a los órganos de contratación la obligación de tomar las medidas adecuadas para luchar contra el fraude, el favoritismo y la corrupción, y prevenir, detectar y solucionar de modo efectivo los conflictos de intereses que puedan surgir en los procedimientos de licitación. En línea con las medidas para luchar contra la corrupción, se hace una nueva regulación de las prohibiciones de contratar que aumenta los casos de prohibición, así como modifica la competencia, el procedimiento y los efectos de una declaración de este tipo.

Destaca también dentro de este Libro la regulación del régimen de clasificación empresarial, en el que se incluyen las últimas novedades legislativas existentes en esta materia hasta ahora.

Asimismo, se han revisado a efectos de su homogeneización las diversas expresiones que se utilizaban en el texto refundido anterior para referirse al valor de los contratos, por ejemplo “cuantía” o “importe del contrato”, reconduciéndose en la mayor parte de los casos al concepto de “valor estimado” del contrato, que resulta ser el correcto. Este concepto queda perfectamente delimitado en la nueva Ley, al igual que lo están el de “presupuesto base de licitación” y el de “precio del contrato”, evitándose, de esta forma, cualquier posible confusión entre ellos.

Por otra parte, se acomodan las normas correspondientes a la revisión de precios en los contratos públicos, a lo dispuesto en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la economía española, de manera que la revisión de precios no se hará con índices generales, sino en función de índices específicos, que operarán a través de fórmulas que reflejen los componentes de coste de la prestación contratada.

En el Libro II, dentro de la parte correspondiente a la preparación de los contratos, se incorpora la regulación de las consultas preliminares del mercado, con la finalidad de preparar correctamente la licitación e informar a los operadores económicos acerca de los planes de contratación del órgano correspondiente y de los requisitos que exigirá para concurrir al procedimiento.

Se extiende la regulación de nuevos medios de acreditación que confirmen que las obras, productos, servicios, procesos o procedimientos de que se trata cumplen determinados requisitos, para ello se incorporan aquí las nuevas etiquetas, informes de pruebas, certificaciones y

otros medios. Por otra parte, se incorpora el régimen comunitario de publicidad de los contratos establecidos en las nuevas Directivas, el cual, dentro del margen permitido por éstas, se ha intentado simplificar lo más posible para facilitar la labor de los órganos de contratación a la hora de publicar los distintos anuncios relativos a los contratos que celebren.

En la regulación de la adjudicación de los contratos de las Administraciones Públicas destaca especialmente la regulación de la declaración responsable, cuyo contenido recoge lo establecido en la nueva Directiva de Contratación y guarda coherencia con el formulario del Documento europeo único de contratación establecido en el Reglamento de Ejecución (UE) 2016/7 de la Comisión, de 5 de enero de 2016; así como la definición y cálculo del coste del ciclo de vida y de las ofertas anormalmente bajas.

En la parte correspondiente a los procedimientos de adjudicación, además de los procedimientos existentes hasta la actualidad, como el abierto, el negociado, el dialogo competitivo y el restringido, que es un procedimiento, este último, especialmente apto para la adjudicación de los contratos cuyo objeto tenga prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, se introduce un nuevo procedimiento denominado asociación para la innovación, al que más adelante se hará referencia.

En el ámbito del procedimiento abierto, se crea la figura del procedimiento abierto simplificado, que resultará de aplicación hasta unos umbrales determinados, y nace con la vocación de convertirse en un procedimiento muy ágil que por su diseño debería permitir que el contrato estuviera adjudicado en el plazo de un mes desde que se convocó la licitación. Sus trámites se simplifican al máximo, por ejemplo, se presentará la documentación en un solo sobre; no se exigirá la constitución de garantía provisional; resultará obligatoria la inscripción en el Registro de Licitadores; y la fiscalización del compromiso del gasto se realizará en un solo momento, antes de la adjudicación.

Respecto del procedimiento negociado, se suprime la posibilidad del uso del procedimiento negociado con y sin publicidad por razón de la cuantía y se suprime la aplicación de este procedimiento respecto a las obras y servicios complementarios; y aparece una nueva regulación de las primas y compensaciones que se pueden entregar a los licitadores en el diálogo competitivo.

Respecto de la parte correspondiente a la ejecución de los contratos, hay que hacer una especial referencia a la novedad que supone el régimen de modificación del contrato, en línea con lo establecido en las Directivas comunitarias, que por primera vez regulan esta materia, a la subcontratación y a las medidas de racionalización técnica de la contratación, estructuradas en dos elementos, los acuerdos marco y los sistemas dinámicos de adquisición, destacando aquí el nuevo régimen que se establece en esta Ley respecto de la contratación centralizada. Toda esta materia, la racionalización técnica de la contratación, se regula en un capítulo específico dentro del Título I del Libro Segundo, diferente a las normas referidas a la preparación y a la adjudicación de los contratos, por cuanto aquella tiene sustantividad propia, y aunque muchos de los artículos que la regulan entrarían dentro de esa preparación y adjudicación de los contratos, también hay otros que regulan aspectos referidos a los efectos y extinción.

