

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de
Catalunya*

186

MARZO-ABRIL

2017

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR

RAFAEL ARNAIZ RAMOS

CODIRECCIÓN

MERCEDES TORMO SANTONJA

CONSEJO DE REDACCIÓN

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
D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

núm. **186**

MARZO-ABRIL DE 2017



Decanato Autonómico 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 DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	26
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández	
	B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	27
I.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)	27
	Registro de Tui	
	BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: BIENES COMUNALES	
I.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)	27
	Registro de Almodóvar del Campo	
	EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN	
I.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)	28
	Registro de Almería nº 3	
	DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)	29
	Registro de Almería nº 3	
	DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)	30
	Registro de Almería nº 3	
	DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)	31
	Registro de Almería nº 3	
	DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)	32
	Registro de Almería nº 3	
	DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)	33
	Registro de Melilla	
	PRINCIPIO DE ROGACIÓN: ALCANCE	

I.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)	34
	Registro de Madrid nº 12	
	<i>SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD</i>	
I.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)	35
	Registro de Oropesa del Mar nº 2	
	<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
I.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)	36
	Registro de Sant Mateu	
	<i>IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES EN LA ESCRITURA PÚBLICA: FUNCIONES DE NOTARIOS Y REGISTRADORES</i>	
I.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)	36
	Registro de Almadén	
	<i>TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE</i>	
I.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)	37
	Registro de Madrid nº 37	
	<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE BIENES GANANCIALES: REQUISITOS</i>	
I.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)	38
	Registro de Puerto del Rosario nº 2	
	<i>DERECHO DE OPCIÓN: REQUISITOS</i>	
I.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)	38
	Registro de Badajoz nº 1	
	<i>RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTO DECLARATIVO ORDINARIO</i>	
I.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	39
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	
I.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	40
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	

I.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	41
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL:</i> MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	42
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL:</i> MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	43
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL:</i> MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	44
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL:</i> MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	45
	Registro de Nájera	
	<i>DONACIÓN MORTIS CAUSA:</i> CONCEPTO	
I.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	46
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL:</i> MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	47
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL:</i> MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	48
	Registro de Almería nº 3	
	<i>DOCUMENTO JUDICIAL:</i> MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	49
	Registro de Puerto del Rosario nº 2	
	<i>OBRA NUEVA:</i> LICENCIA	
	<i>PROPIEDAD HORIZONTAL:</i> ELEMENTOS PROCOMUNALES	

I.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	50
	Registro de Hoyos OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES	
I.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	51
	Registro de Linares PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EFECTOS	
I.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)	52
	Registro de Ejea de los Caballeros RECURSO GUBERNATIVO: INTERPUESTO DESPUÉS DE SUBSANAR LOS DEFECTOS RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: ACREDITACIÓN	
I.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)	52
	Registro de Cangas RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS	
I.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)	53
	Registro de Benalmádena nº 2 TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL TÍTULO	
I.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)	53
	Registro de Almería nº 3 DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)	54
	Registro de Almería nº 3 DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)	55
	Registro de Almería nº 3 DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO	
I.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)	56
	Registro de Rivas-Vaciamadrid TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL TÍTULO	

I.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)	57
	Registro de La Rinconada OBRAS NUEVAS: GEORREFERENCIACIÓN OBRAS NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS	
I.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	58
	Registro de Granada nº 5 RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS ANTERIORES A LA LEY 13/2015	
I.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	59
	Registro de Sabadell nº 4 PRINCIPIO DE ROGACIÓN: DESISTIMIENTO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	
I.A.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	60
	Registro de Albacete nº 3 SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA POR ANTIGÜEDAD	
I.A.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	61
	Registro de Leganés nº 2 SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: PLAZOS PARA LA INSCRIPCIÓN	
I.A.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	61
	Registro de Ponferrada nº 3 EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: CASOS EN LOS QUE HAY INTERRUPCIÓN	
I.A.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	62
	Registro de Badajoz nº 3 LEGADOS: ENTREGA SUSTITUCIONES HEREDITARIAS: ACREDITACIÓN DE SU INEFICACIA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA EN CASO DE AUTOCONTRATO	
I.A.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	64
	Registro de Madrid nº 11 PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DESTINO DEL SOBRANTE	

I.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	64
	Registro de Badajoz nº 1 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: CONCURSO CON INSUFICIENCIA DE MASA ACTIVA</i>	
I.A.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	66
	Registro de Badajoz nº 1 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: CONCURSO CON INSUFICIENCIA DE MASA ACTIVA</i>	
I.A.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	68
	Registro de Adeje <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO</i>	
I.A.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	69
	Registro de Madrid nº 39 <i>BIENES GANACIALES: PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD</i> <i>RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PUNTOS DE CONEXIÓN RESPECTO DE LOS MATRIMONIOS ENTRE CÓNYUGE ESPAÑOL Y EXTRANJERO</i>	
I.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	70
	Registro de Torredembarra <i>LEGADOS: TOMA DE POSESIÓN POR EL PRELEGATARIO EN DERECHO CATALÁN</i>	
I.A.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	71
	Registro de Arganda del Rey nº 2 <i>ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO: REQUISITOS</i>	
I.A.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	72
	Registro de El Vendrell nº 1 <i>ADJUDICACIONES PARA PAGO DE DEUDAS: TRATAMIENTO REGISTRAL</i>	
I.A.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	73
	Registro de Zaragoza nº 14 <i>APRIOVECHAMIENTO URBANÍSTICO: TRASMISIÓN</i> <i>PROHIBICIONES DE DISPONER: ALCANCE</i>	

I.A.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)	77
	Registro de Albacete nº 1 <i>RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO</i> <i>HIPOTECA: RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA POR LOS INTERESES DE DEMORA EN RELACIÓN A LO PACTADO EN EL PLANO OBLIGACIONAL</i>	
I.A.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)	78
	Registro de Málaga nº 13 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN</i>	
I.A.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)	79
	Registro de Coria <i>OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN CATASTRAL</i>	
I.A.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	80
	Registro de Almería nº 3 <i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	
I.A.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	81
	Registro de Almería nº 3 <i>DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO</i>	
I.A.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	82
	Registro de Málaga nº 9 <i>ARRENDAMIENTO URBANO: INEXISTENCIA DE DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LA EJECUCIÓN FORZOSA CON ARRENDAMIENTO NO INSCRITO</i>	
I.A.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	83
	Registro de A Coruña nº 2 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
I.A.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	84
	Registro de Llíria <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FINCA INSCRITA DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE HA DIRIGIDO EL PROCEDIMIENTO</i> <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: REQUISITOS</i>	
I.A.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	85
	Registro de A Coruña nº 3 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	

I.A.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	85
	Registro de Madrid nº 23 <i>RESERVA VIUDAL</i> : FACULTAD DE DESHEREDAR DEL RESERVISTA	
I.A.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	87
	Registro de Sagunto nº 1 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO	
I.A.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	88
	Registro de Albacete nº 1 <i>OBRA NUEVA</i> : NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE TODOS LOS CONDUEÑOS <i>OBRA NUEVA</i> : DELIMITACIÓN GRÁFICA	
I.A.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)	89
	Registro de Albacete nº 1 <i>HIPOTECA</i> : INTERESES DE DEMORA Y EL LÍMITE PREVISTO EN EL 114.3 DE LA LH	
I.A.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)	91
	Registro de Girona nº 1 <i>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</i> : TÍTULO INSCRIBIBLE <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : HERENCIA YACENTE <i>SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO</i> : REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN <i>TÍTULO INSCRIBIBLE</i> : CIRCUNSTANCIAS PERSONALES <i>ADQUISICIÓN ORIGINARIA</i> : CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA	
I.A.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)	93
	Registro de Priego de Córdoba <i>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA</i> : TÍTULO INSCRIBIBLE <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : HERENCIA YACENTE	
I.A.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)	94
	Registro de Cangas <i>HERENCIA</i> : CONMUTACIÓN DE LA LEGÍTIMA VIDUAL <i>LEGADOS</i> : CONSENTIMIENTO DE LOS LEGITIMARIOS PARA LA ENTREGA	

I.A.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)	95
	Registro de Les Borges Blanques CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX RECITIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO	
I.A.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)	96
	Registro de Lepe TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE	
I.A.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	97
	Registro de Oviedo nº 5 TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE	
I.A.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	98
	Registro de Segovia nº 3 RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ART. 201.1 LH BASADO EN REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA	
I.A.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	98
	Registro de Medina de Ríoseco ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO: REQUISITOS	
I.A.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	99
	Registro de Valencia nº 3 PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN	
I.A.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	99
	Registro de Sant Mateu INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: EXIGENCIAS DE COINCIDENCIA CON LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL	
I.A.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2017)	100
	Registro de Alicante nº 5 HERENCIA: SUCESIÓN DE UN ALEMÁN TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DEL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO	
I.A.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2017)	101
	Registro de Úbeda nº 1 PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EFECTOS PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CIERRE REGISTRAL	

I.B.	Pedro Ávila Navarro	103
I.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	103
	<i>Reanudación del tracto:</i> En el expediente ha de constar la persona de la que adquirió el promotor, pero no más causantes intermedios	
	<i>Reanudación del tracto:</i> Procede el expediente cuando se ha adquirido de heredero no único del titular registral	
	<i>Reanudación del tracto:</i> En el expediente debe citarse a los titulares en gananciales, pero no a sus herederos	
I.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	103
	<i>Obra nueva:</i> La coincidencia con la certificación catastral no se refiere a elementos físicos interiores	
	<i>Obra nueva:</i> No necesita georreferenciación la declaración de una planta sobre otra ya referenciada e inscrita	
	<i>Obra nueva:</i> El registrador puede obtener las coordenadas directamente de la sede electrónica del Catastro	
	<i>Obra nueva:</i> Para la inscripción de una obra nueva «antigua» no es necesario aportar el libro del edificio	
	<i>Obra nueva:</i> Para la inscripción de una obra nueva «antigua» no es necesario el seguro decenal	
I.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	104
	<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georeferenciación de la porción de suelo ocupada	
	<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georeferenciación previa de la finca	
	<i>Obra nueva:</i> La georreferenciación es exigible para la presentada a partir de 1 de noviembre de 2015	
I.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	105
	<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georeferenciación de la porción de suelo ocupada	
	<i>Obra nueva:</i> El registrador debe consultar la geometría del edificio en el Catastro	
I.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	106
	<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento del titular o resolución judicial	
	<i>Rectificación del Registro:</i> Consentimiento del titular ya prestado en la misma escritura inscrita	

I.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)	107
	<i>Título inscribible:</i> Lo es el mandamiento judicial trasladado a papel por el procurador con código seguro de verificación	
I.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 01 DE MARZO DE 2017)	107
	<i>Bienes públicos:</i> Falta de prueba del carácter comunal de unas fincas	
I.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 01 DE MARZO DE 2017)	107
	<i>Expropiación forzosa:</i> Es necesario entender el expediente con los titulares registrales	
	<i>Expropiación forzosa:</i> Es necesario justificar el pago o consignación del justiprecio	
I.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 01 DE MARZO DE 2017)	108
	<i>Título inscribible:</i> Lo es el mandamiento judicial trasladado a papel por el procurador con código seguro de verificación	
I.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)	109
	<i>Calificación registral:</i> Debe entenderse pedida la inscripción de todos los actos comprendidos en el documento presentado	
	<i>Calificación registral:</i> No puede practicarse ningún asiento no solicitado por los interesados	
I.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)	109
	<i>División y segregación:</i> Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística	
	<i>División y segregación:</i> Facultad de la Administración de considerar necesaria la licencia aunque se trate de división antigua	
I.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)	110
	<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento del titular o resolución judicial	
I.B.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)	110
	<i>Titular registral:</i> Necesaria coincidencia del documento oficial de identificación con el otorgante	
I.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)	111
	<i>Bienes gananciales:</i> La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública	

- I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)** 111
Bienes gananciales: El embargo de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado
- I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)** 112
Opción de compra: La duración total no puede exceder de cuatro años aunque pueda limitarse el plazo de ejercicio
Derecho notarial: El documento privado que se incorpora forma parte de la escritura
Opción de compra: Puede concederse alternativamente sobre varias fincas a elección del optante
Opción de compra: Debe distribuirse el precio entre las varias fincas aunque la obligación sea indivisible
- I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)** 113
Exceso de cabida: Puede determinarse en juicio declarativo con demanda a los colindantes
Exceso de cabida: El superior al 10% requiere representación gráfica georreferenciada
Recurso gubernativo: El informe registral no puede añadir nuevos defectos
- I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14, 17 Y 21 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)** 113
Título inscribible: Lo es el mandamiento judicial trasladado a papel por el procurador con código seguro de verificación
- I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)** 114
Donación: Es inscribible la ínter vivos aunque haya de producir efectos a la muerte del donante
- I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)** 115
Obra nueva: El expediente de caducidad de la licencia no puede equipararse a la propia licencia
Propiedad horizontal: Requisitos para la constitución de una subcomunidad
Propiedad horizontal: La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado de todos
- I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)** 116
Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada
Obra nueva: La declaración puede requerir georreferenciación de la parcela

Obra nueva: El registrador puede obtener las coordenadas directamente de la sede electrónica del Catastro

División y segregación: La declaración de dos edificaciones en una parcela no evidencia parcelación urbanística

- I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)** 117
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento del titular o resolución judicial
- I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)** 117
Recurso gubernativo: Recurso a efectos doctrinales transcurrido el plazo de rectificación de la calificación
Régimen económico matrimonial: No tiene que acreditarse el de separación si ambos cónyuges lo afirman
- I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)** 118
Rectificación del Registro: La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador
- I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)** 118
Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional
Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional
- I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)** 119
Título inscribible: Lo es el mandamiento judicial trasladado a papel por el procurador con código seguro de verificación
- I.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)** 119
Separación y divorcio: La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública
Bienes gananciales: La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública
- I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)** 119
Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada
Obra nueva: La declaración puede requerir georreferenciación de la parcela
Descripción de la finca: Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral
Caducidad: La de un asiento opera «ipso iure» y lo priva de todo efecto jurídico (nota de expediente de reparcelación)

- I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)** 120
Exceso de cabida: Los requisitos de la L. 13/2015 no son exigibles para escrituras otorgadas con anterioridad
Exceso de cabida: Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación
Exceso de cabida: La inscripción del exceso exige que no haya dudas sobre la identidad de la finca
Exceso de cabida: Las dudas del Registro sobre identidad de la finca han de ser fundadas
Exceso de cabida: Precauciones en finca procedente de segregación
- I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)** 121
Asiento de presentación: Solo puede desistir del asiento el interesado que presentó o su representante
- I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)** 122
División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística
División y segregación: Facultad de la Administración de considerar la finca indivisible
- I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)** 122
Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía
- I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)** 123
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
- I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)** 123
Herencia: Legados: El legado debe entregarse por todos los herederos
Representación: El juicio notarial de suficiencia debe referirse a la autocontratación si la hay
Calificación registral: Al registrador no lo vinculan las calificaciones anteriores de otros o de él mismo
- I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)** 124
Hipoteca: Ejecución: El depósito del sobrante sólo es necesario si hay terceros posteriores en la certificación de cargas

I.B.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	125
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado	
I.B.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	126
	<i>Bienes gananciales:</i> La rectificación a privativos requiere prueba documental pública	
	<i>Régimen económico matrimonial:</i> Legislación aplicable a matrimonios mixtos según su fecha	
I.B.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	127
	<i>Herencia:</i> Legados: La adjudicación del legado por el prelegatario requiere aceptación de la herencia	
	<i>Recurso gubernativo:</i> Competencia de la Dirección General en «recursos mixtos» de Derecho común y catalán	
I.B.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	128
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión	
	<i>Herencia:</i> La anotación preventiva de derecho hereditario requiere justificación de la cualidad de heredero	
I.B.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	128
	<i>Actos inscribibles:</i> Transmisión de la titularidad real y de la titularidad formal inscrita	
I.B.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	129
	<i>Urbanismo:</i> No puede inscribirse separadamente el aprovechamiento destinado a la misma finca	
	<i>Urbanismo:</i> La inscripción del aprovechamiento debe concretar las unidades de cada finca afectada	
	<i>Urbanismo:</i> La inscripción del aprovechamiento debe arrastrar las cargas de la finca	
	<i>Urbanismo:</i> La transmisión del aprovechamiento necesita autorización de la Administración	
	<i>Opción de compra:</i> La constitución cuando hay prohibición de disponer exige aplazamiento hasta que venza	
I.B.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)	130
	<i>Hipoteca:</i> Interés ordinario: Puede garantizarse por importe inferior al pactado a efectos obligacionales	

Hipoteca: Interés de demora: El límite del 2% sobre el ordinario solo es a efectos obligacionales

- I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)**..... 131
Concurso de acreedores: Interpretación de las reglas del plan de liquidación
- I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)**..... 132
Obra nueva: La declaración requiere georeferenciación de la porción de suelo ocupada
Obra nueva: La declaración requiere georeferenciación previa de la finca
- I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 132
Título inscribible: Lo es el mandamiento judicial trasladado a papel por el procurador con código seguro de verificación
- I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 133
Hipoteca: Ejecución: Extinción del arrendamiento urbano y del derecho de adquisición preferente
Arrendamiento urbano: Extinción del no inscrito y del derecho de adquisición preferente ante la ejecución hipotecaria
- I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 134
Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
- I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 135
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
Documento judicial: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral
Anotación preventiva por defecto subsanable: No puede practicarse cuando el defecto es claramente insubsanable
- I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 27 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 135
Herencia: Reserva viudal y desheredación de los reservatarios
- I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 136
Propiedad horizontal: La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado de todos