En el Libro III se recoge la regulación de los contratos de poderes adjudicadores no Administración Pública, así como del resto de entes del sector público que no tengan el carácter de poderes adjudicadores, estableciéndose claramente la regulación que les resulta aplicable, y señalándose respecto de ambos la obligación de contar con instrucciones internas de contratación, que deberán respetar, en todo caso, los principios básicos de la contratación que se enumeran. Por otra parte, cabe destacar la introducción de la necesaria autorización, previo dictamen del Consejo de Estado, del Ministerio de tutela o adscripción para modificaciones superiores al 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, en el caso de contratos sujetos a regulación armonizada de poderes adjudicadores no Administración Pública.

En el Libro IV aparece una nueva regulación de la Mesa de contratación, de los órganos de contratación de las Entidades Locales, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, que pasa a denominarse Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, y de la obligación de remisión de información a efectos estadísticos y de fiscalización al Tribunal de Cuentas u órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, así como a la Comisión Europea.

Por último en este apartado, se incluye en el anexo III del texto la información que debe figurar en los distintos anuncios, la cual ha sido normalizada por la Comisión Europea en el Reglamento de Ejecución 2015/1986, de la Comisión, de 11 de noviembre de 2015, por el que se establecen formularios normalizados para la publicación de anuncios en el ámbito de la contratación pública y se deroga el Reglamento de Ejecución (UE) 842/2011.

V

Por lo que respecta al contenido, tomando como referencia las Directivas europeas y los principios que han guiado la elaboración de esta Ley, las principales novedades que presenta afectan, en primer lugar, a su ámbito de aplicación, dentro del cual se ha extendido el ámbito subjetivo, con la idea de aplicar estas normas a entidades no sujetas.

Así, se han incluido los partidos políticos, las organizaciones sindicales y las empresariales, así como las fundaciones y asociaciones vinculadas a cualquiera de ellos siempre que se cumplan determinadas circunstancias como que su financiación sea mayoritariamente pública y respecto de los contratos sometidos a regulación armonizada. Por otra parte, se ha adaptado la tipología de las entidades incluidas dentro del ámbito subjetivo a la establecida en la nueva Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, Ley 40/2015, de 1 de octubre. En el ámbito objetivo de aplicación, se han estructurado de forma más definida los supuestos de contratos y negocios jurídicos no incluidos en la legislación contractual, aclarándose algunos supuestos, como los contratos patrimoniales y añadiéndose algún caso nuevo, como los contratos que tengan por objeto la realización de campañas políticas, que no seguirán las normas de esta Ley.

Se incluyen en los contratos públicos consideraciones de tipo social, medioambiental y de innovación y desarrollo. Así, se impone al órgano de contratación la obligación de introducirlas, pero se le deja libertad para que pueda decidir si las incluye en cada contrato en concreto como criterio de adjudicación o como condición especial de ejecución. En ambos casos, su introducción debe estar supeditada a que se relacionen con el objeto del contrato a celebrar.

En el ámbito medioambiental, se exigen certificados de gestión medioambiental a las empresas licitadoras, como condición de solvencia técnica, esto es, para acreditar la experiencia o el “buen hacer” de esa empresa en el ámbito de la protección del Medio Ambiente. Respecto de los temas sociales, se siguen regulando los contratos reservados a centros especiales de empleo o reservar su ejecución en el marco de programas de empleo protegido, extendiéndose dicha reserva a las empresas de inserción y exigiéndoles a todas las entidades citadas que tengan en plantilla el porcentaje de trabajadores discapacitados que se establezca en su respectiva regulación. En el ámbito de la discapacidad, se recoge como causa de prohibición de contratar con las entidades del sector público el no cumplir el requisito de que al menos el 2 por ciento de los empleados de las empresas de 50 o más trabajadores sean trabajadores con discapacidad, cuestión ya adelantada mediante la modificación del hasta ahora vigente Texto Refundido de la Ley de contratos del sector público por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del régimen jurídico del sector público.

En el ámbito de la innovación y desarrollo, con la idea de favorecer a las empresas más innovadoras, destaca especialmente la introducción del nuevo procedimiento de asociación para la innovación, el cual se ha previsto expresamente para aquellos casos en que resulte necesario realizar actividades de investigación y desarrollo respecto de obras, servicios y productos inno-

vadores, para su posterior adquisición por la Administración. Se trata, por tanto, de supuestos en que las soluciones disponibles en el mercado no satisfagan las necesidades del órgano de contratación.

En relación con este nuevo procedimiento, la nueva Directiva perfila un proceso en el que tras una convocatoria de licitación, cualquier empresario puede formular una solicitud de participación, tras lo cual, los candidatos que resulten seleccionados podrán formular ofertas, convirtiéndose así en licitadores, en el marco de un proceso de negociación. Este podrá desarrollarse en fases sucesivas, y culminará con la creación de la asociación para la innovación. Esta asociación para la innovación se estructurará a su vez en fases sucesivas, pero ya no tendrá lugar entre el órgano de contratación y los licitadores, sino entre aquel y uno o más socios; y generalmente culminará con la adquisición de los suministros, servicios u obras resultantes.

Se trata, por tanto, de un procedimiento en el que podrían distinguirse, esquemáticamente, cuatro momentos diferenciados: selección de candidatos, negociación con los licitadores, la asociación con los socios, y la adquisición del producto resultante. A este esquema responden los artículos del anteproyecto dedicados a la regulación de este nuevo procedimiento.

Con independencia de las normas llamadas a facilitar la lucha contra el fraude y la corrupción, se incluyen nuevas normas tendentes al fomento de la transparencia en los contratos. Así, debe mencionarse, entre otras cuestiones, la introducción de una novedad significativa: la supresión del supuesto de aplicación del procedimiento negociado sin publicidad por razón de cuantía.

Dicho procedimiento, muy utilizado en la práctica, resultaba muy ágil pero adolecía de un déficit de transparencia, al carecer de publicidad, corriendo el riesgo de generar desigualdades entre licitadores. Para paliar estas deficiencias, se crea en la Ley un nuevo procedimiento de adjudicación, el denominado Procedimiento Abierto Simplificado, ya citado anteriormente al aludirse a los procedimientos de adjudicación, en el que el proceso de contratación está concebido para que su duración sea muy breve y la tramitación muy sencilla, pero sin descuidar, sin embargo, las necesarias publicidad y transparencia en el contrato.

A todo lo anterior, debe añadirse la nueva regulación de la figura del perfil de contratante, más exhaustiva que la anterior, que le otorga un papel principal como instrumento de publicidad de los distintos actos y fases de la tramitación de los contratos de cada entidad, así como la regulación del Registro de Contratos del Sector Público, en el que se inscribirán todos los contratos adjudicados por las entidades del sector público, siendo obligatoria, a dichos efectos, la comunicación de los datos relativos a todos los contratos celebrados por importe igual o superior a cinco mil euros.

Con el objetivo de conseguir una simplificación y reducción de las cargas administrativas, se mantiene el uso de la declaración responsable, pero se amplía el espectro de casos en los que se utiliza y se regula pormenorizadamente su contenido según lo establecido en la nueva Directiva de Contratación y de forma coherente, como ya se ha señalado, con el formulario del Documento europeo único de contratación aprobado por la Comisión Europea.

Junto a todo lo anteriormente señalado, debe necesariamente aludirse a la decidida apuesta que el nuevo texto legal realiza en favor de la contratación electrónica, estableciéndola como obligatoria en los términos señalados en él, desde su entrada en vigor, anticipándose, por tanto, a los plazos previstos a nivel comunitario.

Como medidas en beneficio de las PYMES, se incluyen en este texto legal las medidas que ya aparecían dentro de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, con lo que pasan a estar comprendidas dentro de su ámbito natural de aplicación.

Así, destaca la posibilidad de que, previa previsión en los pliegos, el poder adjudicador compruebe el estricto cumplimiento de los pagos que el contratista principal hace al subcontratista,

así como el régimen más rigorista que respecto de los plazos de pago debe cumplir tanto la Administración como el contratista principal, con el fin de evitar la lacra de la morosidad que pesa sobre las Administraciones públicas, cumpliendo así lo dispuesto dentro de la Directiva 2011/7/UE del Parlamento europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Además de las anteriores, se encuentran aquí como medidas de apoyo a las PYMES todas las medidas de simplificación del procedimiento y reducción de cargas administrativas, introducidas con el objetivo de dar un decidido impulso a las empresas. Como medidas más específicas, se ha introducido una nueva regulación de la división en lotes de los contratos (invirtiéndose la regla general que se utilizaba hasta ahora, debiendo justificarse ahora en el expediente la no división del contrato en lotes, lo que facilitará el acceso a la contratación pública a un mayor número de empresas); y, se incluye de forma novedosa como criterio de solvencia que tendrá que justificar el adjudicatario del contrato el cumplir con los plazos establecidos por la normativa vigente sobre pago a proveedores, medida que pretende contribuir a que las PYMES con las que subcontrate el adjudicatario cobrarán sus servicios en plazo.

Debe recordarse que la política de fomento de la contratación pública con pequeñas y medianas empresas impregna las nuevas Directivas de contratación pública, ya desde sus primeros Considerandos, medida destacada en la Estrategia Europa 2020, en la que la contratación pública desempeña un papel esencial y que se traslada al ordenamiento jurídico español mediante el presente texto legal.