I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	136
<i>Obra nueva:</i> No puede declararse por uno solo de los copropietarios del solar	
<i>Obra nueva:</i> La georreferenciación de la finca total solo es necesaria en caso de duda en la ubicación de la obra	
I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017).....	137
<i>Hipoteca:</i> Interés de demora: Límite en hipoteca sobre vivienda habitual que financie su adquisición	
<i>Hipoteca:</i> Interés variable: El máximo de responsabilidad por intereses debe ser frente a terceros y entre partes	
I.B.53. RESOLUCION DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017).....	138
<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
<i>Titular registral:</i> Deben constar sus circunstancias identificadoras	
<i>Descripción de la finca:</i> De la descripción en el título debe resultar la identidad con la finca inscrita	
I.B.54. RESOLUCION DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017).....	139
<i>Usucapión:</i> No es necesario demandar a todos los titulares intermedios	
<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
I.B.55. RESOLUCION DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017).....	140
<i>Herencia:</i> Legítima: El contador partidor no puede conmutar el usufructo viudal ordenado en dinero	
I.B.56. RESOLUCION DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017).....	140
<i>Calificación registral:</i> Sobre admisibilidad de notificación de la calificación por fax	
<i>Descripción de la finca:</i> El procedimiento del art. 199 LH no tiene limitación por razón de la extensión de la finca	
<i>Exceso de cabida:</i> Su régimen es aplicable a la disminución de superficie	
I.B.57. RESOLUCION DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017).....	141
<i>Título inscribible:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional	
<i>Transacción:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional	

I.B.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	141
	<i>Transacción:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional	
I.B.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	142
	<i>Rectificación del Registro:</i> En el expediente del art. 201 LH cabe la representación gráfica alternativa si reúne los requisitos establecidos	
I.B.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	142
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión	
	<i>Herencia:</i> La anotación preventiva de derecho hereditario requiere justificación de la cualidad de heredero	
I.B.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	143
	<i>Propiedad horizontal:</i> La posterior declaración de obra nueva requiere consentimiento de todos los propietarios	
	<i>Obra nueva:</i> Debe declararse por todos los propietarios de la finca	
	<i>Recurso gubernativo:</i> No pueden aportarse documentos que no se presentaron a calificación registral	
I.B.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)	143
	<i>Inmatriculación:</i> La certificación catastral debe guardar identidad con la descripción de la finca en los títulos	
	<i>Inmatriculación:</i> La certificación catastral no tiene que coincidir con la titularidad de transmitente o adquirente	
	<i>Inmatriculación:</i> El registrador puede (y debe) consultar la situación catastral	
I.B.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2017)	144
	<i>Extranjeros:</i> Regla general de residencia para la herencia en el Reglamento (UE) 650/04.07.2012	
	<i>Extranjeros:</i> Unidad de la sucesión en el Reglamento (UE) 650/04.07.2012	
	<i>Extranjeros:</i> Elección de la ley nacional para la sucesión en el Reglamento (UE) 650/04.07.2012	
	<i>Extranjeros:</i> No es necesario el certificado de últimas voluntades extranjero si se aplica la ley española a la sucesión	
	<i>Derecho notarial:</i> Precauciones notariales ante el Reglamento (UE) 650/04.07.2012	
	<i>Herencia:</i> La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición	

I.B.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2017)	145
	<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
	<i>Asiento de presentación:</i> El caducado no produce efecto alguno	
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	147
	Pedro Ávila Navarro	
II.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO 2017)	148
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: Expresiones que no obstan a la concreción del objeto social	
	<i>Derecho notarial:</i> La intervención en nombre propio se presume si se actúa en tal concepto	
II.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO 2017)	149
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores	
II.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 01 DE MARZO DE 2017)	149
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: Cooptación cuando se ha reunido la junta después de la vacante	
II.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)	150
	<i>Sociedad limitada:</i> Transformación: Relativa calificación de los periódicos de publicación	
	<i>Sociedad limitada:</i> Transformación: El anuncio del acuerdo no puede ser anterior al acuerdo mismo	
II.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)	151
	<i>Registro Mercantil:</i> Publicidad: Solicitud de certificación de cargos de personas determinadas	
II.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)	152
	<i>Sociedad profesional:</i> Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007	
II.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)	152
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución: Después de la cancelación subsiste la personalidad para obligaciones residuales	

Concurso de acreedores: Venta de bienes para pago al acreedor hipotecario después de finalizado el concurso por falta de masa

- II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)**..... 153
Calificación registral: Al registrador no lo vinculan las calificaciones anteriores de otros o de él mismo
Sociedad anónima: Administración: El poder a un cargo requiere advertencia de la necesidad de justificar el nombramiento
- II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)**..... 154
Representación: No cabe delegación en el apoderamiento mercantil
- II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)**..... 154
Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sin mandamiento judicial
- II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 155
Representación: Interpretación sobre la duración del poder según la voluntad de los interesados
- II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 155
Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría
- II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 27 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 156
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el acuerdo de disolución
Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el acuerdo de disolución
- II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 28 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 157
Recurso gubernativo: Posibilidad de acumulación de recursos del mismo recurrente con igualdad de supuestos
Prenda sin desplazamiento: Es posible la de licencia de farmacia sujeta a la condición de autorización autonómica
- II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)** 158
Sociedad limitada: Junta general: El acuerdo requiere mayoría que represente un tercio de los votos correspondientes a las participaciones

II.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)	158
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Depósito cuando el auditor expresa opinión desfavorable con información relevante	
II.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)	158
	<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)	159
	<i>Calificación registral:</i> Al registrador no lo vinculan las calificaciones anteriores de otros o de él mismo	
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: El poder a un cargo requiere advertencia de la necesidad de justificar el nombramiento	
II.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)	160
	<i>Representación:</i> No cabe delegación en el apoderamiento mercantil	
II.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)	160
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> No puede tomarse sin mandamiento judicial	
II.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	161
	<i>Representación:</i> Interpretación sobre la duración del poder según la voluntad de los interesados	
II.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	161
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
II.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN 27 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	162
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el acuerdo de disolución	
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el acuerdo de disolución	
II.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN 28 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	163
	<i>Recurso gubernativo:</i> Posibilidad de acumulación de recursos del mismo recurrente con igualdad de supuestos	
	<i>Prenda sin desplazamiento:</i> Es posible la de licencia de farmacia sujeta a la condición de autorización autonómica	

II.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)	164
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: El acuerdo requiere mayoría que represente un tercio de los votos correspondientes a las participaciones	
II.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)	164
	<i>Hipoteca:</i> Interés de demora: Límite en hipoteca sobre vivienda habitual que financie su adquisición	
	<i>Hipoteca:</i> Interés variable: El máximo de responsabilidad por intereses debe ser frente a terceros y entre partes	
II.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)	165
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Depósito cuando el auditor expresa opinión desfavorable con información relevante	
II.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)	165
	<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.29.	RESOLUCION DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)	165
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: Corresponde al presidente apreciar la constitución de la junta	
II.30.	RESOLUCION DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)	166
	<i>Sociedad profesional:</i> Procedencia del cierre registral y disolución de pleno derecho por falta de adaptación a la Ley 2/2007	
III	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	167
	María Isabel de la Iglesia Monje	
III.1.	PROYECTOS DE LEY	168
	• Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017. (121/000006)	168
	• Proyecto de Ley por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo. (121/000005).....	182
IV	NOVEDADES LEGISLATIVAS	189
IV.1.	LEY 2/2017, de 15 de febrero, de modificación de la Ley 30/2010, de veguerías, para crear la veguería de El Penedès. (BOE 08/03/2017)	190

IV.2.	LEY 3/2017, de 15 de febrero , del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. (BOE 08/03/2017)....	190
IV.3.	REAL DECRETO-LEY 5/2017, de 17 de marzo , por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE 18/03/2017)	190
IV.4.	REAL DECRETO 286/2017, de 24 de marzo , por el que se regulan el Plan Anual Normativo y el Informe Anual de Evaluación Normativa de la Administración General del Estado y se crea la Junta de Planificación y Evaluación Normativa. (BOE 30/03/2017)	190
IV.5.	RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2017 , de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban los modelos de contratos de bienes muebles de uso general a que se refiere el artículo 10.1 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, aprobada por Orden de 19 de julio de 1999, y se autoriza al Registro de Bienes Muebles Central su digitalización. (BOE 14/03/2017)	190
IV.6.	RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2017 , de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, en materia de acceso a la información registral por parte de la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos. (BOE 28/04/2017).....	190

I

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

II.A.

Basilio Javier Aguirre Fernández

I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)

Registro de Tui

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: BIENES COMUNALES

Se discute en este expediente si es inscribible una instancia privada en la que se solicita el cambio de titularidad de un bien inscrito a favor de los vecinos de Camposancos alegando haber sido adquirido dicho bien por la Entidad Local Menor de Camposancos por ser atribuido por ley.

El Tribunal Supremo (sentencia de 21 de febrero de 2007) señala, en relación al concepto y características de los bienes comunales, que «los bienes comunales solo podrán pertenecer a los Municipios y a las Entidades locales menores, art. 2.4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y que poseen dos notas que los singularizan en relación con las distintas categorías de bienes de las Administraciones Públicas. De un lado que su titularidad no es exclusiva del Municipio o de la Entidad Local Menor que los posean sino que la comparten con los vecinos, así Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1977, y de otro que el aprovechamiento de los mismos corresponde al común de los vecinos art. 75 del texto refundido y 94.1 del Reglamento de Bienes que expresa que el aprovechamiento y disfrute de bienes comunales se efectuara precisamente en régimen de explotación común». El artículo 2.3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales señala que los bienes comunales son aquellos que siendo de dominio público tengan un aprovechamiento que corresponde al común de los vecinos, para añadir a continuación que tales bienes solo pueden pertenecer a los municipios y a las entidades locales menores.

En el caso objeto de este expediente existen dudas respecto a la verdadera naturaleza jurídica de los bienes inscritos, bien sean bienes comunales típicos o atípicos, no habiendo quedado acreditado, en consecuencia, que se trate indubitadamente de bienes comunales típicos y que el dominio haya sido adquirido por la Entidad Local Menor por atribución de ley.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2167.pdf>

I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almodóvar del Campo

EXPROPIACIÓN FORZOSA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

Si efectivamente se pretende que el título inscribible fuera una escritura de elevación a público de acuerdos expropiatorios, aquélla habría de estar otorgada por las mismas partes que hubie-

ran suscrito previamente esos supuestos acuerdos expropiatorio, y como no es este el caso, habría de confirmarse el primer defecto señalado por la registradora relativo a que en el otorgamiento de la supuesta escritura pública faltan determinados consentimientos. Pero, como se ha dicho, pese al incorrecto nomen iuris dado por el notario al documento por él autorizado, la realidad es que nos encontramos ante una simple acta notarial de protocolización de determinados documentos administrativos, y que, por serlo, ya eran de por sí documentos públicos. No habiéndose cuestionado en la nota de calificación la competencia y facultades de dicho funcionario para extender tales diligencias, dichas copias protocolizadas en la escritura han de ser reputadas como copias auténticas de su original.

Como regla general, la determinación y pago o consignación del justiprecio es un presupuesto previo y necesario para que pueda procederse al acta de ocupación, pues, según el artículo 51 de la Ley sobre expropiación forzosa «hecho efectivo el justo precio, o consignado en la forma prevista en el artículo anterior, podrá ocuparse la finca por vía administrativa o hacer ejercicio del derecho expropiado, siempre que no se hubiera hecho ya en virtud del procedimiento excepcional regulado en el artículo siguiente» el cual se refiere a los supuestos de previa declaración de urgencia de la ocupación. No obstante, tratándose del procedimiento de urgencia el Reglamento Hipotecario posibilita la toma de anotación preventiva, al disponer el artículo 32.3.a que «podrá extenderse anotación preventiva a favor del expropiante o beneficiario mediante el acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional. La anotación tendrá la duración señalada en el artículo ochenta y seis de la Ley y se convertirá en inscripción mediante el documento que acredite el pago o la consignación del justo precio en el acta de ocupación».

Ciertamente para que el expediente expropiatorio sea inscribible en el Registro de la Propiedad, el mismo debe entenderse con los titulares registrales. Así lo dispone expresamente el artículo 32.2.a del Reglamento Hipotecario. Consecuentemente, los procedimientos de expropiación forzosa para que sean inscribibles deben entenderse con el titular registral en la forma prevista en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, pero lógicamente no se precisa consentimiento o firma del recibí del justiprecio, procediéndose, en su caso, a la consignación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2168.pdf>

I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2169.pdf>

I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2170.pdf>

I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2171.pdf>

I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2172.pdf>

I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 1 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2173.pdf>

I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)

Registro de Melilla

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: ALCANCE

En íntima conexión con el principio de voluntariedad de la inscripción se encuentra el principio de rogación. En efecto, el carácter rogado que tiene la actuación registral es una consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, y de ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 20 de julio de 2006).

No obstante, como indicaba la Resolución de este Centro Directivo de 11 de febrero de 1998, y ha reiterado la más reciente de 20 de julio de 2006 antes citada, la sola presentación

de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas.

La descripción literaria del inmueble es única y, sin embargo, comprende dos fincas registrales por traslado de la descripción contenida en una escritura de 1985. Sin embargo, en la instancia de solicitud de inscripción presentada por el heredero único tal sólo se solicita que se practiquen las oportunas operaciones registrales respecto de una de ellas, sin poder sobreentenderse, por aplicación de la doctrina anteriormente expuesta, que deba el registrador practicar operación alguna respecto de la finca registral omitida en la instancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2483.pdf>

I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)

Registro de Madrid nº 12

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD

Debe afirmarse que, con carácter general, para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa división o segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante. El control registral del cumplimiento de la legalidad urbanística en los actos de parcelación, se concreta en la exigencia de acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad, o bien, cuando se solicite su inscripción por antigüedad, la prueba de ésta, mediante certificación catastral, escritura o certificado municipal, que si es superior al plazo de prescripción de las acciones de restablecimiento de legalidad urbanística permitirá su inscripción, debiendo el registrador comunicar su práctica al Ayuntamiento y al órgano autonómico y dejando constancia en el asiento, en la nota de despacho y en la publicidad que se expida de la finca. Esta actuación registral será independiente del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación, notarial, judicial, o administrativo.

La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del Tribunal del orden civil puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia –cfr. la sentencia número 4/2013, de 11 enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña–, dado el interés público subyacente en la ordenación que se trata de tutelar –artículo 4 de 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–.

Ahora bien, este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 16 de enero de 2017– 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 división 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 mismas o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales.

Sin embargo, no será posible la inscripción por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, aunque se acredite la antigüedad suficiente, por los medios que prevé el precepto, o por sentencia judicial, cuando conste al registrador que el órgano con competencia en disciplina urbanística ha calificado el acto sujeto a licencia, bien por aportarse la respectiva resolución administrativa, bien porque haya promovido una medida cautelar en relación a un expediente de disciplina urbanística que conste registralmente, como prevé el propio precepto al requerir que el registrador compruebe la «inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate».

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2484.pdf>

I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)

Registro de Oropesa del Mar nº 2

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y el Reglamento Hipotecario y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 320 del Reglamento Hipotecario señala que «la extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquella en que debió haberse practicado, se considerará comprendido en el artículo 213 de la Ley, y si procediere la rectificación se trasladará el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiendo al margen del asiento rectificado una nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se ha practicado el nuevo asiento y la causa del traslado». Ahora bien, en el historial registral de la finca que se pretende la rectificación, existe tres posteriores y la última de las inscripciones es de dominio, que necesariamente también tiene que ser rectificada. Y en esta inscripción posterior no nos encontramos ante un error del Registro, sino ante un asiento inexacto. Y además tratándose de una inscripción relativa al dominio de la finca, por razones de tracto sucesivo, no podría practicarse la rectificación sin rectificar a la vez la inscripción del titular registral actual, pues de lo contrario admitiríamos una dualidad de titularidades del dominio sobre el mismo objeto lo cual no resuelta posible.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2485.pdf>

I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)

Registro de Sant Mateu***IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES EN LA ESCRITURA PÚBLICA: FUNCIONES DE NOTARIOS Y REGISTRADORES***

Por el valor que la ley atribuye al instrumento público, es presupuesto básico para la eficacia de éste la fijación con absoluta certeza de la identidad de los sujetos que intervienen, de modo que la autoría de las declaraciones contenidas en el instrumento quede establecida de forma auténtica, mediante la individualización de los otorgantes. Por ello, el artículo 23 de la Ley del Notariado, como requisito esencial de validez del instrumento público, impone al notario autorizante la obligación de dar fe de que conoce a las partes o de haberse asegurado de su identidad por los medios supletorios establecidos en las leyes y reglamentos. Ciertamente, en el supuesto de este expediente, el notario autorizante ha cumplido todas las exigencias de la Ley y del Reglamento en cuanto a la identificación de los otorgantes. Por lo tanto, no se puede cuestionar la identidad de los comparecientes, pues es una competencia del notario que no incumbe al registrador.

En la calificación registral, respecto de los nacionales otorgantes de aquellos países en los que no varía el número del documento oficial de identificación, el registrador deberá comprobar su exacta correspondencia con la numeración obrante en el Registro de la Propiedad, al objeto de evitar que personas con iguales nombres y apellidos y que hayan sido debidamente identificados por el notario puedan usurpar la identidad de los titulares registrales. Pero respecto de los nacionales de aquellos países (como Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del norte) en los que se produce una alteración en los números de identificación del documento oficial de identificación, debe entenderse suficiente la declaración que realice el notario, bajo su responsabilidad, de la correspondencia del compareciente con el titular registral, salvo que el registrador, motivando adecuadamente, no considere suficiente dicha aseveración. Ciertamente estos supuestos de alteración de los números del documento oficial de identificación serán cada vez menos frecuentes dada la actual exigencia de hacer constar los NIEs de los extranjeros en las inscripciones registrales (cfr. artículo 254 Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre), numeración que no varía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2486.pdf>

I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almadén***TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE***

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». También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2487.pdf>

I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)

Registro de Madrid nº 37

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE BIENES GANANCIALES: REQUISITOS

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2016: «La sociedad de gananciales no tiene personalidad jurídica, por lo que en sentido estricto no puede contraer deudas. Son los cónyuges los que aparecen como deudores. Por esa razón establece el artículo 541.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «No se despachará ejecución frente a la comunidad de gananciales». Este régimen de responsabilidad es coherente con la especial forma de titularidad que los cónyuges ostentan sobre los bienes gananciales.

De lo establecido en los artículos 144 del Reglamento Hipotecario y 541 de la LEC resulta evidente que no cabe sino confirmar el criterio sostenido por la registradora en su nota de calificación y desestimar el recurso, dado que para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o que, habiéndose demandado sólo al que contrajo la deuda, se le dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2488.pdf>

I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)**Registro de Puerto del Rosario nº 2*****DERECHO DE OPCIÓN: REQUISITOS***

En cuanto a la posibilidad de constituir un derecho de opción con una duración determinada y que el derecho potestativo no pueda ejercitarse desde la inicial constitución sino en un momento posterior, sin sobrepasar el plazo de los cuatro años que señala el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, no debe confundirse la duración del derecho con el tiempo hábil para su ejercicio, siempre que esa diferenciación no sirva para constituir, sin otro interés, una reserva de rango o una fraudulenta prolongación del plazo de duración del derecho para eludir un límite legal, como el del reiterado artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

En el supuesto del expediente el resultado sería que es el optante quien tendría la posibilidad de elegir, al amparo de la autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) cuál de las dos posibilidades ofrecidas «in solutione» pasaba en concreto a ser el objeto de la opción (artículo 1136 del código Civil), quedando libres la finca o fincas sobre las que no se ejercitara la opción. El tercer adquirente de las fincas gravadas tiene conocimiento desde la llegada de la opción al Registro de que la opción se ejercerá exclusivamente sobre una de los dos objetos: la finca única o el conjunto de fincas. Es cierto que se limita la circulación de los bienes mientras no se ejercita la elección sobre la alternativa, pero la limitación temporal de la opción (uno de los elementos esenciales de la figura, precisamente por dejar fuera del comercio el bien) hace que se mitigue ese límite y el legislador se decida por admitir la figura.

Aun siendo la obligación indivisible y, en consecuencia, necesario el ejercicio de la obligación en su conjunto sobre la totalidad de las fincas 2 a 6, ello no excluye la necesidad de distribución del valor o precio para el ejercicio de la opción, pues esta distribución es necesaria a los efectos de servir de cifra de garantía en beneficio de posibles terceros titulares de derechos sobre las fincas. Como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución 11 de junio de 2002) para cancelar derechos posteriores a la opción, se requiere la consignación o depósito del íntegro precio de la opción a favor de los titulares de tales derechos, o el consentimiento de los mismos, pues dicho precio pasará a ocupar por subrogación real la posición jurídica que al inmueble correspondía. Consecuentemente este defecto debe ser confirmado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2490.pdf>

I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 8 DE MARZO DE 2017)**Registro de Badajoz nº 1*****RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTO DECLARATIVO ORDINARIO***

Como cuestión procedimental previa, es doctrina reiterada de esta Dirección General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta los documentos aportados por el recurrente relativos al expediente judicial para inmatriculación

de exceso de cabida que llevó a cabo con anterioridad a la interposición de la demanda del procedimiento ordinario.

Se ha admitido reiteradamente por esta Dirección General con anterioridad a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria y singularmente en procedimiento judicial declarativo, se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, en cuyo caso las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, dado que se ventilan en un procedimiento judicial, siendo preciso que se cumplan los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes. Esta posibilidad se ha visto expresamente reconocida en el nuevo artículo 204, que dispone en su párrafo quinto. No cabe entrar a valorar si los colindantes han tenido cumplido conocimiento del procedimiento ya que a esta cuestión hace referencia el registrador en el informe pero no en la nota de calificación.

Una vez en vigor la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la nueva regulación de los supuestos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física extrarregistral tiene siempre presente la necesidad de incluir la representación gráfica de la finca cuando se trata de inmatriculación de fincas o de rectificaciones descriptivas que suponen diferencias de superficie superiores al 10 % de la cabida inscrita (cfr. artículo 9.b) y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria). La inscripción que en su caso se practique deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y debe contener obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2491.pdf>

I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2581.pdf>

I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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

mente 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2582.pdf>

I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2583.pdf>

I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2584.pdf>

I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2585.pdf>

I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2586.pdf>

I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Nájera

DONACIÓN MORTIS CAUSA: CONCEPTO

En relación con la donación «mortis causa», esta Dirección General en su resolución de 21 de enero de 1991, puso de relieve que «(...) para que haya donación mortis causa es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencia 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de este tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de conditio iuris de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento (engendra en beneficio del favorecido una simple esperanza y propiamente el objeto donado no quedaría vinculado). En cambio, hay verdadera y propia donación entre vivos y se produce, en beneficio del favorecido, una situación de pendencia o una situación temporalmente limitada, si la muerte, en la intención del donante, solo significa condicionamiento del derecho transmitido, o dilación o término del pago. En definitiva, en el ámbito de aplicación del Código civil, conforme al artículo 620 del mismo, la donación «mortis causa» se rige por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, es revocable, no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2587.pdf>

I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

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

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

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

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2589.pdf>

I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

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

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Puerto del Rosario nº 2

OBRA NUEVA: LICENCIA

PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS PROCOMUNALES

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.

El certificado municipal que se incorpora a la escritura acredita el acuerdo de incoación de un expediente de caducidad de licencia, lo que no puede equipararse a la propia licencia. Por más que del documento en cuestión pueda deducirse la existencia de la licencia, según alega el notario recurrente, o también se aluda a la misma en un certificado técnico, es evidente que ello no puede considerarse suficiente para dar cumplimiento a la exigencia legal de aportar la licencia de edificación, ya que necesariamente el registrador debe tener a la vista el contenido de la misma para el ejercicio de su función calificador (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento). En cuanto a la alegación del notario relativa a la posibilidad de declarar la edificación sin licencia por la antigüedad de la misma, el apartado 4 del artículo 28 de la citada Ley de Suelo la admite siempre que conste la terminación de la obra en fecha determinada, circunstancia que no concurre en el presente caso, pues del certificado técnico incorporado resulta que la ampliación de edificación declarada se encuentra en construcción. Además, proceder de este modo requiere respetar el principio de rogación.

La definición de subcomunidad la encontramos en la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal cuando dispone que se entiende por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica. En el presente caso no existe una subcomunidad en el sentido indicado en el precepto. Nos encontramos, en realidad, ante un supuesto que se asemeja a los elementos procomunales. Según afirmó la Resolución de 4 de octubre de 2013, para la configuración de un elemento como procomunal es precisa la necesaria determinación de los elementos o características esenciales de ese denominado departamento privativo destinado servicio común, «y entre esos rasgos fundamentales -y además del carácter pro indiviso de la adquisición- debe entenderse necesario detallar tanto la determinación de la cuota o proporción en que dicho elemento se adquiere por los propietarios -por ejemplo, en proporción a su respectiva cuota en los «elementos, pertenencias y servicios comunes» a los que se refiere el artículo 3.b) de la Ley de Propiedad Horizontal-, como -si es lo que se pretende, según se afirma en el recurso- la conexión ob rem de dicha cotitularidad con la respectiva propiedad del elemento o departamento privativo de la que sería así inseparable».

Con carácter general, para que puedan acceder al Registro modificaciones consistentes en alteraciones de los elementos comunes, que afectan al título constitutivo, se requiere acreditar el consentimiento de la junta de propietarios. Pero además, si se afecta al derecho de dominio de cada uno de los propietarios, como sucede al establecer una vinculación ob rem que supone la adquisición pro-indiviso por todos los propietarios de los elementos privativos de la división horizontal, se requiere el consentimiento individualizado de los propietarios co-

rrespondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2591.pdf>

I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Hoyos

OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES

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 aquélla.

A los efectos de justificar la ubicación de la finca registral con una parcela catastral en la que existe una construcción, no puede negarse al documento aquí presentado, puesto que establece la referencia y relación suficiente entre la finca registral y una dirección de policía, identificada perfectamente con calle y número, la cual a su vez dispone una o varias referencias catastrales y sobre la cual se pretende verificar la declaración de obra nueva. Finalmente, aunque en el caso de este expediente las dudas del registrador no van referidas a la representación gráfica de la finca, ni a las coordenadas de la edificación, debe recordarse la doctrina acerca de las dudas de identidad que puedan plantearse para inscribir representaciones gráficas. El 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.

No existe en la normativa urbanística de Extremadura una previsión concreta sobre actos reveladores de parcelación ni concurre en el caso de este expediente el supuesto indiciario previsto en el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativo a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca. Respecto al caso concreto de este expediente, cabe

recordar que la Resolución de 5 de marzo de 2013 (citando las de 24 de agosto de 2011 y 2 de marzo y 24 de mayo de 2012) consideró que no hay acto revelador de parcelación, por el hecho de existir varias edificaciones, concurriendo incluso cotitularidad sobre la finca. Por tanto, no existe registralmente ningún problema en que sobre una misma finca registral puedan declararse las obras nuevas correspondientes a diversas edificaciones existentes sobre la misma, sin que ello implique la existencia de una parcelación o división, pues la finca debe ser transmitida en su conjunto como una unidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2592.pdf>

I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Registro de Linares

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EFECTOS

La sentencia firme de 22 de septiembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, desestima un recurso interpuesto ante dicho tribunal por «Layro, S.A.», contra una resolución administrativa, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de 8 de julio de 2009, que no se acompaña, pero que se refiere a la caducidad de una concesión administrativa de aprovechamiento de aguas, la cual concesión no consta inscrita en el Registro y por tanto no puede ser ahora objeto de cancelación o modificación registral, precisamente por falta de previa inscripción de la concesión administrativa, conforme exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Por último, respecto de la alegación de las recurrentes en el sentido de que no fue procedente inscribir en su día el extremo de la servidumbre relativo a la asignación de determinados caudales máximos, ha de recordarse que no es el recurso el cauce adecuado para discutir sobre la validez o nulidad de actos cuya inscripción se ha practicado (véase, por ejemplo, la Resolución de 10 de julio de 2006), pues el objeto del recurso es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho, sin que por tanto pueda tener por objeto cualquier otra pretensión (véase la Resolución de 19 de septiembre de 2016). Como acertadamente señaló la registradora en su nota de calificación, la modificación de una inscripción practicada y que está bajo la salvaguardia de los tribunales requeriría el consentimiento y concurrencia no solo de los titulares de los predios dominantes, sino también del predio sirviente, o, en su defecto, una sentencia firme dictada en procedimiento seguido a tal efecto contra los mismos y que expresamente ordenara la rectificación registral pretendida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2593.pdf>

I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)**Registro de Ejea de los Caballeros*****RECURSO GUBERNATIVO: INTERPUESTO DESPUÉS DE SUBSANAR LOS DEFECTOS******RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: ACREDITACIÓN***

El último apartado del artículo 325 de la Ley Hipotecaria determina que «la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso». Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de septiembre de 2010) la subsanación de los defectos no es obstáculo para que el notario interponga recurso, pues se trata de determinar si la calificación registral fue o no ajustada a Derecho, conforme estableció la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000.

Respecto a la cuestión de fondo, el recurso debe ser estimado. La finca consta inscrita, en cuanto a la cuota indivisa de que se dispone, a favor de don J. L. J. G. casado con doña F. A. B., casado bajo el régimen de separación de bienes, según escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada ante el notario de Zaragoza, don Fernando Usón Valero, el 19 de octubre de 1999. En la escritura comparecen como vendedores ambos cónyuges, don J. L. J. G. y doña F. A. B., manifestando ambos que están casados bajo dicho régimen económico-matrimonial, en virtud de la indicada escritura de capitulaciones, por lo que, concurriendo ambos cónyuges, ningún defecto puede apreciarse, procediendo la estimación del recurso y la revocación del defecto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2594.pdf>

I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)**Registro de Cangas*****RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS***

Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores materiales o de concepto, esta intervención es necesaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2886.pdf>

I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)

Registro de Benalmádena nº 2

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL TÍTULO

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).

El principio de determinación o especialidad registral, configurado con carácter básico en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, establece cuáles son las circunstancias que han de reflejarse, según cada caso, en los asientos de inscripción, circunstancias que deben por tanto venir consignadas en los títulos que sirven de base para practicar esos asientos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2887.pdf>

I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2888.pdf>

I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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. Final-

mente, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2889.pdf>

I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2890.pdf>

I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)

Registro de Rivas-Vaciamadrid

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS DEL TÍTULO

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 de liquidación de gananciales. En el supuesto de este expediente no estamos en presencia de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). 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).

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2937.pdf>

I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)

Registro de La Rinconada

OBRAS NUEVAS: GEORREFERENCIACIÓN

OBRAS NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

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, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución–Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

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 aquélla. Además sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada.

Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además 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. En el presente caso, las dudas de la registradora se basan en la posible existencia de un título de parcelación no inscrito. Conforme al artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora, por tanto, transcurrido el plazo de su vigencia la nota marginal carece de toda virtualidad jurídica y no debió ser tomada en consideración por la registradora en su calificación. De las circunstancias del expediente no resulta acreditada gráficamente la invasión de dominio público, sino una mera sospecha o indicio, ni se hace referencia a cuáles puedan ser las fincas colindantes afectadas por la invasión, sin que conste en qué forma les afectaría la rectificación pretendida o qué elementos o circunstancias fácticas de las fincas (situación, linderos, etc.) llevan a tal conclusión.

Cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el artículo 437 del Reglamento Hipotecario), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica. Y tampoco puede estimarse acreditada la nueva naturaleza y datos descriptivos de la finca por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014). Por tanto, no quedando acreditada la correspondencia con la certificación catastral aportada, ésta no es hábil para justificar las modificaciones descriptivas y la antigüedad de la edificación, lo que es requisito ineludible para la inscripción de la declaración de obra nueva de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2939.pdf>

I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Granada nº 5

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS ANTERIORES A LA LEY 13/2015

La disposición transitoria única, titulada «procedimientos iniciados bajo la anterior regulación», de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone 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». 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.

Como se ha reiterado por esta Dirección General, la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Como ha tenido ocasión de pronunciarse esta Dirección General en Resolución de 5 de marzo de 2012, en materia de notificaciones a realizar en este tipo de procedimientos debe acudirse al Reglamento Notarial que establece, en el último párrafo del artículo 202, que «la notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo». Según ha quedado expuesto, en el caso de este expediente no puede considerarse debidamente cumplido lo dispuesto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, puesto que no cabe afirmar que el notario haya agotado todas las vías de notificación posibles a los colindantes, al realizarse un único intento de notificación personal y no realizarse un segundo intento mediante notificación por correo con acuse de recibo, según prescribe la norma.

En cuanto a las dudas de identidad de la finca, el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario preveía que «será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie». Es también cuestión reiterada por este Centro Directivo que dichas dudas 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–. Por tanto, la única forma de lograr la inscripción de la rectificación pretendida será despejar tales dudas, acudiendo a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de fincas, una vez vigente la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3100.pdf>

I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Sabadell nº 4

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: DESISTIMIENTO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

Hay que partir de uno de los principios básicos del sistema registral español: el principio de rogación. Si bien, con carácter general, la inscripción es voluntaria y la voluntad del interesado se circunscribe a poner en marcha el proceso registral, que se rige por normas imperativas, el interesado puede intervenir en ciertas fases del proceso, como por ejemplo, desistiendo del asiento

de presentación. La posibilidad de desistir del asiento de presentación la recoge el artículo 433 del RH.