Por último, no pueden dejar de mencionarse las medidas incorporadas en el anteproyecto en materia de defensa de la competencia, pretendiendo que se produzca un avance significativo en este ámbito, con medidas que persiguen su realización efectiva. Así, por ejemplo, se contempla la obligación de poner a disposición de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia una mayor información en materia de contratación pública (por ejemplo, se remitirá a la misma copia del informe de supervisión que en la materia ha de enviarse cada tres años a la Comisión Europea).

Especialmente destacable resulta, además, la regulación que realiza el artículo 148.1 del anteproyecto al prever que las mesas de contratación puedan trasladar, con carácter previo a la adjudicación del contrato, a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia o, en su caso, a la autoridad de competencia autonómica correspondiente, indicios fundados de conductas colusorias en el procedimiento de contratación. El procedimiento a través del cual se pronunciarán aquellas será sumárisimo y será definido reglamentariamente. Sí se contemplan en el anteproyecto, sin embargo, los efectos suspensivos en el procedimiento de contratación de dicho traslado.

IV.2. PROPOSICIONES DE LEY DE GRUPOS PARLAMENTARIOS DEL CONGRESO

- **Proposición de Ley Orgánica de reconocimiento y amparo de la pluralidad lingüística de España (122/000071)**
Presentado el 13/02/2017, calificado el 21/02/2017
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación
Tramitación seguida por la iniciativa: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 21/02/2017

- **Proposición de Ley de medidas de fomento de la electrificación del transporte por carretera, para fomentar la movilidad con energía eléctrica (122/000070)**
Presentado el 09/02/2017, calificado el 14/02/2017
Autor: Grupo Parlamentario Mixto
Situación actual: Gobierno Contestación
Plazos: Hasta: 25/03/2017 (14:00)
Criterio del Gobierno sobre Proposición de Ley Tramitación seguida por la iniciativa: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 14/02/2017 hasta 17/02/2017
Gobierno: Contestación desde 17/02/2017

- **Proposición de Ley de reforma de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (Orgánica) (122/000069)**
Presentado el 08/02/2017, calificado el 14/02/2017
Autor: Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)
Situación actual: Gobierno Contestación
Plazos: Hasta: 25/03/2017
Criterio del Gobierno sobre Proposición de Ley Tramitación seguida por la iniciativa: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 14/02/2017 hasta 17/02/2017
Gobierno: Contestación desde 17/02/2017

- **Proposición de Ley reguladora de los derechos de la persona ante el proceso final de la vida (122/000067)**
Presentado el 07/02/2017, calificado el 14/02/2017
Autor: Grupo Parlamentario Socialista
Situación actual: Gobierno Contestación
Plazos: Hasta: 25/03/2017 (14:00)
Criterio del Gobierno sobre Proposición de Ley Tramitación seguida por la iniciativa: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 14/02/2017 hasta 17/02/2017
Gobierno: Contestación desde 17/02/2017

V

COLABORACIONES

V.1. LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Rafael Arnaiz Ramos

Registrador de la Propiedad de Barcelona 7 ¹

1. Introducción

Tiene por objeto la presente ponencia reflexionar acerca de la relación entre el Registro de la Propiedad, y el destino de edificaciones inscritas a usos turísticos. Sin perjuicio del enfoque simplemente general que en este breve espacio de tiempo nos veremos obligados a dar, sí intentaremos profundizar en aquella cuestión que más discusión está generando: el acceso al Registro de la Propiedad de acuerdos adoptados por Comunidades de Propietarios constituidos en Régimen de Propiedad horizontal por los que se prohíbe el destino de viviendas a usos turísticos.

2. La constancia registral de la actividad de destino de inmuebles a usos turísticos

No obstante, antes de entrar en el estudio de esta última materia, nos referiremos de forma breve a la constancia en el Registro de la Propiedad del destino de las edificaciones inscritas a usos turísticos. Debemos comenzar señalando que no existe, -o al menos no tenemos conocimiento-, de norma alguna que prevea de forma expresa el acceso al Registro de tales usos. Su constancia se produce como una más de las circunstancias descriptivas de la edificación inscrita, entre las que se incluye el uso o destino que le corresponde. Así, en aquellos casos en que se procede a la inscripción de una declaración de obra nueva, -esto es, a la inscripción de la descripción de una edificación realizada por su propietario titular registral-, deberá justificarse, de acuerdo con el artículo 28.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, RDLeg. 7/2015, “*el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable*”. Debe, por tanto, entenderse, que para hacer constar en el Registro de la Propiedad que una determinada edificación cuya obra nueva se inscriba está destinada a usos turísticos, -ya se trate de hoteles, apartamentos turísticos, albergues, etc,- deberá acreditarse, con carácter previo, que ha tenido lugar la actividad de fiscalización que la legislación urbanística establezca para el inicio de tales actividades, ya se trate de licencias, ya de declaraciones responsables o de comunicaciones previas.