De la interpretación literal del propio artículo 433 del Reglamento Hipotecario (primer criterio hermenéutico que debe seguirse según el Código Civil) parece claro que no se requiere, para desistir, la solicitud conjunta del presentante y los interesados (la dicción literal del artículo es «el presentante o los interesados») lo que lleva a plantearse si «los interesados» debe entenderse en el sentido de que se requiere para desistir el concurso de todos los que pudieran tener algún interés en el documento presentado o de cualquiera de ellos indistintamente. Respecto del concepto de «interesado», debe entenderse que lo es el interesado por cuya orden actúe el presentante, dado que, si el desistimiento puede solicitarlo el presentante, que de conformidad con el artículo 39 del Reglamento Hipotecario se considera comprendido en el apartado d) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual ostenta la representación de cualquiera de los citados en el mismo artículo, es evidente que también el representado puede solicitarlo. Pero para ello será preciso, en el presente expediente, que se acredite que el presentante es representante únicamente del transmitente y no del adquirente. En defecto de esta acreditación se requiere el consentimiento de todos los interesados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3101.pdf>

I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Albacete nº 3

SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA POR ANTIGÜEDAD

El control registral del cumplimiento de la legalidad urbanística en los actos de parcelación, se concreta, ordinariamente, en la exigencia de acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad. Ahora bien, este Centro Directivo 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 un documento público que acredita la práctica de una división 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 mismas 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. Por lo que, a falta de una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006– o un pronunciamiento judicial en tal sentido –vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010–, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad.

Por lo que se reitera la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y 5 de mayo de 2016, en el sentido de que para inscribir escrituras públi-

cas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal –norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo. Declaración administrativa que no resulta acreditada en el presente supuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3102.pdf>

I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Leganés nº 2

SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: PLAZOS PARA LA INSCRIPCIÓN

En cuanto al segundo de los defectos apuntados, es decir, que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada y no consta el transcurso del plazo previsto para la revisión de la sentencia, tal cuestión ha sido ya resuelta con criterio uniforme por este Centro Directivo (Resolución de 21 de mayo de 2015) al entender que 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3103.pdf>

I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Ponferrada nº 3

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: CASOS EN LOS QUE HAY INTERRUPCIÓN

No hay ninguna duda de que la calificación se realizó dentro de plazo pues el documento fue presentado en el Registro el día 21 de octubre de 2016, y se aportó el día 10 de noviembre 2016 una instancia privada complementaria, siendo calificado el día 21 de noviembre de 2016, es decir, a los siete días hábiles de haberse aportado dicho documento complementario.

En este sentido debe indicarse que 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, de 24 de junio (el 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.

Se impone 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 se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones de 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014). Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016, matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. En tal caso sí que existe auténtica interrupción del tracto y por tanto, posibilidad teórica de acudir para solventarlo, tanto al expediente de dominio. Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para la elevación a pública de la documentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3104.pdf>

I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Badajoz nº 3

LEGADOS: ENTREGA

SUSTITUCIONES HEREDITARIAS: ACREDITACIÓN DE SU INEFICACIA

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: JUICIO DE SUFICIENCIA EN CASO DE AUTOCONTRATO

Respecto al primer defecto señalado, esto es la falta de acreditación de que la herencia se ha distribuido en legados, en la escritura se manifiesta que ante las renunciaciones de todos los herederos, no quedan más que los legatarios y por lo tanto pueden tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada.

Como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario. Debe tenerse en cuenta que, en este concreto expediente, la causante ordenó en su testamento un llamamiento a título de herencia en el remanente, por lo que no hay base alguna para especular, tal y como hace el recurrente y al menos en el reducido marco en el que se desenvuelve el recurso contra la calificación registral, que la herencia se ha distribuido íntegramente en legados. En el caso de que hubiera otros bienes de la herencia, serían llamados los herederos abintestato ante la renuncia de todos los sustitutos testamentarios. En consecuencia, siendo que el llamamiento testamentario ha quedado vacante, serían llamados los

herederos abintestato y, por lo tanto, debe aplicarse la regla general de que la entrega deben hacerla los herederos, salvo que se acreditase de forma indubitada que toda la herencia se ha distribuido en legados.

De lo establecido en el artículo 82 del RH se desprende lo siguiente: 1.o) Que, a efectos registrales, que son los que contempla el Reglamento Hipotecario, no es suficiente la mera manifestación «para hacer constar la ineficacia del llamamiento sustitutorio», por cuanto ambos párrafos se refieren a la «acreditación» del hecho; 2.o) Que el Reglamento admite el acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial como medio adecuado para acreditar tal ineficacia, que cuando se trate de un «hecho», es en este caso un hecho negativo, pues consiste en acreditar la inexistencia de los descendientes llamados como sustitutos vulgares para así dar paso al derecho de acrecer; 3.o) Que el supuesto más frecuente, e incluso típico, de «ineficacia del llamamiento sustitutorio» es precisamente la inexistencia de descendientes y que se trata de un hecho que es susceptible de acreditarse por medio de acta de notoriedad tramitada conforme al Reglamento Notarial, por la vía del artículo 209; 4.o) Que el acta de notoriedad no es el medio exclusivo para acreditar la ineficacia del llamamiento sustitutorio, puesto que el artículo 82 establece que «podrá determinarse» por ella (párrafo tercero) y que «también será título suficiente» (párrafo cuarto), por lo que también existen otros medios de acreditación, tal como ha señalado este Centro Directivo, y concretamente, aparte del testamento del heredero sustituido (...) existe en todo caso la posibilidad de obtener la declaración de herederos abintestato del propio sustituto. No debe confundirse lo anteriormente expuesto con lo afirmado por este Centro Directivo, cuando comparecen sustitutos descendientes, siendo efectivo el llamamiento sustitutorio, en cuyo caso no es necesario acreditar que haya más descendientes. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 4 de mayo de 1999 y 29 de enero de 2016), no puede ser estimada la exigencia de que debe acreditarse la inexistencia de otros descendientes a los designados en los respectivos testamentos.

Por lo que se refiere al defecto señalado sobre la falta del juicio de suficiencia hecho por el notario. Previamente, hay que decir que, tanto en la nota de calificación como en el escrito de recurso, se acepta y no se cuestiona que hay conflicto de intereses en cuanto a la entrega del legado, pues inicialmente debió hacerse esa entrega por los herederos. El notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas. A efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii», salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses.

Por último, en lo que concierne al hecho de que el documento se haya inscrito en el Registro de otro distrito, 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.

I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Madrid nº 11***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DESTINO DEL SOBRENTE***

Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores.

No obstante, ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002, 8 de noviembre de 2012 y 11 de marzo de 2014), que cuando los artículos 132 y 133 de la Ley Hipotecaria y 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aluden al depósito de la cantidad sobrante a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, se están refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3106.pdf>

I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Badajoz nº 1***CONCURSO DE ACREEDORES: CONCURSO CON INSUFICIENCIA DE MASA ACTIVA***

La regulación de lo que la doctrina ha venido en denominar «concursos sin masa», ha sido objeto de especial atención en la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. El artículo 176.1.3.o de la Ley Concursal señala que en cualquier estado del procedimiento, cuando se compruebe la insuficiencia de la masa activa para satisfacer los créditos contra la masa, procederá la conclusión del concurso y el archivo de las actuaciones. El artículo 176 bis.4, prevé la posibilidad de que, en el mismo auto de declaración de concurso, se acuerde su conclusión por insuficiencia de masa, siempre que se den los requisitos necesarios, esto es, cuando el juez aprecie de manera evidente que el patrimonio del concursado no será presumiblemente suficiente para la satisfacción de los previsibles créditos contra la masa del procedimiento, ni sea previsible el ejercicio de acción de reintegración, de impugnación o de

responsabilidad de terceros. Las consecuencias de tal declaración en el supuesto de que el deudor sea una persona jurídica, las establece el artículo 178.3 de la Ley Concursal.

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». Esta postura ha sido así mismo seguida por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 13 y 20 de mayo de 1992, 15 de febrero de 1999, 14 de febrero de 2001, 29 de abril de 2011, 17 de diciembre de 2012 y la más reciente de 14 de diciembre de 2016, manteniendo que 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. La práctica judicial ha determinado el ámbito de aplicación del artículo 178.3 de la Ley Concursal, en la dirección de asimilar la situación de la persona jurídica a la de la persona física haciendo extensible a la primera la posibilidad de que los acreedores puedan reclamar el pago de sus deudas.

En definitiva una interpretación sistemática y congruente con la subsistencia de la personalidad jurídica de la sociedad extinguida conduce a considerar que no hay inconveniente para que el acreedor inicie o en su caso continúe ejecuciones singulares en reclamación de sus deudas, ya que de no considerarse así se produciría una exoneración del deudor persona jurídica como consecuencia de la extinción, con el siguiente perjuicio a los acreedores y el correlativo beneficio para los socios que recibirían los bienes y derechos que aun figurasen en el activo libres de deudas.

En el supuesto de este expediente, la sociedad tenía, según se recoge en el citado auto, un crédito hipotecario con la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA», de 10.117.285 euros que gravaba las dos fincas de que es titular. Una vez finalizado el concurso, la entidad acreedora alcanza un acuerdo con la sociedad deudora de forma que esta se obliga a reintegrarle las cantidades obtenidas mediante la venta de las fincas, procediendo a condonar el resto de la deuda. La cancelación y la venta posterior se instrumentan en distintas escrituras otorgadas en igual fecha y con números de protocolo sucesivos, no obstante existe un negocio jurídico complejo destinado a cancelar el préstamo hipotecario a cambio de la transmisión del inmueble.

Del artículo 179.2 de la Ley Concursal resulta que si tras la finalización del concurso concluido por liquidación o insuficiencia de masa, se produjera la aparición de nuevos bienes o derechos, habrá lugar a su reapertura del concurso. Lo mismo sucederá conforme al apartado 3 de este mismo artículo, en el caso de concursos concluidos por insuficiencia de masa, cuando se den los presupuestos precisos para el ejercicio de acciones de reintegración o la posible calificación de culpabilidad del concurso. En este caso, la finca consta inscrita a nombre de la entidad concursada con anterioridad a la declaración del concurso. La cancelación previa, pero íntimamente ligada a la venta, se encuadra dentro de las operaciones liquidatorias que deben llevarse a cabo por la administración de la sociedad. Resulta evidente que no habría cancelación si el acreedor hipotecario no hubiera percibido el importe de la venta esto es, si no se hubiese efectuado la enajenación cuestionada. Por lo que la inscripción o la suspensión o denegación de su acceso a los libros del Registro debió efectuarse de forma conjunta. Tampoco sirve de argumento en contrario que la venta se produzca a favor de un tercero y no del propio acreedor. Toda la operación cuenta con la intervención y el consentimiento del acreedor hipotecario con privilegio especial.

La definitiva desaparición de la sociedad, como se ha expuesto anteriormente, sólo se producirá cuando la cancelación registral prevista en el citado artículo responda a la situación real; o sea, cuando la sociedad haya sido liquidada en forma y se haya satisfecho a los acreedores y no quede patrimonio sin repartir. Surge entonces un nuevo obstáculo derivado del vacío legal consistente en determinar quién y en que concepto debe proceder a la liquidación. El problema es conciliar la personalidad controlada que mantiene la sociedad en orden a su extinción mate-

rial cuando quedan bienes o derechos a favor de aquella, con su adecuada representación. En conclusión, el vacío legal existente en torno a la forma de proceder a la liquidación patrimonial, requiere buscar una solución que salvaguarde por un lado los legítimos intereses de los acreedores y por otro los de los socios, facilitando al mismo tiempo la operatividad de la sociedad y su representación hasta la extinción material de la misma.

En esta situación, con la sociedad disuelta, sin que se haya efectuado por el juez del concurso el nombramiento de administrador concursal y habiendo cesado las limitaciones a las facultades del deudor, la situación es equiparable a aquellas en que la junta social no ha designado liquidador alguno, lo que por otra parte en este caso no podría efectuarse ya que la sociedad se ha extinguido en sede concursal. La consecuencia ha de ser, por tanto, la conversión automática de los anteriores administradores en liquidadores de forma que el último administrador con cargo inscrito sea quien, actuando como liquidador, mantenga su poder de representación, si bien limitado, como sucede con la personalidad de la sociedad, a las operaciones de liquidación. Para ello deberá proceder conforme a la regulación establecida en la Ley de Sociedades de Capital. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones liquidatorias que afecten a los inmuebles que, como en este supuesto, permanezcan en el haber social será necesario además que se acredite que no se ha solicitado la reapertura del concurso conforme a lo dispuesto en el artículo 179 de la Ley Concursal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3107.pdf>

I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Registro de Badajoz nº 1

CONCURSO DE ACREEDORES: CONCURSO CON INSUFICIENCIA DE MASA ACTIVA

La regulación de lo que la doctrina ha venido en denominar «concursos sin masa», ha sido objeto de especial atención en la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. El artículo 176.1.3.o de la Ley Concursal señala que en cualquier estado del procedimiento, cuando se compruebe la insuficiencia de la masa activa para satisfacer los créditos contra la masa, procederá la conclusión del concurso y el archivo de las actuaciones. El artículo 176 bis.4, prevé la posibilidad de que, en el mismo auto de declaración de concurso, se acuerde su conclusión por insuficiencia de masa, siempre que se den los requisitos necesarios, esto es, cuando el juez aprecie de manera evidente que el patrimonio del concursado no será presumiblemente suficiente para la satisfacción de los previsible créditos contra la masa del procedimiento, ni sea previsible el ejercicio de acción de reintegración, de impugnación o de responsabilidad de terceros. Las consecuencias de tal declaración en el supuesto de que el deudor sea una persona jurídica, las establece el artículo 178.3 de la Ley Concursal.

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». Esta postura ha sido así mismo seguida por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 13 y 20 de mayo de 1992, 15 de febrero de 1999, 14 de febrero de 2001, 29 de abril de 2011, 17 de diciembre de 2012 y la más reciente de 14 de diciembre de 2016, manteniendo que 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. La práctica judicial ha determinado el ámbito de aplicación del artículo 178.3 de la Ley Concursal, en la dirección de asimilar la situación de la persona jurídica a la de la persona física haciendo extensible a la primera la posibilidad de que los acreedores puedan reclamar el pago de sus deudas.

En definitiva una interpretación sistemática y congruente con la subsistencia de la personalidad jurídica de la sociedad extinguida conduce a considerar que no hay inconveniente para que el acreedor inicie o en su caso continúe ejecuciones singulares en reclamación de sus deudas, ya que de no considerarse así se produciría una exoneración del deudor persona jurídica como consecuencia de la extinción, con el siguiente perjuicio a los acreedores y el correlativo beneficio para los socios que recibirían los bienes y derechos que aun figurasen en el activo libres de deudas.

En el supuesto de este expediente, la sociedad tenía, según se recoge en el citado auto, un crédito hipotecario con la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA», de 10.117.285 euros que gravaba las dos fincas de que es titular. Una vez finalizado el concurso, la entidad acreedora alcanza un acuerdo con la sociedad deudora de forma que esta se obliga a reintegrarle las cantidades obtenidas mediante la venta de las fincas, procediendo a condonar el resto de la deuda. La cancelación y la venta posterior se instrumentan en distintas escrituras otorgadas en igual fecha y con números de protocolo sucesivos, no obstante existe un negocio jurídico complejo destinado a cancelar el préstamo hipotecario a cambio de la transmisión del inmueble.

Del artículo 179.2 de la Ley Concursal resulta que si tras la finalización del concurso concluido por liquidación o insuficiencia de masa, se produjera la aparición de nuevos bienes o derechos, habrá lugar a su reapertura del concurso. Lo mismo sucederá conforme al apartado 3 de este mismo artículo, en el caso de concursos concluidos por insuficiencia de masa, cuando se den los presupuestos precisos para el ejercicio de acciones de reintegración o la posible calificación de culpabilidad del concurso. En este caso, la finca consta inscrita a nombre de la entidad concursada con anterioridad a la declaración del concurso. La cancelación previa, pero íntimamente ligada a la venta, se encuadra dentro de las operaciones liquidatorias que deben llevarse a cabo por la administración de la sociedad. Resulta evidente que no habría cancelación si el acreedor hipotecario no hubiera percibido el importe de la venta esto es, si no se hubiese efectuado la enajenación cuestionada. Por lo que la inscripción o la suspensión o denegación de su acceso a los libros del Registro debió efectuarse de forma conjunta. Tampoco sirve de argumento en contrario que la venta se produzca a favor de un tercero y no del propio acreedor. Toda la operación cuenta con la intervención y el consentimiento del acreedor hipotecario con privilegio especial.

La definitiva desaparición de la sociedad, como se ha expuesto anteriormente, sólo se producirá cuando la cancelación registral prevista en el citado artículo responda a la situación real; o sea, cuando la sociedad haya sido liquidada en forma y se haya satisfecho a los acreedores y no quede patrimonio sin repartir. Surge entonces un nuevo obstáculo derivado del vacío legal consistente en determinar quién y en que concepto debe proceder a la liquidación. El problema es conciliar la personalidad controlada que mantiene la sociedad en orden a su extinción material cuando quedan bienes o derechos a favor de aquella, con su adecuada representación. En conclusión, el vacío legal existente en torno a la forma de proceder a la liquidación patrimonial, requiere buscar una solución que salvaguarde por un lado los legítimos intereses de los acreedores y por otro los de los socios, facilitando al mismo tiempo la operatividad de la sociedad y su representación hasta la extinción material de la misma.

En esta situación, con la sociedad disuelta, sin que se haya efectuado por el juez del concurso el nombramiento de administrador concursal y habiendo cesado las limitaciones a las facultades del deudor, la situación es equiparable a aquellas en que la junta social no ha designado liqui-

dador alguno, lo que por otra parte en este caso no podría efectuarse ya que la sociedad se ha extinguido en sede concursal. La consecuencia ha de ser, por tanto, la conversión automática de los anteriores administradores en liquidadores de forma que el último administrador con cargo inscrito sea quien, actuando como liquidador, mantenga su poder de representación, si bien limitado, como sucede con la personalidad de la sociedad, a las operaciones de liquidación. Para ello deberá proceder conforme a la regulación establecida en la Ley de Sociedades de Capital. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones liquidatorias que afecten a los inmuebles que, como en este supuesto, permanezcan en el haber social será necesario además que se acredite que no se ha solicitado la reapertura del concurso conforme a lo dispuesto en el artículo 179 de la Ley Concursal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3108.pdf>

I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Adeje

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO

La Dirección General ha declarado reiteradamente (Resoluciones de 20 de julio de 2012 y 27 de febrero de 2013) que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación negativa haya sido expresada de modo escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso.

Señala el artículo 592.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el letrado de la Administración de Justicia embargará los bienes del ejecutado. El propio Tribunal Constitucional tiene declarado «la actividad judicial en la ejecución solo puede actuar válidamente sobre el patrimonio del condenado» (Sentencia número 85/1991, de 22 de abril). Esto no obstante, de los artículos 593 y 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil resulta que en determinadas circunstancias, el embargo de bienes ajenos puede ser eficaz. Dice el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «el embargo trabado sobre bienes que no pertenezcan al ejecutado será, no obstante, eficaz» siempre que el verdadero titular no hiciese valer sus derechos por medio de una tercera de dominio.

En nuestro sistema registral, todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él (cfr. artículos 20 –especialmente el párrafo último, adicionado por la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre– y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no es sino desenvolvimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). El último párrafo del art. 20 LH establece la excepción de que «en los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o Tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento». La posibilidad de embargar bienes de sociedades de capital –por tanto no solo con personalidad propia sino con limitación de responsabilidad a las aportaciones efectuadas– por deudas de los socios que la integran, exige acudir a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica. Pero esa decisión, que tiene que tomar el juez, sobre el levantamiento del velo, no puede adoptarse al

margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3708.pdf>

I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Madrid nº 39

BIENES GANACIALES: PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PUNTOS DE CONEXIÓN RESPECTO DE LOS MATRIMONIOS ENTRE CÓNYUGE ESPAÑOL Y EXTRANJERO

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. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que se pretende la rectificación del contenido del Registro sin que las personas a quienes el asiento atribuye una determinada posición jurídica (herederos del cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito como presuntivamente ganancial), hayan prestado el consentimiento o hayan disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento.

Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. En aplicación de esta doctrina este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro, y del carácter ganancial del bien, cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la cualidad publicada por el Registro de la Propiedad. Para acceder a la modificación del contenido del Registro de la Propiedad y del carácter de ganancial con que publica la titularidad del bien, es preciso o bien acreditar fehacientemente los hechos de los que resultaría no aplicable el régimen de gananciales o bien contar con el consentimiento de aquellos cuya posición jurídica sea vea afectada por el pronunciamiento registral o bien resolución judicial en la que estos hayan tenido la posibilidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento.

Resultando indiscutido que el contrayente y marido de la titular, ostentaba la nacionalidad polaca en ese momento, la aplicación de la norma de conflicto entonces vigente lleva a una conclusión bien distinta de la pretendida, por cuanto el entonces vigente artículo 1325 del Código Civil (que no fue modificado hasta la reforma de 1981), decía así: «Si el casamiento se contrajere en país extranjero entre español y extranjera o extranjero y española, y nada declarasen o estipu-

lasen los contratantes relativamente a sus bienes, se entenderá, cuando sea español el cónyuge varón, que se casa bajo el régimen de la sociedad de gananciales, y, cuando fuere española la esposa, que se casa bajo el régimen de derecho común en el país del varón; todo sin perjuicio de lo establecido en este Código respecto de los bienes inmuebles». Este precepto, que participaba del régimen vigente conforme al cual la mujer casada seguía el régimen jurídico aplicable al marido, con independencia de la valoración que hoy en día merezca, lo cierto es que establece como punto de conexión para la determinación del régimen económico-matrimonial aplicable al matrimonio, el de la nacionalidad del marido con independencia de cual fuere la residencia de la esposa al tiempo de contraerlo.

Téngase en cuenta que de la doctrina del TC se deduce: a) matrimonios contraídos con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma del Título Preliminar del Código Civil, así como los contraídos con anterioridad a la Constitución Española, a falta de nacionalidad común, se rigen por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración; b) los matrimonios contraídos tras la entrada en vigor de la Constitución Española hasta la entrada en vigor de la Ley de 15 de octubre de 1990, debe estarse a lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional número 39/2002 de 14 de febrero, en cuanto declara inconstitucional el artículo 9.2 del Código Civil, según redacción dada por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, en el inciso «por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración», debiéndose recordar la doctrina mantenida por este Centro Directivo en Resolución de 9 de julio de 2014, y c) matrimonios contraídos después de la vigencia de la Ley 15 de octubre de 1990 se les aplica la normativa contenida en el artículo 9.2, si bien teniendo en cuenta el artículo 107 del Código Civil.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3710.pdf>

I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Torredembarra

LEGADOS: TOMA DE POSESIÓN POR EL PRELEGATARIO EN DERECHO CATALÁN

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de prelegado otorgada únicamente por la prelegataria, sin que conste la aceptación de la herencia por la prelegataria ni por la otra heredera, y sin estar autorizada aquella para ocupar por su propia autoridad la cosa legada.

Cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la cuestión de fondo del recurso, cabe recordar que, en el ámbito del Derecho común, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la

cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. En concordancia con tales preceptos legales, el artículo 81 del Reglamento Hipotecario dispone lo siguiente: «La inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de (...) a) Escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada (...) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario (...) y por el heredero o herederos». Aunque según la doctrina científica y la de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 1876 y 18 de julio de 1900) tal entrega no es necesaria en el caso de que se trate de un prelegatario, ello no ocurre así más que cuando tal prelegatario es heredero único, pues, si existen otros herederos (cfr. Resolución de 25 de septiembre de 1987), no puede uno solo de ellos (sin constarle la renuncia de los demás) hacer entrega del legado.

Ciertamente, la aplicación del artículo 81.1 del Reglamento Hipotecario debe adaptarse al Derecho catalán, pero no con el alcance que pretende la recurrente cuando concluye que el prelegatario está facultado expresamente para tomar posesión de la cosa legada, aunque no haya aceptado la herencia, porque —a su juicio— tal facultad deriva «ex lege» del consentimiento del testador en la redacción del testamento. Así, la exigencia de que no existan legitimarios impuesta por el apartado a) del citado precepto reglamentario respecto de la inscripción de la escritura de manifestación del legado no puede entenderse referida al legitimario del Derecho catalán, habida cuenta de la naturaleza de la legítima, que únicamente confiere el derecho a obtener en la sucesión del causante un valor patrimonial que este puede atribuirles por cualquier título, de suerte que el legitimario es un simple acreedor del heredero (cfr. artículos 451-1 y 451-15 del Código Civil de Cataluña). Por lo demás, también debe ser adecuadamente interpretado el artículo 81.1 del Reglamento Hipotecario cuando se trata de un prelegado, como ocurre en el presente caso, pues debe entenderse que la excepción a la regla de la necesidad de entrega de la posesión por el heredero debe aplicarse tanto si el heredero favorecido por el legado es el heredero único como si existen otros herederos. Ahora bien, el heredero favorecido con un legado es, a la vez, sucesor a título universal y a título particular, pudiendo aceptar la herencia y repudiar el legado, así como aceptar este y repudiar aquella (artículo 427-16.6 del Código Civil de Cataluña). Por ello, la excepción que el citado artículo 427-22, apartado 4, establece respecto del prelegado únicamente puede ser apreciada si el favorecido por el legado acepta previa o simultáneamente la herencia a la que ha sido llamado por el testador.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3711.pdf>

I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Arganda del Rey nº 2

ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO: REQUISITOS

Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación.

El único problema que plantea el presente recurso es el de si, siendo las deudas propias del heredero, se puede anotar un embargo sobre los derechos que pudieran corresponder al deudor en la herencia de sus padres, respecto de un bien concreto inscrito a nombre de éstos, cuando no

se acompaña testamento ni declaración de herederos de dicho titular, ni tampoco certificado de defunción ni del Registro de Actos de Última Voluntad (estos dos, junto con fotocopia del libro de familia se acompañan con el escrito de recurso). Tratándose de deudas propias del heredero demandado, el artículo 166.1.2 del Reglamento Hipotecario posibilita que se tome anotación preventiva únicamente en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor, sin que esa anotación preventiva pueda hacerse extensible al derecho hereditario que pueda corresponder a otros herederos. Por ello, es imprescindible conocer el derecho hereditario correspondiente al heredero deudor demandado pues solo y exclusivamente ese derecho puede ser objeto de la anotación preventiva de embargo. Y, para ello, será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente, exigiendo el citado artículo 166.1.2 que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3713.pdf>

I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Registro de El Vendrell nº 1

ADJUDICACIONES PARA PAGO DE DEUDAS: TRATAMIENTO REGISTRAL

Aunque la Dirección General de los Registros y del Notariado ha admitido históricamente la inscripción de una finca a nombre de un heredero para que este procediera a elevarla publico un contrato de venta suscrito por el causante a favor de un tercero, la vigente legislación registral no permite, en vía de principio, una inscripción de dominio en favor de alguien que propiamente no es titular dominical y que solo ostenta determinadas facultades de actuación. Así resulta de una adecuada interpretación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que en el Registro de la Propiedad, por razón de su propia dinámica y a diferencia de lo que sucede en el Registro Mercantil, no se inscribe la representación. No es una situación jurídica inscribible, pues los poderes, las facultades de actuación y las meras instrucciones escapan, en principio, a la publicidad del Registro, razón por la cual el citado precepto legal excluye la inscripción de los cargos de representación por no suponer titularidad alguna. No son supuestos de tracto abreviado, sino de gestión y disposición de derecho ajeno.

Según la Resolución de 8 de julio de 2013, de la «...doctrina jurisprudencial se deduce con absoluta nitidez que en las adjudicaciones para pago de deudas no existe un efecto traslativo del dominio a favor del adjudicatario. De las dos tesis doctrinales principales que se han enfrentado tradicionalmente en relación con la naturaleza y efectos de la dación para pago, la que considera que solo transmite a los acreedores la posesión y administración de los bienes, con el mandato de liquidarlos y cobrarse (con indisponibilidad meramente obligacional por parte del deudor), y la que considera que produce una transmisión fiduciaria de los bienes cedidos a favor de los acreedores, que los reciben con el encargo de liquidarlos y cobrar con su producto sus créditos, la jurisprudencia se ha inclinado por la primera. Por ello, este Centro Directivo, al trasladar esta doctrina jurisprudencial al ámbito registral en relación con las inscripciones practicadas conforme al artículo 2, n.º 3, de la Ley Hipotecaria, a favor del adjudicatario en los casos de dación para pago, ha afirmado que al interpretar el alcance de tales inscripciones hay que tener en cuenta que la adjudicación para pago es una adjudicación «en vacío» puramente formal, para permitir la disposición final del bien, sin que el bien entre en el patrimonio del adjudicatario».

Si tales adjudicaciones no son más que un mandato de formalización de la venta realizada por el causante (de modo que carece contenido económico, traslativo y jurídico real alguno) su acceso a los libros registrales está vedado por el artículo 20, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria. Además, no resulta útil, pues si existe documento privado de la venta realizada, escrito y firmado por el causante, no es necesaria adjudicación alguna a los herederos toda vez que el artículo 20, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria exceptúa de la necesidad de inscripción previa a favor de aquellos los documentos que otorguen ratificando tal contrato privado realizado por el causante; y si no existe tal documento privado suscrito y firmado por el causante, este Centro Directivo ha entendido que es inscribible la escritura de formalización del contrato privado si es otorgada por todos los herederos del vendedor (vid., por todas, las Resoluciones de 16 de noviembre de 2011 y 21 de noviembre de 2014).

Por último, no puede sostenerse la afirmación de recurrente cuando indica que la existencia de los referidos contratos privados de compraventa deben hacerse contar en el Registro de la Propiedad por medio de una nota marginal. En nuestro Derecho registral rige un sistema de «numerus clausus» en relación con los asientos practicables en los libros registrales. Así, únicamente pueden extenderse los asientos previstos por la legislación hipotecaria, que son los contemplados en el artículo 41 del Reglamento Hipotecario (inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales), y dichos asientos, a su vez, únicamente pueden extenderse en los casos legal y reglamentariamente previstos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3714.pdf>

I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Zaragoza nº 14

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: TRANSMISIÓN PROHIBICIONES DE DISPONER: ALCANCE

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por dicha legislación, requiriendo todo acto de edificación del correspondiente acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo. Los proximidad conceptual entre los derechos de edificación y aprovechamiento urbanístico se ha acentuado en la legislación actual, una vez superado el citado sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas. Sin embargo, desde el punto de vista de la técnica urbanística pueden diferenciarse aún, los conceptos de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico subjetivo o patrimonializable y de aprovechamiento real u objetivo.

Respecto al régimen del aprovechamiento urbanístico subjetivo, de lo señalado en la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2010, seguida por la de 22 de enero de 2016, se concluye que la mera clasificación del suelo no supone la automática patrimonialización de los aprovechamientos que la ordenación urbanística añade a tal contenido. Cualquiera que sea la posición que se sostenga respecto a su naturaleza, —sigue diciendo la sentencia—, la determinación de esos derechos está sometida a un proceso administrativo que ha de

finalizar en la concreción de una determinada edificabilidad del suelo del que emanan esos derechos. Quiere decirse con ello que quien perfila como objeto de un contrato tales derechos, está introduciendo importantes elementos de incertidumbre en el contrato. Sería pues un contrato con un importante componente aleatorio, con una carga de riesgo y con una notable indeterminación temporal, pues tanto la definitiva concreción de los derechos como la definitiva materialización de los mismos está sometida, por imperativo legal, a un control de la Administración urbanística competente.

Ciertamente, como ha reconocido esta Dirección General -vid. Resoluciones de 14 de junio de 2011 y 13 de abril y 22 de julio de 2016-, siempre que la legislación y/o el planeamiento urbanístico lo permitan, cabe la celebración de un negocio cuyo objeto sea la transferencia de aprovechamiento entre fincas distintas, de forma que quede disminuido el aprovechamiento urbanístico de una finca, en favor de otra, la finca de destino, que acrece su contenido de aprovechamiento en la misma medida en que la de origen lo disminuye, de manera estructuralmente parecida a lo que sucede cuando por medio de una agregación se reduce la superficie de una finca y se aumenta la de otra. El negocio de transferencia de aprovechamiento, sujeto, en principio, al régimen de disposición de bienes inmuebles, puede darse entre particulares o con la Administración, puede ser puramente voluntario o de carácter forzoso o, por su función, puede ser de mera adquisición patrimonial o servir de técnica de gestión urbanística, cuando lo permita la respectiva legislación. El Capítulo V del Real Decreto 1093/1997, se ocupa de la inscripción del aprovechamiento urbanístico. Tanto desde el punto de vista del principio de especialidad, como desde la perspectiva de los principios de tracto sucesivo, folio real y coordinación de la publicidad registral con la legislación urbanística, resulta evidente que es condición necesaria para el reflejo en el Registro de la Propiedad de las transferencias o distribución de aprovechamiento urbanístico entre varias fincas, ya sean del mismo titular o de titulares distintos, ya pertenezcan a un mismo Registro o a varios, la perfecta identificación no sólo de la finca de origen, sino también de la finca o fincas de destino. Ahora bien, esta determinación de la finca de destino no queda sin más sometida a la voluntad del titular o de los titulares de la misma (sea o no el mismo o los mismos que los de la finca de origen), sino que en todo caso requerirá su conformidad con la legislación y el planeamiento urbanístico. Por ello, como manifestación del principio de coordinación entre la publicidad registral y la legislación urbanística, el artículo 37 del Real Decreto 1093/1997, bajo el epígrafe «autorización urbanística de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos», dispone que «cuando la legislación urbanística aplicable exija la previa autorización de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la concesión de licencia específica o la toma de razón previa en Registros administrativos destinados a hacer constar su realización, la concesión o inscripción respectiva constituirá requisito del acceso al Registro de la Propiedad de la transmisión o distribución». No cabe soslayar la falta de determinación de la finca de destino a la que ha de acrecer el aprovechamiento por la vía de la apertura voluntaria de un folio registral independiente, como finca registral especial, respecto del aprovechamiento objeto de transmisión, en los términos autorizados por el artículo 39 del Real Decreto 1093/1997.