Debe precisarse que la fiscalización administrativa cuya concurrencia se exige acreditar no es la impuesta por la legislación sectorial para el inicio de la actividad turística de que se trate, sino aquella, establecida por la legislación urbanística, de la que resulte que el uso turístico de

1. Conferencia celebrada el 25 de noviembre de 2016 en el III Fòrum Judges/Administradors de Finques. Auditori Axa.

ese inmueble concreto se ajusta a la ordenación urbana. Así, tratándose de edificios destinados a hoteles, apartamentos turísticos o albergues, la constancia registral de que la edificación ha sido terminada precisará justificar que ha sido realizada la comunicación previa necesaria para la primera ocupación o uso de los edificios, de acuerdo con lo previsto por el artículo 198.bis.b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto, con las especialidades que, en cada caso, establezca la Ordenanza Municipal respectiva (En Barcelona, los artículos 55 y siguientes de la Ordenanza Reguladora de los Procedimientos de Intervención Municipal en las Obras, de 25 de febrero de 2011).

Para aquellos casos en que el destino del edificio ya inscrito a usos turísticos quisiera hacerse constar en el Registro en un momento posterior a aquél en que se declaró la obra nueva, deberá el propietario justificar, en los términos expuestos, que ha realizado la comunicación correspondiente a efectos de fiscalización administrativa del comienzo de dicho uso.

3. El destino a usos turísticos en viviendas integradas en regímenes de propiedad horizontal

Es esta materia aquella en la que más problemas se plantean. Y no tanto en lo referente al acceso al Registro del destino de una vivienda integrada en tal régimen a un uso turístico, al que se aplicarían las mismas reglas que anteriormente han quedado expresadas, sino en lo referente al acceso al Registro de aquellas normas estatutarias que se acuerdan por las Comunidades de Propietarios con la finalidad de prohibir el destino de los elementos privativos integrados en el Régimen de Propiedad Horizontal a usos turísticos.

El supuesto de hecho más conflictivo es aquél en el que la Comunidad de Propietarios ya existente se reúne en Junta para adoptar un acuerdo que limite los usos que pueden ser desarrollados en los elementos privativos, excluyendo el de vivienda de uso turístico. Posibilidad ésta admitida con carácter general por el artículo 553.11.b del CCCat, que establece como reglas que pueden quedar contenidas en los Estatutos de la Comunidad aquellas que impongan limitaciones de uso sobre los elementos privativos. Pues bien, admitida la posibilidad de que sean incluidas tales limitaciones en los Estatutos, la aprobación de éstos o la modificación de los preexistentes para la inclusión de tal limitación precisará la obtención de la mayoría establecida por el CCCat para la adopción de acuerdos de modificación de Estatutos, esto es, la de cuatro quintas partes de los propietarios que representen las cuatro quintas partes de las cuotas de participación (cfr. art. 553.2.6.2.a) CCCat.

La aparente claridad de tal exigencia desaparece, -o desaparecería, antes de la reforma del Libro V del CCCat, operada por la Ley 5/2015-, al ponerla en relación con el artículo 553.25.4, cuya redacción anterior a la vigente exigía que los acuerdos que disminuyesen las facultades de uso y disfrute de cualquier propietario obtuvieran el “consentimiento expreso” de los propietarios afectados. Pues bien, el citado precepto generó una práctica registral, -no unánime pero sí general-, que entendió que la limitación estatutaria que prohíbe el destino de las viviendas a usos turísticos provocaba una disminución de las facultades de uso y disfrute del propietario afectado, lo que hacía necesario su consentimiento expreso para la validez del acuerdo. Así, en aquellos casos, -que son la regla general-, en que la limitación se imponía sobre la totalidad de los elementos integrados en el régimen de propiedad horizontal, la disminución de las facultades de uso y disfrute afectaría a todos los propietarios, lo que, de facto, suponía sujetar el acuerdo no sólo a una regla de unanimidad, sino de unanimidad expresa.

Antes de entrar a relatar los desencuentros que desde que comienza la proliferación de viviendas de uso turístico se ha producido entre las Comunidades de Propietarios que acuerdan