Es decir, aunque pueda admitirse la validez civil de la transmisión por el propietario de una parcela o solar, edificado o no, de todo o parte del aprovechamiento urbanístico subjetivo que pueda materializar en la misma, diferente aquí del concepto estricto de transferencia como técnica equidistributiva, dicha transmisión lo que deriva es en la formación de una especial comunidad de derechos recayentes sobre una misma unidad perimetral de terreno delimitable por sus coordenadas de localización, cuya configuración jurídica deberá articularse mediante el régimen de la comunidad por cuotas ideales de propiedad o la constitución de derechos reales de sobreedificación o subedificación. Partiendo de un concepto amplio de aprovechamiento urbanístico,

esta Dirección General ha admitido supuestos en que pueden acceder al Registro de la Propiedad no sólo negocios o actos jurídicos que tengan por objeto el aprovechamiento cuando el mismo ha sido independizado de la finca de origen mediante su inscripción en folio independiente como finca registral separada, o ha sido transferido a otra finca distinta de la de origen, sino también cuando dicha emancipación de la finca de origen no se ha producido, esto es, cuando el aprovechamiento todavía «forma parte del contenido del dominio y por tanto está implícito en la descripción meramente perimetral de la finca registral» (cfr. Resolución de 30 de mayo de 2009). En tal situación se ha admitido el acceso al Registro de una opción de compra sobre la totalidad del aprovechamiento urbanístico que corresponda a una finca aportada por el concedente de la opción a una junta de compensación, con objeto de que dicha opción alcance, con plena eficacia de subrogación real, a las fincas de reemplazo en que se materialicen finalmente los derechos de aprovechamiento.

Como ha quedado expuesto en las consideraciones iniciales, es requisito para permitir el acceso registral del aprovechamiento urbanístico, en los casos en que esto sea posible, bien por inscripción o nota marginal en el folio registral de la finca, bien mediante folio independiente, que se concrete el número de unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las fincas afectadas antes de la transmisión o distribución, especificadas en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable, así como la cuantía del aprovechamiento transmitido o distribuido, proporción que se le atribuya en relación al de la finca de destino y cuantía del aprovechamiento a que queda reducida la finca de origen artículo 34 del Real decreto 1093/1997, de 4 de julio. Por otra parte, como ha señalado esta Dirección General es indispensable que la fijación del aprovechamiento subjetivo sea el correcto, para lo que debe partirse del tipo fijado en el Plan, y su determinación requiere intervención administrativa. El aprovechamiento subjetivo, en cuanto facultad que el derecho de propiedad sobre una finca determinada atribuye a su titular, no queda sin más sometida a la voluntad del titular o de los titulares de la mismas, sino que en todo caso requerirá su conformidad con la legislación y el planeamiento urbanístico circunstancias que solo podrán acreditarse mediante la intervención de la Administración actuante –Resolución de 13 de abril de 2016–.

El siguiente defecto a analizar es relativo a la posibilidad de apertura de folio independiente a un aprovechamiento urbanístico que ha de materializarse exclusivamente sobre la finca a la que corresponde. Aunque pueda admitirse, también en Aragón, la validez civil de la transmisión, por el propietario de una parcela o solar, edificado o no, de todo o parte del aprovechamiento urbanístico subjetivo que pueda materializar en la misma, diferente aquí del concepto estricto de transferencia como técnica equidistributiva, no prevista en la regulación aragonesa, dicha transmisión lo que deriva es en la formación de una especial comunidad de derechos recayentes sobre una misma unidad perimetral de terreno delimitable por sus coordenadas de localización, cuya configuración jurídica deberá articularse mediante el régimen de la comunidad por cuotas ideales de propiedad o la constitución de derechos reales de sobreedificación o subedificación, cuya justificación causal, a efectos civiles, podrá basarse en la propia adquisición del aprovechamiento subjetivo, y sin perjuicio de su definitiva configuración por subrogación real como fincas de atribución privativa en forma de propiedad horizontal o complejo inmobiliario, pues sólo así se posibilita su acceso al Registro de la Propiedad sobre la finca registral correspondiente a dicha unidad de suelo conforme a las exigencias del principio de determinación y de folio real –artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 16, 51 y 54 de su Reglamento y 26 de la Ley de Suelo, y disposición adicional decimotercera de la Ley de Urbanismo de Aragón–.

Es cierto, como afirma la registradora, que el aprovechamiento urbanístico, aun cuando pueda ser objeto autónomo de derechos, no queda libre del condicionamiento jurídico de la finca de la que proviene. Por ello, la inscripción separada del aprovechamiento, si es que pudiera practi-

carse, sólo podría hacerse arrastrando la prohibición de enajenar y la servidumbre de luces y vistas que gravan las fincas de origen, de forma análoga a lo que ocurre en cualquier otro supuesto de formación de nuevas fincas a partir de otra inscrita (segregación, agrupación, división, etc,...), como resulta de los artículos 33 a 35 del Real Decreto 1093/1997.

Como ha señalado esta Dirección General –Resolución de 25 de junio de 2013–, la prohibición de disponer supone el reconocimiento por el ordenamiento jurídico de un ámbito de poder a favor del beneficiado por ella, que, sin embargo, no es un verdadero derecho real ni una estipulación a favor de tercero (Resolución de 20 de diciembre de 1929). No impiden, en principio, la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos». Las prohibiciones de disponer, además de la temporalidad o la accesoriedad, exigen la existencia de justa causa, como así lo ha impuesto la jurisprudencia. Baste como ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 diciembre 1991, citada por el recurrente, según la cual, además, su interpretación ha de realizarse con criterio restrictivo y teniendo en cuenta la finalidad perseguida por quien establece tal limitación, finalidad que puede ser de carácter social, familiar, etc. Tal prohibición, en el caso de este expediente, de enajenar, no limita otras facultades embebidas en dicho derecho dominical, como es la de aprovechamiento urbanístico de la finca objeto de derecho, al que alude el artículo 12 de la Ley de Suelo estatal y 28 de la ley aragonesa, ni tampoco limita la facultad de edificar en unidad apta para ello, una vez cumplidas las condiciones impuestas por la ordenación. Sí limitará, sin embargo, la transmisión puramente voluntaria del derecho de aprovechamiento urbanístico, como facultad independiente, cierto es, pero integrante natural del contenido del dominio sobre un mismo objeto, con independencia de la fecha de aprobación del planeamiento que lo determine, o del cumplimiento de las condiciones que posibilitan su patrimonialización. Por lo que, tratándose de una transmisión de aprovechamiento urbanístico puramente voluntaria, debe quedar afectada por la virtualidad de la prohibición de enajenar. Las consideraciones sobre el cumplimiento del deber de edificar en la edificabilidad y plazo determinado por el planeamiento, que es consecuencia del contenido estatutario del derecho de propiedad de suelo delimitado por su función social –artículo 31.2 de la ley aragonesa–, en este caso, de desarrollo urbano, así como los propios principios inspiradores de la nueva legislación de suelo, en orden a la renovación y regeneración urbana –vid. Preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio–, no obstan a esta conclusión sobre la virtualidad de la prohibición testamentaria en relación a la enajenación del aprovechamiento materializable.

Ciertamente, si bien, dentro del concepto estricto de enajenación no se comprende el de constitución de un derecho de opción de compra, toda vez que en este último derecho, la enajenación tiene lugar únicamente en el caso de que la opción llegue a ejercitarse, más para que pueda resultar compatible con la prohibición, ambas partes habrán de pactar demorar su ejercicio hasta que el dominio de la finca quede libre de la traba impuesta por la causante, pues de otra forma se burlaría la prohibición impuesta, al no conservarse los bienes dentro del patrimonio durante el plazo de limitación y quedaría frustrada la voluntad de la testadora, por lo que al no cumplir el título presentado tales condiciones, debe denegarse su inscripción por vulnerar la prohibición de disponer inscrita, constituyendo un defecto insubsanable, sin olvidar el plazo de duración de la opción exigido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad.

I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Albacete nº 1

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO**HIPOTECA: RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA POR LOS INTERESES DE DEMORA EN RELACIÓN A LO PACTADO EN EL PLANO OBLIGACIONAL**

De conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008, 1 de agosto de 2014 ó 25 de enero de 2017), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura, ni tampoco aquellos defectos puestos de manifiesto en el nota de calificación que no hubieran sido objeto de impugnación o cuyo recurso hubiere admitido el registrador calificador con ocasión de la confección de su informe. Del mismo modo, tampoco debe ser objeto de este recurso ni los posibles defectos formales que hubieren podido existir en la notificación al notario autorizante de una nota de calificación anterior a la recurrida; ni las calificaciones dispares en que hubiere incurrido la registradora de la Propiedad en escrituras de constitución de hipoteca de contenido idéntico y coetáneas en el tiempo.

Pactados los intereses remuneratorios de una obligación, la posibilidad de cobertura hipotecaria está expresamente regulada en el ordenamiento jurídico (artículo 12 de la Ley Hipotecaria) pero con la importante matización de que la eficacia «erga omnes» derivada de la inscripción en el Registro de la Propiedad impone unas limitaciones que trascienden las propias del Derecho Civil, de modo que los planos, civil e hipotecario, no se superponen sino que se complementan cada uno en su respectivo ámbito de eficacia.

Por un lado y dado que el ejercicio de la acción hipotecaria «sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo» (artículo 130 de la Ley Hipotecaria), la cobertura sólo puede alcanzar a las obligaciones garantizadas en la medida que hayan sido pactadas y con el alcance que hayan sido pactadas (salvo los supuestos en que el nacimiento de la obligación tenga un origen legal). Dicho de otro modo, 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 o, en su caso, por la Ley. 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.

La exigencia de determinación propia del Derecho hipotecario, impone a su vez que la obligación garantizada, así como los distintos elementos que conforman su exigibilidad, consten debidamente delimitados ya sea su cuantía, devengo, vencimiento o tope cuando de intereses variables se trate (vid. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 23 de octubre de 1987). Por otro lado, especial importancia tiene la limitación temporal de cobertura establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria que impone que, cualquiera que sea la duración de la obligación garantizada y de los intereses remuneratorios pactados, la hipoteca no garantice intereses, ordinarios o moratorios, por plazo superior a cinco años.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 12 de julio de 1996, 9 de octubre de 1997 o 3 de diciembre de 1998) que «la garantía hipotecaria de los intereses remuneratorios [y lo mismo cabe decir de los moratorios] cuando son variables, pertenece al grupo de la hipoteca de seguridad, lo que exige la fijación de un tipo máximo a la cobertura hipotecaria de dicho interés, tope que, en cuanto especificación delimitadora del contenido del derecho real, opera a todos los efectos legales, favorables o adversos, y tanto en las relaciones entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecante como en las que se producen entre aquél y el tercer poseedor, o los titulares de derechos reales o cargas posteriores sobre la finca gravada, adquiridos a título oneroso o gratuito. Esto no debe confundirse con los límites que por anualidades señala los dos primeros apartados del artículo 114 de la Ley Hipotecaria sólo operan cuando exista perjuicio de terceros. 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 la accesoriedad de la hipoteca respecto de la obligación u obligaciones garantizadas, con la relación que en el plano obligacional deben guardar los distintos tipos de interés garantizados -remuneratorio y moratorio- en determinados supuestos, como cuando así se ha pactado o se trate de préstamos hipotecarios a los que les sea aplicable la normativa sobre consumidores, trasladando esa relación al ámbito del derecho real de hipoteca. 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 que la garantía hipotecaria sólo garantice parte de la obligación principal (artículos 1255 y 1826 del Código Civil). Por ello, no puede mantenerse la calificación impugnada en cuanto parte del presupuesto de que, aun siendo los intereses variables, el tipo máximo de los intereses de demora a efectos hipotecarios debe coincidir necesariamente con el importe resultante de sumar dos puntos porcentuales al tipo máximo del 2,335% que –únicamente a efectos hipotecarios– se ha fijado para los intereses ordinarios. Por tanto, en sede de intereses variables, el tipo máximo de los intereses moratorios a efectos hipotecarios podrá ser inferior, igual o superior en más de dos puntos al tipo máximo de los intereses remuneratorios a efecto de cobertura hipotecaria pactado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3805.pdf>

I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Málaga nº 13

CONCURSO DE ACREEDORES: INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN

En el presente recurso todo gira en torno a la interpretación del plan de liquidación aprobado por el juez. La necesidad de la interpretación es consecuencia de la falta de precisión de algunas

de las estipulaciones o cláusulas contenidas en el plan y, en particular, de esa aparente contradicción entre la determinación por la administración concursal de que un precio de 600.000 euros sería muy reducido (cláusula décimo segunda) y la previsión de que la venta directa tendría que realizarse «al mejor precio posible dentro de las difíciles circunstancias del mercado» (cláusula décimosexta).

Como ha puesto de relieve esta Dirección General en la Resolución de 28 de junio de 2016, en el Derecho español existe una clara opción de política legislativa dirigida a evitar que la administración concursal opere discrecionalmente en la fase predispuesta para la conversión en dinero de los bienes y derechos que integran el patrimonio concursal que, en cuanto patrimonio de afectación, está destinado a la satisfacción de los acreedores concursales. O bien la liquidación se produce conforme al plan de liquidación aprobado por el juez o conforme a las reglas legales supletorias. La administración concursal, dentro de las reglas legales imperativas, tiene una amplia discrecionalidad para configurar el modo de liquidación de los bienes y derechos de la masa activa. Pero el ejercicio de esta libertad condiciona la actuación de este órgano para el futuro. Aprobado el plan por el juez del concurso, la administración concursal debe proceder a la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa conforme a las reglas establecidas en el plan aprobado.

Al igual que sucede en materia contractual, las cláusulas de los planes de liquidación deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 1285 del Código Civil), y, si alguna cláusula admitiera distintos sentidos, debe interpretarse en el más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil). A la regla de la interpretación sistemática se añade, pues, la regla de la conservación de las declaraciones contenidas en el plan de liquidación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3806.pdf>

I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Coria

OBRAS NUEVAS POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Se debate en el presente expediente si procede practicar la inscripción de una ampliación de una edificación declarada por antigüedad pretendiéndose acreditar como fecha de terminación la del año 1997 mediante certificaciones catastrales de cuatro inmuebles, junto con un informe del Ayuntamiento según el cual la finca registral, con una superficie inscrita de 2.500 metros cuadrados se corresponde con esos cuatro inmuebles catastrales, que suman una superficie de sólo 1.670 metros cuadrados. Se modifica además el número de demarcación, y se modifican sus linderos, incluso introduciendo un lindero fijo, y se declara que parte de la finca no es urbana, como consta en el Registro, sino rústica, y se modifica el nombre del paraje.

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. En efecto, 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. Por último, tratándose de una ampliación de una edificación ya inscrita, como se afirmó en Resoluciones de esta Dirección General de 23 de mayo de 2016 y 6 de febrero de 2017, en tales casos cuando la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y siempre que no fuera objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas –circunstancia que no concurre en el presente caso, en el que sí se altera tal superficie ocupada–, el rigor de la norma debe atenuarse.

En relación con la incorporación de la referencia catastral, y de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Catastro, habiendo quedado debidamente justificado que no sólo existen diferencias de superficie superiores al 10 % entre la cabida inscrita y la catastral, sino que también existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca, su naturaleza, linderos y número de policía en la parte urbana, es por lo que debe afirmarse la improcedencia de dicha incorporación.

En definitiva, no quedando acreditada la correspondencia con la certificación catastral aportada, ésta no es hábil para justificar las modificaciones descriptivas y la antigüedad de la edificación, lo que es requisito ineludible para la inscripción de la declaración de obra nueva de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. Todo ello sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios la antigüedad de la misma en los términos previstos por el meritado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, según se ha expuesto en los anteriores fundamentos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3807.pdf>

I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3844.pdf>

I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Almería nº 3

DOCUMENTO JUDICIAL: MANDAMIENTO EN FORMATO ELECTRÓNICO

Generado electrónicamente un mandamiento de judicial 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.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3845.pdf>

I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Málaga nº 9

ARRENDAMIENTO URBANO: INEXISTENCIA DE DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LA EJECUCIÓN FORZOSA CON ARRENDAMIENTO NO INSCRITO

La reforma introducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas («Boletín Oficial del Estado» de 5 de junio de 2013; vigencia de 6 de junio de 2013), debe tenerse en cuenta para resolver la cuestión planteada en el presente recurso. Establece el artículo 14.1 que «el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada

como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca». El artículo 7.2 establece claramente un principio de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito, cuando dispone que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad».

El artículo 25 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos sigue manteniendo en su apartado 5 un cierre registral en cuanto determina que «para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público». Sin embargo, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el artículo 7.2 antes transcrito resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, en el presente caso, enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3846.pdf>

I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de A Coruña nº 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo que algún interesado en la herencia se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Ahora bien en el presente caso, no cabe desconocer que el objeto de la demanda es la declaración de que la finca es privativa de la titular registral fallecida. Pero dicha privatividad además de ser solicitada por la demandante, que reúne la condición de heredera de la titular registral y del esposo de ésta, que es su padre demandado, y por lo tanto interesada en la herencia yacente de éste, ha quedado suficientemente acreditada en el procedimiento judicial. Por lo tanto, la decisión judicial viene a determinar la conclusión de la sociedad de gananciales con anterioridad al fallecimiento de los cónyuges, de forma análoga a lo dispuesto en el artículo 1393.3 del Código Civil en su redacción actual, y habiendo quedado probado que la finca es privativa, esta queda sustraída del patrimonio de la herencia yacente del cónyuge de la causante, no dándose por tanto el supuesto de una posible indefensión de los interesados en la misma.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3847.pdf>

I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Liria

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FINCA INSCRITA DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE HA DIRIGIDO EL PROCEDIMIENTO ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: REQUISITOS

El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo procede confirmar el defecto apreciado por el registrador en su nota. No es posible acceder a la cancelación de una inscripción practicada a favor de una persona que no ha sido parte en el procedimiento del que resulta la sentencia calificada. Con independencia al hecho de si este tercer adquirente que ha inscrito su derecho se halla o no protegido por la fe pública registral, cuestión esta que no puede ser dilucidada en el marco del recurso gubernativo, es evidente que los efectos de una sentencia no pueden extenderse a quienes no han sido parte en el procedimiento. No debe olvidarse que el demandante pudo haber evitado esta situación si hubiera solicitado, y se hubiera ordenado en su momento, la anotación preventiva de la demanda.

La anotación preventiva por defecto subsanable no es procedente en un caso como el que es objeto de este expediente, dado que el defecto que fundamenta la nota de calificación tiene un claro carácter insubsanable (artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento), al determinar la ineficacia registral definitiva del título calificado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3848.pdf>

I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de A Coruña nº 3***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo que algún interesado en la herencia se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Ahora bien en el presente caso, no cabe desconocer que el objeto de la demanda es la declaración de que la finca es privativa de la titular registral fallecida. Pero dicha privatividad además de ser solicitada por la demandante, que reúne la condición de heredera de la titular registral y del esposo de ésta, que es su padre demandado, y por lo tanto interesada en la herencia yacente de éste, ha quedado suficientemente acreditada en el procedimiento judicial. Por lo tanto, la decisión judicial viene a determinar la conclusión de la sociedad de gananciales con anterioridad al fallecimiento de los cónyuges, de forma análoga a lo dispuesto en el artículo 1393.3 del Código Civil en su redacción actual, y habiendo quedado probado que la finca es privativa, esta queda sustraída del patrimonio de la herencia yacente del cónyuge de la causante, no dándose por tanto el supuesto de una posible indefensión de los interesados en la misma.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3850.pdf>

I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Madrid nº 23***RESERVA VIUDAL: FACULTAD DE DESHEREDAR DEL RESERVISTA***

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: las fincas objeto del expediente habían sido donadas por los hijos al viudo y estaban sujetas a reserva viudal como consecuencia de las segundas nupcias del que hoy es causante; consta la cualidad de reservables de los bienes mediante nota marginal en virtud de sentencia judicial; del testamento del reservista resulta que deshereda a los tres hijos; la escritura está otorgada exclusivamente por los reservatarios, sin la concurrencia de la heredera del reservista.

Como ha dicho este Centro Directivo en la Resolución de 19 de mayo de 2012, «respecto a cuál es la vocación o llamamiento del reservatario, se observa que no tiene vocación derivada del primer causante, pues no lo llamó como reservatario ni lo pudo llamar en ese momento, dado que la reserva no sólo está sujeta a la condición de la existencia de los reservatarios en el momento de la muerte del reservista sino a un suceso totalmente indeterminado en el momento de la muerte

del primer causante cual es las nuevas nupcias del cónyuge supérstite. Tampoco puede considerarse que el reservatario tenga vocación derivada del reservista pues éste no puede decidir libremente acerca de su llamamiento sino que tiene la obligación de respetar la reserva, ni se puede equiparar al supuesto de legítima en que el causante tiene que atribuirla por cualquier título y el legitimario está protegido por la preterición (...) Por todo ello hay que concluir que la vocación o llamamiento del reservatario es legal, pues la determina la ley (...) Se trata de una vocación legal en la que la ley utiliza dos medios de referencia para la determinación de los sucesores y de los bienes: en cuanto a la determinación de los sucesores, los que sean hijos y descendientes del cónyuge premuerto y hayan sobrevivido al reservista y siguiendo los llamamientos de la sucesión intestada con relación al cónyuge premuerto. El otro medio de referencia se refiere a los bienes reservables, que son los que adquirió el reservista de su primer cónyuge o de los parientes que el Código señala y que pueden quedar determinados ya en vida del reservista a través de la nota marginal expresiva del carácter reservable de los bienes inmuebles o, en otro caso, en el momento de su muerte. El que el reservista tenga reconocidas algunas facultades respecto a los bienes reservables como son la facultad de mejorar o de desheredar no significa que el reservatario derive sus derechos del mismo, sino únicamente que la propia ley concede esas facultades a favor de los instituidos por él mismo, que en tal caso, pueden traer causa de él a través de esas facultades sucesorias».

Distinto problema de la vocación es determinar a través de qué herencia recibe los bienes el reservatario. En este punto, y conforme a lo que señaló la citada Resolución de 14 de abril de 1969, y dado que los bienes han de estar incluidos dentro de un patrimonio, la solución es la de considerar que los bienes los recibe el reservatario como bienes integrados en la herencia del reservista. Ahora bien, los bienes reservables forman una masa independiente de los demás bienes de la herencia del reservista como patrimonio separado. En consecuencia y centrados en el supuesto concreto, si se prescinde la desheredación realizada, cabe la posibilidad de que los únicos interesados en los bienes reservables que son los únicos hijos que el reservista tuvo con el cónyuge premuerto, puedan otorgar la escritura de adjudicación por sí solos, en cuanto a los bienes reservables para inscribirlos a su nombre partiendo de la nota marginal que consta en dichos bienes y de los demás documentos presentados.

En cuanto a la circunstancia de haber sido desheredados por su padre -reservista- los tres otorgantes, el artículo 973, párrafo segundo, del Código Civil establece lo siguiente: «el hijo desheredado justamente por el padre o la madre perderá todo derecho a la reserva, pero si tuviera hijos o descendientes, se estará a lo dispuesto en el artículo 857 y en el número 2 del artículo 164». Sin embargo, la interpretación de este párrafo del artículo 973 del Código Civil no está exenta de matices y discusiones doctrinales. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 1914, en su tercer considerando establece que la reserva «se halla enlazada a hechos inciertos, como se desprende de los artículos 972 y párrafo segundo del 973, del Código antes citado», lo que parece dar a entender que esta incertidumbre, una vez nacida la obligación de reservar, no existiría si la cuestionada desheredación fuese la anteriormente dispuesta por el cónyuge ya fallecido. Este Centro Directivo ha recogido esta Sentencia y en la Resolución de 14 de abril de 1969 señala como facultad del reservista la de desheredar.

Pero en el supuesto concreto de este expediente, en el testamento del reservista, se desheredan a los tres hijos y a los descendientes y se expresa como causa de desheredación la indicada en el número dos del artículo 853 del Código Civil. En el mismo testamento sólo se motiva dicha causa de desheredación en relación con los tres hijos reservatarios. También se hace expresa referencia a la existencia de nietos del testador, hijos de los reservatarios desheredados, menores de edad, a quienes también se deshereda, pero sin expresar los motivos de dicha desheredación y sin expresar la edad y, en su caso, aptitud para ser desheredados. Consecuentemente, el recurso

debe ser desestimado, por cuanto en el presente expediente la desheredación no puede alcanzar a la totalidad de los reservatarios, habiendo nietos del reservista, hijos de los reservatarios, respecto de quienes no se alega ningún motivo de desheredación (cfr. artículos 857 y 973.2 del Código Civil), todo ello, sin perjuicio de la declaración judicial sobre el carácter justo o injusto de la desheredación.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3851.pdf>

I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Sagunto nº 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO

Como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2007, el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). Consecuentemente se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad) sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

Debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente).

Como reiteró este Centro en Resolución de 24 de abril de 2014, la desafectación de elementos comunes –con o sin subsiguiente venta de los mismos– se trata de un acto para el que se reconoce a la junta competencia como órgano colectivo de la comunidad de propietarios, pudiendo fijar las cuotas de propiedad del nuevo elemento privativo, con el consiguiente reajuste proporcional de las demás cuotas (cfr., por todas y además de las citadas en el anterior fundamento de Derecho, las Resoluciones de 5 de mayo de 1970 y 15 de junio de 1973). Y el mismo criterio debe mantenerse respecto de la transformación de un elemento privativo en elemento común, mediante el correspondiente acto de afectación.

En el presente caso, en el que se pretende rectificar la inscripción y hacer constar el carácter común de la parcela, no cabe sino rechazar tal pretensión, como ya se hiciera en la Resolución

de 13 de mayo de 2010, toda vez que para tal rectificación se requiere el consentimiento unánime de todos los propietarios, pues se trata de modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal y cambiar el carácter de la parcela objeto del recurso, para atribuirle carácter de elemento común, lo que, aun cuando hubiere mediado acuerdo adoptado en junta de copropietarios en la forma prevista en el mencionado artículo 17 de la Ley, debe ser consentido individualmente por todos los titulares de elementos objeto de propiedad separada que son afectados por la rectificación pretendida de modo que traería consigo un cambio esencial en el régimen aplicable a tales elementos privativos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3854.pdf>

I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Albacete nº 1

OBRA NUEVA: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE TODOS LOS CONDUENOS OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN GRÁFICA

No hay ninguna duda de que la calificación se realizó dentro de plazo pues, como señala la registradora en su informe, el documento fue presentado telemáticamente en el Registro el día 7 de noviembre de 2016, suspendiendo la calificación por falta de presentación del justificante del pago del impuesto el día 8 de noviembre de 2016, y se notificó fehacientemente ese mismo día al presentante. Posteriormente, se presenta físicamente el documento al Registro el día 14 de noviembre de 2016, calificado negativamente el día 2 de diciembre de 2016, es decir, a los catorce días hábiles de haberse presentado el documento, excluyéndose los sábados, conforme al artículo 19 de la Ley 14/2013. Se dio por tanto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 109 del Reglamento Hipotecario.

El primer defecto se refiere a la falta de consentimiento de los copropietarios de la finca para declarar una obra nueva. Esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 2012 y 12 de enero de 2015) en el sentido de estimar necesaria la intervención de los condueños para la declaración de obra nueva conforme a las normas que rigen la comunidad romana en nuestro Código Civil. Se produce en estos supuestos es el incumplimiento del artículo 397 del Código Civil, en cuanto que dispone que «ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos».

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. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georeferenciación de la superficie ocupada por cualquier edi-

ficación, 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.

Como señalan las Resoluciones antes citadas (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tenerla 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, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. 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. En consecuencia, en el presente caso, no estando debidamente fundadas las dudas que justifiquen la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado.

Como ya se ha reiterado en el fundamento anterior, las dudas de identidad (en este punto, en cuanto a una posible invasión de dominio público) deben estar debidamente justificadas, sin que la mera circunstancia de hallarse una finca colindante incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, determine por sí la existencia de tal duda, más aún cuando de este procedimiento resulta controvertida la titularidad e incluso la naturaleza pública de dicha finca investigada (cfr. artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3855.pdf>

I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Albacete nº 1

HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA Y EL LÍMITE PREVISTO EN EL 114.3 DE LA LH

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. Como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 18 de noviembre de 2013 y ha reiterado desde entonces, siendo los intereses legales del dinero esencialmente variables, al ser revisados anualmente por las respectivas leyes presupuestarias (vid. artículo 1 de la Ley 24/1984,

de 29 de junio, sobre modificación del tipo de interés legal del dinero), la indeterminación de la cifra garantizada en el momento inicial de la constitución de la garantía está resuelta por la técnica hipotecaria a través de la figura de las hipotecas de seguridad en su modalidad de máximo.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, al añadir un nuevo párrafo al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, viene a sumar un nuevo límite legal a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios constituidos sobre la vivienda habitual y destinados a financiar su adquisición, haya o no terceros, de forma que los intereses moratorios pactados no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Además, dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Límites que, dado su carácter claramente imperativo, las estipulaciones contractuales de constitución de dichos préstamos hipotecarios necesariamente deberán respetar, lo que será perfectamente posible a través de la institución de la hipoteca de máximo. Comoquiera que, cualquiera que sea el límite máximo que se pacte, por hipótesis podrá ocurrir que en algún momento de la vigencia de la hipoteca la aplicación de la fórmula del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dé como resultado una cifra inferior al máximo pactado, las fórmulas contractuales siempre podrán evitar cualquier tacha de ilegalidad mediante la incorporación a la estipulación correspondiente de una reserva o salvedad de aquel límite legal.

Los términos exactos de esa cobertura alternativa son los siguientes: «No obstante lo anterior, y para el caso que el contrato de préstamo fuera para adquisición de vivienda habitual, el límite máximo frente a terceros en el caso de intereses moratorios no podrá ser superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en cada momento», es decir, configura el tipo máximo de los intereses moratorios de la cobertura hipotecaria para el supuesto a que se refiere sólo «frente a terceros», lo cual no puede ser admitido desde el punto de vista registral, porque es doctrina reiterada de esta Dirección General, como se ha expuesto anteriormente, que el necesario tope máximo del tipo de interés a efectos hipotecarios, en cuanto delimita el alcance del derecho real de hipoteca constituida, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario (Resoluciones de 16 de febrero de 1990, 20 de septiembre de 1996, 24 de agosto de 1998, 8 y 9 de febrero de 2001, 31 de octubre y 18 de noviembre de 2013 y 25 de abril y 29 de mayo de 2014, entre otras muchas). Pero es que, además, el límite establecido en el reiterado artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago», precisamente está destinado a operar no frente terceros, sino en las relaciones contractuales entre el acreedor hipotecario y el prestatario que tenga la condición de consumidor.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4145.pdf>

I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Girona nº 1

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: TÍTULO INSCRIBIBLE

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

TÍTULO INSCRIBIBLE: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES

ADQUISICIÓN ORIGINARIA: CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria). La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración.

En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, puesto que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española.

Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). No obstante la doctrina expuesta, en el presente caso resultan una serie de particularidades que han de ser tenidas en consideración. Si, como se ha señalado antes, el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, parece adecuado analizar en cada supuesto concreto las circunstancias concurrentes.

Los artículos 531-23 y 531-24 del libro quinto del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, define la usucapión como un título adquisitivo de la propiedad o de un derecho real posesorio basado en la posesión del bien durante el tiempo fijado por las leyes, posesión que debe ser en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida y no necesita título ni buena fe. En su tercer fundamento de Derecho se manifiesta que: «(...) es claro que se ha probado mediante actos concluyentes la posesión del recurrente en

concepto de titular de un derecho de propiedad sobre la finca objeto de la litis». A la vista del carácter concluyente de los hechos que prueban la posesión del usucapiente, parece una exigencia excesiva exigir la designación de un administrador judicial de la herencia yacente que, en caso de comparecer en el procedimiento, nada podría alegar frente a la rotundidad de los hechos probados. Por otro lado, según la interpretación que este Centro Directivo ha hecho del artículo 208 de la LH, cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada.

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. A este respecto, el recurrente solicita en el escrito de recurso que «en caso de que no hayan transcurrido los plazos previstos en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta representación solicita en su caso la anotación preventiva de la sentencia que permita la inscripción del correspondiente asiento en el Registro de la Propiedad». De ahí que, en contra de lo que apunta la registradora en su informe, sí que resulte procedente practicar, a la vista de esta solicitud, la anotación preventiva de la sentencia en los términos señalados en dicho artículo 524.4, siempre que se subsanen los demás defectos que son confirmados por la presente Resolución.

El tercero de los defectos consignados en la nota alude a la no constancia en el título de las circunstancias personales del adquirente, ya que únicamente se hace constar su nombre y apellidos, siendo necesario además del NIF, la mayor o menor edad, estado civil y carácter de la adquisición y en caso de que estuviere casado y la adquisición pudiera afectar a su régimen económico-matrimonial deberá indicarse cual sea éste y el nombre del cónyuge, artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. El defecto debe ser confirmado.

El cuarto motivo que impide la inscripción del título calificado, a juicio de la registradora, consiste en que no se hace constar la descripción completa de la finca, pues no basta únicamente con la indicación del número de finca registral. El defecto, tal y como ha sido formulado en la nota de calificación, no puede mantenerse. En el presente caso la sentencia incorpora la referencia a los datos registrales de la finca, con alusión al número de finca registral. Sin embargo, sí que se recoge en la sentencia objeto de la calificación recurrida que existe incorporado a los autos un certificado emitido por el Ayuntamiento de Sant Joan de Mollet del que resultan datos complementarios suficientes para la identificación.

Las sentencias declarativas y las constitutivas no son susceptibles de ejecución procesal. Así resulta con nitidez de lo dispuesto en los artículos 517.2.1.o y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La prescripción se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, por tanto, está plenamente justificada la exigencia que hace la registradora en el sentido de que se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria, si bien deberá ordenarse por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Priego de Córdoba***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: TÍTULO INSCRIBIBLE
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la usucapación reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapación un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria). La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración.

En el caso de la usucapación extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento judicial de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, en la medida en que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado dicho procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. En cuanto a la usucapación ordinaria, el efecto jurídico es idéntico que en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, esto es la adquisición del dominio por el usucapiente, por lo que igualmente deberá ser entablado el procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. La función de la usucapación ordinaria es precisamente subsanar la falta de titularidad del transmitente, posibilitando con el transcurso del tiempo la adquisición, ya si el título además de reunir todas las anteriores condiciones fuera perfecto nada impediría que desplegara todos sus efectos. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo dictó Sentencia, de fecha 21 de enero de 2014 declara que el artículo 1949 del Código Civil ha sido derogado por el artículo 36, apartados I y II, de la Ley Hipotecaria.