prohibir el uso turístico de las viviendas, y algunas calificaciones registrales, debemos detenernos en la explicación de la justificación del interés de las Comunidades de Propietarios de proceder, ante la proliferación de viviendas de uso turísticos y las reales o previsibles molestias que su existencia pueda generar a la Comunidad de Vecinos, a introducir en sus Estatutos una norma que limite tales usos, y ello, en la medida en que el uso de vivienda turística, no prohibido por los estatutos, debe entenderse admitido, pues como señala la STSJC 33/2016 de 19 de mayo, con cita de la anterior de 20 de febrero de 2012, la mera descripción original que de los elementos privativos hubieran establecido los propietarios iniciales no puede impedir el cambio de destino posterior de cualquier elemento, dada la presunción de libre que tiene el derecho de propiedad exclusivo que recae sobre cada piso o local y la necesidad de interpretación estricta de las restricciones que imponga el régimen de propiedad horizontal, criterio jurisprudencial ya recogido en el artículo 553.10 CCCat que establece la posibilidad de que los propietarios alteren el destino de los elementos privativos sin necesidad de autorización de la Junta de Propietarios, salvo que los Estatutos lo prohíban. Por tanto, no siendo el destino a usos turísticos una actividad ilícita ni prohibida por la Ley, sino, al contrario, permitida por la Ley 18/2007 de la Vivienda y sujeta a una regulación propia, y no generando efectos molestos, insalubres, nocivos o peligrosos para la Comunidad, debe entenderse admitido, de acuerdo con los artículos 553.36.1 y 553.40.1 CCCat.

Manifiestamente contrario a tal criterio legal y jurisprudencial es lo previsto en el artículo 7.1.e) del Plan Especial Urbanístico para la regulación de viviendas de uso turístico, aprobado por el Ayuntamiento de Barcelona con fecha 1 de abril de 2016, el cual, al fijar los requisitos de la comunicación previa necesaria para que pueda iniciarse la actividad de uso turístico en viviendas, no sólo exige que se acredite por certificación de los estatutos que éstos no incluyen prohibición expresa del establecimiento de la actividad de vivienda de uso turístico, sino que va más allá y establece la exigencia de que, en caso de que los Estatutos no establezcan manifestación expresa relativa a tal actividad, deberá acompañarse a la documentación necesaria para que pueda entenderse autorizado el inicio de la actividad, un acuerdo de la Junta de Propietarios de aceptación expresa de la vivienda de uso turístico. Resulta así que la norma urbanística de Planeamiento excluye la posibilidad de que el inicio de la actividad de uso turístico pueda tener lugar si no se cumple un requisito civil que la legislación civil no sólo no exige sino que excluye de forma expresa.

Justificada la necesidad de que la Comunidad de Propietarios que no quiera que las viviendas del edificio se destinen a usos turísticos lo prohíba de forma expresa en los estatutos, conviene hacer en este punto un receso para intentar responder a la pregunta de por qué resulta de interés para la Comunidad de Propietarios la inscripción en el Registro de la Propiedad de la norma estatutaria que prohíbe el destino de los elementos privativos a usos turísticos. La respuesta debe buscarse en la eficacia de tal inscripción: sin ella, la norma estatutaria aprobada no afecta a terceros de buena fe, debiendo entenderse por tales los que todavía no habían adquirido en el momento de adoptarse el acuerdo y, sin conocerlo, adquieren después y proceden a la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al momento en que los Estatutos. Así resulta de lo previsto en los artículos 8, 32,34 y 38 de la Ley Hipotecaria y, en el ámbito de la legislación catalana, del artículo 553.11.3 CCCat, que establece que *“las normas de los estatutos que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros de buena fe.”* Y ello, con independencia de la dificultad que pueda plantear la apreciación judicial de “buena fe”, entendida como desconocimiento de la realidad jurídica no inscrita, en quien adquiere una vivienda que sabe integrada en un régimen de propiedad horizontal y no se molesta en preguntar acerca de la existencia y, en su caso, contenido de los Estatutos.

Mayor relevancia da a la inscripción registral de los estatutos el artículo 68 del Decreto 159/2012 en cuanto establece que *“El destino de una vivienda al uso turístico no es posible si*

está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.” De su dicción literal parece resultar que la eficacia del acuerdo estatutario que impone la limitación sólo tiene lugar, incluso respecto de los miembros de la Comunidad de Propietarios en el momento de su adopción, en caso de que tales estatutos hayan sido inscritos, lo cual no se compadece con lo previsto en los artículos 553.29 y 30 CCCat, de los que resulta que los acuerdos vinculan a todos los propietarios una vez adoptados válidamente, sin necesidad alguna de inscripción en el Registro de la Propiedad.

No obstante, y pese a lo establecido en tal Decreto, de carácter administrativo, es innegable que la inscripción en el Registro de la Propiedad del acuerdo estatutario que prohíba el destino de las viviendas a usos turísticos en ningún caso es necesario para que dicho acuerdo produzca sus plenos efectos vinculantes respecto de todos los titulares registrales de elementos privativos que formaban parte de la Comunidad de Propietarios en el momento en que el acuerdo se adoptó y, que, por tanto, no pueden ser considerados como terceros de buena fe frente al mismo.

Continuando ahora con el relato de los problemas planteados por el acceso al Registro de la Propiedad de las normas estatutarias que prohíben el uso turístico de viviendas, cabe señalar que la principal duda, generadora de múltiples calificaciones registrales desfavorables, se planteó como consecuencia de la aparente (o no) contradicción que en la redacción anterior a la reforma operada por la Ley 5/2015 se daba entre el contenido de los artículos 553.11.1. y 553.25.2 CCCat, y el artículo 553.25.4 CCCat. En efecto, si conforme a éste entendíamos que el acuerdo que limitase la posibilidad de destinar los elementos privativos a usos turísticos suponía una limitación de las facultades de uso y disfrute de los propietarios, exigiríamos su consentimiento expreso para proceder a su inscripción, pese a que de acuerdo con los dos primeros fuera contenido propio de los estatutos el establecimiento de limitaciones uso en los elementos privativos. Si por el contrario aplicábamos el artículo 553.25.2, a aceptábamos una mayoría cualificada de cuatro quintos, se planteaba el temor a estar, con ello, inscribiendo la limitación en las facultades de uso y disfrute de propietarios que no habían prestado su consentimiento expreso.

Una segunda duda se planteó entre los Registradores: la de si por consentimiento expreso deberíamos entender el prestado de forma individual por cada propietario, en documento público y previa justificación de su identidad y capacidad, o si deberíamos entender que el consentimiento al que se refería el artículo 553.25.4 era el prestado de forma expresa por el propietario en la Junta correspondiente, completando con ello un acto colectivo. Aquí no terminaron las dudas: se añadió a la anterior la de si debíamos considerar o no como un consentimiento expreso el resultante del cómputo como voto favorable del correspondiente al propietario que, debidamente convocado a la reunión de la Junta no lo hubiera hecho y habiendo sido notificado del acuerdo adoptado no se hubiera opuesto al mismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 553.26.3.b) (antes 553.26.2CCat). Ante tales dudas, se generaron dos posturas entre los registradores:

- a. La que admitió la posibilidad de inscribir la norma estatutaria que incluía la prohibición de usos turísticos adoptada con el voto de la mayoría cualificada de los propietarios, sobre la base de tres consideraciones: la primera, que el artículo 553.25.4 debía ser interpretado, a efectos de salvar su contradicción con lo previsto en el artículo 553.11.b y 553.25.2 CCCat, de acuerdo con la legislación ya en proyecto, de la que resultaba que el consentimiento expreso del propietario afectado sólo era exigible cuando la disminución de sus facultades de uso o disfrute afectaran a elementos comunes. La segunda, que la inscripción de los estatutos no altera su eficacia entre los miembros de la comunidad en el momento de su adopción, pues sólo produce efectos frente a terceros adquirentes posteriores, excluyendo su buena fe, de tal forma que el hecho de que el acuerdo estatutario que

prohíbe el destino a usos turísticos esté o no inscrito no tiene relevancia alguna respecto de los propietarios disidentes. Y tercera, que, por tanto, las posibilidades que tiene la Comunidad de Propietarios de exigir el cese de la actividad al propietario disidente o éste de acudir a los Tribunales para impugnar el acuerdo que le resulte gravemente perjudicial son idénticas esté o no el acuerdo inscrito.

- b. La que consideró que el acuerdo adoptado sin el consentimiento expreso de la totalidad de los propietarios no podía ser inscrito, por falta de validez, en la medida en que generaba una disminución en las facultades de uso de propietarios que no habían consentido en ello.

Esta última fue la postura adoptada por reiteradas Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, resolviendo recursos contra la calificación de registradores, entre las que cabe citar las de 21 de octubre de 2010 y 28 de octubre de 2013; 9 y 14 de octubre de 2014², 7 de enero de 2015³, 14 de julio de 2015⁴ y 15 de octubre de 2015⁵, cuya doctrina puede ser resumida del modo siguiente:

- El acuerdo de prohibir la instalación de viviendas turísticas en el inmueble limita o disminuye las facultades de goce y disfrute de los propietarios de todas las viviendas y, por tanto, es de aplicación el artículo 553.25.4 CCCat, siendo por tanto preciso el consentimiento expreso de todos los propietarios.
- Tal consentimiento expreso es exigible tanto respecto de los propietarios de viviendas que en el momento de adoptarse el acuerdo estuvieren ya destinadas a usos turísticos, como respecto de los demás, en cuanto el artículo 553.25.4 CCCat no distingue entre usos ya existentes y usos potenciales.
- El hecho de que los propietarios disidentes puedan impugnar el acuerdo adoptado de conformidad con lo previsto en el artículo 553.31 CCCat, y tenga que ser la autoridad judicial la que lo anule no excluye la tarea calificadora del registrador, que deberá exigir, como requisito previo para la inscripción, que el acuerdo haya sido adoptado con la unanimidad o mayoría que en cada caso proceda.
- Debe entenderse que es expreso el consentimiento prestado por el propietario presente en la Junta que vota a favor del acuerdo y el prestado por el propietario ausente cuyo voto se computa como favorable por haber sido debidamente convocado y notificado, y no haberse opuesto en plazo de un mes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 553.36.3.

La reforma que del artículo 553.25.4 CCCat consiguió parir, después de un largo embarazo, la Ley 5/2015, parece que debe terminar con el problema generado por la confusa redacción anterior, al dejar claro que el consentimiento expreso del propietario afectado por una disminución en sus facultades de uso y disfrute sólo es preciso cuando dicho uso o disfrute recae sobre elementos comunes (ej, uso privativo de patios o terrazas comunes), pero no cuando recae sobre su elemento privativo y es consecuencia de limitaciones estatutarias, las cuales, de acuerdo con la jurisprudencia sentada por el TC en Sentencias 301/1993 y 28/1999, citadas por el TSJC en Sentencia 33/2016, de 19 de mayo, sólo podrán ser impuestas cuando respondan a la necesidad

2. Ver Boletín SERC, número 174, noviembre- diciembre, páginas 25 y siguientes y 45 a siguientes.

3. Ver Boletín SERC, número 175, enero- febrero, páginas 25 y siguientes.

4. Ver Boletín SERC número 178, julio- agosto, páginas 23 y siguientes.

5. Ver Boletín SERC, número 179, septiembre-octubre, páginas 31 y siguientes.

de armonizar los intereses de los diversos propietarios concurrentes en el régimen de propiedad horizontal y sin en ningún caso afectar a lo previsto en el artículo 33 CE.

Así, y tal como establece la STSJC 33/2016, deberá entenderse que el acuerdo que limite las actividades que se pueden llevar a cabo en los elementos privativos, adoptado con la mayoría cualificada prevista en el artículo 553.26.2 CCCat, es válido e inscribible en el Registro de la Propiedad.

Cuestión diferente, como señala el Tribunal, es que el acuerdo no inscrito pueda ser opuesto a quienes, siendo terceros por haber adquirido con posterioridad a su adopción, hayan inscrito en el Registro con anterioridad al momento en que el acuerdo haya tenido acceso al Registro.

Queda igualmente claro, a nuestro juicio, que la posibilidad de inscribir el acuerdo que limite los usos turísticos en las viviendas será inscribible aun cuando existan propietarios titulares registrales que hayan votado en contra por tener ya en marcha una actividad de usos turísticos, y ello aun cuando el texto del acuerdo adoptado no excluya expresamente de su eficacia a dicho propietario, y ello, por las razones siguientes:

- a. Porque como se ha dicho antes, la inscripción o no inscripción del acuerdo en nada altera su eficacia entre los que en el momento de su adopción eran miembros de la Comunidad y fueron convocados a la Junta. Por tanto, tanto el propietario que sienta que se le produce un perjuicio grave, como la Comunidad que pretenda poner fin a la actividad que se desarrolle, podrán acudir a los Tribunales para deducir sus pretensiones, sin que a ello afecte, en nada, la inscripción o no inscripción de los estatutos.
- b. Por el contrario, sí resulta de gran relevancia no demorar la inscripción de los estatutos adoptados con la mayoría legalmente exigida, pues de no constar inscritos no perjudicarán a quienes, con posterioridad a la celebración de la Junta en que se adoptaron, adquiera la propiedad de alguna vivienda e inscriba su derecho, si lo hizo de buena fe y antes de que los Estatutos llegaran a inscribirse.

La DGDEJ no ha tenido todavía, hasta donde yo sé posibilidad de acoger de forma clara y expresa el criterio sostenido por el TSJC, toda vez que los supuestos que le han sido planteados partían de acuerdos adoptados conforme a la regulación anterior a la reforma operada por la Ley 5/2015. En todo caso, la práctica registral casi unánime se ajusta a los criterios sentados por dicho tribunal y que, según lo expuesto, resultan de una interpretación casi literal de la Ley y de una consideración sistemática de la eficacia que tiene la inscripción registral de los estatutos de Comunidades de Propietarios.

Barcelona, 25 de noviembre de 2016

VI

NOVEDADES LEGISLATIVAS

VI.1. LEY 6/2016, de 30 de diciembre, de presupuestos generales para 2017 (BOE de 16.02.2017)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/16/pdfs/BOE-A-2017-1576.pdf>

VI.2. REAL DECRETO-LEY 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo (BOE de 21.01.2017)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/01/21/pdfs/BOE-A-2017-653.pdf>

VI.3. LEY 3/2017, de 15 de febrero, de Libro Sexto del Código Civil Catalán de Cataluña, relativo a las obligaciones y contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto (DOGC 22.2.2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=777422&type=01&language=es_ES

VI.4. REAL DECRETO 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 04 de marzo de 2017)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/04/pdfs/BOE-A-2017-2307.pdf>