En el presente expediente, a pesar de la existencia de títulos intermedios, los interesados fundaron la demanda por la que instaba la declaración de propiedad, no en la cadena o sucesión de títulos de transmisión de dominio con sus sucesivos modos, sino en la prescripción ordinaria del dominio a su favor. El titular registral y sus herederos o causahabientes en tanto no inscribieron sus respectivos títulos, no son terceros, por lo que deberán soportar la usucapación ganada. En consecuencia, al haberse consumado la usucapación conforme a las normas del derecho civil, se produce una inexactitud entre lo publicado por el Registro y la realidad jurídica extrarregistral que podrá remediarse mediante la inscripción de la resolución judicial que reconozca dicha usucapación.

La doctrina de este Centro Directivo impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). No obstante la doctrina expuesta, en el presente caso resultan una serie de particularidades que han de ser tenidas en consideración. Si, como se ha señalado antes, el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamen-

te gravosa, parece adecuado analizar en cada supuesto concreto las circunstancias concurrentes. A la vista del carácter concluyente de los hechos que prueban la posesión del usucapiente, parece una exigencia excesiva exigir la designación de un administrador judicial de la herencia yacente que, en caso de comparecer en el procedimiento, nada podría alegar frente a la rotundidad de los hechos probados. Por otro lado, según la interpretación que este Centro Directivo ha hecho del artículo 208 de la LH, cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4278.pdf>

I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Cangas

HERENCIA: CONMUTACIÓN DE LA LEGÍTIMA VIDUAL

LEGADOS: CONSENTIMIENTO DE LOS LEGITIMARIOS PARA LA ENTREGA

Como ha reiterado este Centro Directivo, la facultad de interpretar el testamento para determinar cuál fue la voluntad del causante corresponde, entre otros, al albacea contador-partidor designado. Ahora bien, una cosa es interpretar el testamento para saber cuál fue la voluntad del causante y otra es averiguar cuál hubiera sido su voluntad de no darse determinadas circunstancias que dieron lugar a las disposiciones hechas al tiempo del otorgamiento del testamento. El artículo 675 del Código Civil establece que las disposiciones testamentarias deberán entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador.

El artículo 834 del Código Civil establece que la cuota legal usufructuaria del cónyuge viudo no separado legalmente o de hecho cuando concurre a la herencia con hijos o descendientes, consiste en el usufructo del tercio destinado a mejora. No obstante, el artículo 839 permite la conmutación del usufructo por una renta vitalicia, el producto de determinados bienes o un capital efectivo, «procediendo de mutuo acuerdo, y en su defecto, por virtud de mandato judicial». La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2001, requiriendo la conformidad del viudo, o la aprobación judicial subsidiaria para la elección de la modalidad de conmutación, tesis que confirma la Sentencia del mismo Tribunal Supremo de 13 de julio de 2009. Y en cuanto al contador-partidor se ha determinado por la doctrina, como regla general, que no puede decidir por sí solo la conmutación; por excepción, lo puede hacer si el causante la impone o le faculta expresamente; si lo ha hecho indicando el medio solutorio, en cuyo caso el contador deberá proceder a la conmutación con ese medio; si se limita a autorizarla o a indicarla simplemente, sin especificar la prestación sustitutoria, el contador deberá cumplir lo ordenado en el testamento, quedando a salvo el derecho del cónyuge supérstite o de los herederos para reclamar, caso de perjuicio para sus derechos legitimarios.

Resulta que habiendo el causante ordenado el pago en metálico de la legítima del cónyuge viudo, el contador-partidor lo pretende realizar en otros bienes de la herencia, con el argumento de que no existe metálico suficiente en la misma y esta es la solución más conveniente para la

partición, cuando la exigencia de que el metálico legado en la que se ordena el pago en la legítima del viudo exista en la herencia no es evidente y contradice lo dispuesto en el artículo 886 del Código Civil.

Si, asumiendo que la conmutación que recoge la partición que se presenta a inscripción no es la realizada por el testador, consideráramos que es el mismo contador-partidor el que está decidiendo la conmutación en otros bienes distintos del dinero, debe recordarse que este Centro Directivo ha cuestionado que al contador-partidor corresponda o quepa atribuirle esta facultad de conmutación (así, Resoluciones de 18 de diciembre de 2002 o de 29 de enero de 2013), aparte de que esta atribución de facultad no consta en el testamento de forma expresa, y, además, el contador-partidor estaría ejerciendo esta supuesta facultad de conmutación eligiendo una alternativa no prevista en el artículo 839 del Código Civil (no se conmutaría por un capital en efectivo, ni por los productos de determinados bienes, ni por una renta vitalicia, sino por un lote de bienes hereditarios), y eso por sí solo exigiría requiriendo el consentimiento expreso del viudo, además del de los herederos. Tampoco los herederos, que han aceptado la partición del contador-partidor, podrían imponer al viudo una modalidad de conmutación no prevista legalmente, si es que pueden imponerle alguna. En consecuencia, en este supuesto concreto, existiendo metálico en la herencia, el contador debe proceder a la adjudicación del mismo en pago de la legítima viudal en cumplimiento de lo dispuesto por el testador en su testamento y, no siendo suficiente el metálico inventariado, debe realizar el pago en metálico extra hereditario, o en otros bienes de la herencia pero en este caso con el consentimiento del cónyuge, sin que resulten aplicables los artículos 841 y siguientes del Código Civil, sino el artículo 886.

La entrega del legado de inmueble la realiza el contador-partidor, en la propia partición que formaliza, y muestran su conformidad con ella tanto los herederos testamentarios como los legatarios de dicha finca, además del otro hijo, no instituido heredero, al que le había sido reconocida la legítima en el testamento, lo que implica que sólo faltaría el consentimiento para dicha entrega de legado de la viuda del testador, en su condición de heredera forzosa de la herencia. Asumiendo que ésta conserva dicha condición, según lo antes razonado sobre la falta de efectos de la conmutación recogida en la escritura, ello nos remite a la doctrina de esta Dirección General sobre entrega de legados por el contador-partidor o por los herederos, que exige, bien el consentimiento de los herederos forzosos, bien que de la partición realizada por el contador-partidor resulte la no vulneración de las legítimas por los legados entregados

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4280.pdf>

I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Les Borges Blanques

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX RECITIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO

Este Centro Directivo ha puesto de relieve que la referida disposición del artículo 322 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretada atendiendo no sólo a sus palabras sino también a su espíritu, al marco normativo resultante de reformas recientes y a la realidad de las comunicaciones entre notarios y registradores, en un ámbito en el que (ya desde lo establecido en los reales decretos 1558/1992, de 18 de diciembre, y 2537/1994, de 29 de diciembre) se ha venido impulsando

el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias como funcionarios públicos (cfr. los artículos 107 y 108 de la Ley 24/2001, con las modificaciones introducidas por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello en razón del principio de agilización y de economía procedimental que inspira la regulación de la actuación de notarios y registradores, entre quienes existe una obligación de colaboración para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que comprende el deber instrumental de mantener un sistema de comunicación telemático, incluyendo la utilización del telefax, de suerte que, en consecuencia, no podrán ignorar ni dar por no recibidos los documentos que por tal vía se les remitan.

A partir de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: -Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria; -El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, y tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros; -Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices (así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1).

La concreta cuestión planteada en este expediente ya fue resuelta en la Resolución de 22 de abril de 2016 (reiterada en las de 8 de junio y 3 de octubre de 2016) en la que se afirmó que a efectos de los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria, no puede rechazarse la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder un 10% de la cabida inscrita.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4281.pdf>

I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Lepe

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

Como es sabido, y así ha tenido consideración de pronunciarse al respecto este Centro Directivo, el convenio regulador como negocio jurídico -tanto en su vertiente material como formal- propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos e permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de

la liquidación del régimen económico matrimonial. En otro sentido, la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Cetro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del registro.

Tal y como se ha analizado en el primero de los fundamentos de Derecho, nos encontramos -formalmente- ante un certificado de la letrada de la Administración de Justicia comprensivo de una sentencia en la que, y transcribiendo el fallo, «estimando parcialmente la demanda (...), se aprueba el acuerdo alcanzado por las partes el día (...) y ratificado a presencia judicial el día (...), a cuyo contenido nos remitimos dada su extensión, y que pasa a formar parte de la presente resolución». De los antecedentes de hecho que sirven de base a la sentencia no resulta en ningún caso la relación de este proceso con el previo de nulidad, separación o divorcio. La evidente falta de conexión entre la acción ahora entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este nuevo documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4283.pdf>

I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Oviedo nº 5

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

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).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4321.pdf>

I.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Segovia nº 3***RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL ART. 201.1 LH BASADO EN REPRESENTACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA***

El apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, al regular las particularidades del procedimiento de rectificación de descripción de fincas contempla específicamente el supuesto de aportación de representación gráfica alternativa, prescribiendo que en tales casos el notario debe proceder conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por tanto, como trámites del procedimiento que debe cumplimentar el notario se encuentran la notificación a los colindantes catastrales y la comunicación al Catastro de la rectificación de la descripción consignada en el documento.

Cuestión distinta es que, una vez cumplimentados debidamente por el notario los trámites reseñados en el anterior fundamento, se proceda por el Catastro a practicar las rectificaciones que correspondan en el parcelario catastral. Aunque no cabe duda que lo deseable es lograr el objetivo de la coordinación gráfica con el Catastro, de la dicción de los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria resulta claramente que puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral. Además, de la regulación del procedimiento no resulta en ningún caso que la falta de aportación de la representación gráfica catastral sea defecto que impida la inscripción de la rectificación de la descripción. Lo contrario supondría hacer depender la eficacia del procedimiento tramitado ante notario de actuaciones o trámites que corresponden a otros organismos que no intervienen directamente en dicho procedimiento.

En definitiva, salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria según se ha expuesto en las anteriores consideraciones.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4322.pdf>

I.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Medina de Ríoseco***ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO: REQUISITOS***

El único problema que plantea el presente recurso es el de si, siendo las deudas propias del heredero, se puede anotar un embargo sobre los derechos que pudieran corresponder al deudor en la herencia de su madre, respecto de un bien concreto inscrito a nombre de ésta aportando el certificado de defunción de la titular registral y el certificado negativo del Registro General de Actos de Última Voluntad o si deberá aportarse el correspondiente título sucesorio que no puede

ser otro que cualquiera de los que enumera el artículo 14.1.o de la Ley Hipotecaria. Tratándose de deudas propias del heredero demandado, el artículo 166.1.2 del Reglamento Hipotecario posibilita que se tome anotación preventiva únicamente en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor, sin que esa anotación preventiva pueda hacerse extensible al derecho hereditario que pueda corresponder a otros herederos. Por ello, es imprescindible conocer el derecho hereditario correspondiente al heredero deudor demandado pues sólo y exclusivamente ese derecho puede ser objeto de la anotación preventiva de embargo. Y, para ello, será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente, exigiendo el citado artículo 166.1.2 que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4323.pdf>

I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Valencia nº 3

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN

Lo relevante a los efectos de la aplicación de un régimen de propiedad horizontal no es tal denominación sino, tal y como resulta de los asientos registrales en el presente expediente, que de conformidad con los artículos 396 del Código Civil y 2 de la Ley sobre propiedad horizontal exista, de una parte, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente y, de otra, una copropiedad de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, con atribución a cada elemento de una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Aunque la propia Ley utilice la expresión «pisos o locales», no hay duda que el régimen de propiedad horizontal con frecuencia se establece también entre otro tipo de edificaciones. Por todo ello, constando en el Registro esta situación, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales en tanto no se declare su inexactitud (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). De este modo lo procedente es, a la vista de las alegaciones del recurrente, aportar al Registro la documentación pública que permita practicar las rectificaciones pertinentes para acomodar el Registro a la realidad (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4324.pdf>

I.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Sant Mateu

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: EXIGENCIAS DE COINCIDENCIA CON LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo

cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la posibilidad de consulta directa por el registrador a la Sede Electrónica del Catastro, hay que recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016) acerca de que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4325.pdf>

I.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Alicante nº 5

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN ALEMÁN TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DEL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO

Resulta de aplicación del Reglamento (UE) N.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, a las herencias causadas desde el 17 de agosto de 2015, como es la que motiva el presente recurso. La aplicación del Reglamento impone que el notario compruebe determinados extremos: a) En primer lugar de la propia existencia de un elemento transfronterizo; b) Establecido el elemento internacional y no existiendo en el Reglamento reglas de competencia para la ejecución de las sucesiones no contenciosas (artículo 2 y considerando 21, 22 y 29), el segundo paso es la determinación de la ley aplicable; c) Debe recordarse que la regla general del Reglamento conduce a la aplicación de la ley de la residencia habitual, aunque el artículo 21.2 determina que «si, de forma excepcional, resultase claramente de todas las circunstancias del caso que, en el momento del fallecimiento, el causante mantenía un vínculo manifiestamente más estrecho con un Estado distinto del Estado cuya ley fuese aplicable de conformidad con el apartado 1, la ley aplicable a la sucesión será la de ese otro Estado»; d) No obstante, el artículo 22 permite la elección de la ley aplicable, aunque para que exista «professio iuris», la elección de ley debe ser expresa o resultar de los términos de la disposición «mortis causa».

En el supuesto que motiva la presente Resolución, el testamento que sirve de base a la escritura de adjudicación de herencia calificada, se autorizó ante un notario español el 22 de septiembre de 2014. Es decir, estando en vigor el Reglamento (artículo 84), si bien aún no en aplicación (artículo 82.1). En él no se hace «professio iuris» expresa. Por lo tanto, nada tiene que ver la nacionalidad del disponente en el momento del otorgamiento, salvo a los efectos de realizar elección de ley, ni de ello cabe inferir la aplicación de la ley de la nacionalidad como ley sucesoria.

El testamento, por lo tanto, ha de interpretarse a la luz de la ley española, que incorpora las pautas hermenéuticas de la norma europea. Y de su literalidad y contexto resulta aplicable, nuevamente, a la sucesión, la ley española, que es la de su residencia habitual. Conforme a ésta es aplicable la normativa del Derecho común en cuanto la residencia del causante, no español, se sitúa en la Comunidad Valenciana. Por ello, la hija del testador resulta legitimaria con derecho a una porción de bienes de la herencia, conforme a las reglas generales del Código Civil (artículos 806 y 807 y, a contrario, 842 y 1056.2). Por lo tanto, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), la comparecencia e intervención de la hija legitimaria sería inexcusable, a fin de consentir las operaciones particionales de las que ha de resultar el no perjuicio de su derecho de carácter forzoso.

No siendo necesario probar Derecho extranjero alguno, aún subsiste una cuestión puesta asimismo de relieve en la nota de calificación: la ausencia de aportación de certificado del Registro de Actos de Última Voluntad o equivalente en el país de su nacionalidad o la justificación de su inexistencia. En este contexto, de superación de la ley de la nacionalidad –común al Derecho de la Unión europea– salvo elección indubitada, no resulta indispensable (vid., artículos 23, 24, 26 y 75.1) el recurso a la información del país de la nacionalidad, salvo que coincida con el de la residencia habitual, matización que obliga a realizar ahora la norma. Por lo tanto, en cuanto no se complete la interconexión de los Registros de disposiciones sucesorias y de certificados sucesorios europeos de los Estados miembros, medida complementaria a la aplicación del Reglamento (UE) no 650/2012, en el contexto e–justice, parece sólo oportuno mantener la exigencia de la acreditación de la obtención de certificación diferente al de nuestro Registro General de Actos de Última Voluntad, que acreditare la existencia o no de disposición de última voluntad cuando de la valoración de los elementos concurrentes en la sucesión resultare que la ley aplicable fuere distinta de la española.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/26/pdfs/BOE-A-2017-4556.pdf>

I.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Úbeda nº 1

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EFECTOS

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CIERRE REGISTRAL

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona jurídica distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción del ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular anterior de quien trae causa el actual (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con el principio de prioridad, el título que primero accede al Registro, determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior,

resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/26/pdfs/BOE-A-2017-4557.pdf>

I.B.
Pedro Ávila Navarro

I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Reanudación del tracto: En el expediente ha de constar la persona de la que adquirió el promotor, pero no más causantes intermedios

Reanudación del tracto: Procede el expediente cuando se ha adquirido de heredero no único del titular registral

Reanudación del tracto: En el expediente debe citarse a los titulares en gananciales, pero no a sus herederos

Reitera en el sentido indicado en primer lugar la doctrina de la R. 22.01.2011; pero en este caso es de aplicación, para estimar el recurso, la doctrina del segundo enunciado, de la R. 10.11.2016, según la cual, «en los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral, sí que existe auténtica interrupción del tracto, y por tanto, posibilidad teórica de acudir para solventarlo, tanto al expediente de dominio judicial del ya derogado art. 201 LH, si la pretensión se hubiera promovido antes del 1 de noviembre de 2015, como al nuevo expediente notarial del nuevo art. 208 LH».

En cuanto al defecto alegado por la registradora, de no constar «que hayan sido citados los herederos del titular registral que aparecen mencionados en la inscripción de dominio», reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.05.2001, o sea, que «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 art. 202.1 LH, 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».

R. 06.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Olivenza) (BOE 28.02.2017).
(1)

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

I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Obra nueva: La coincidencia con la certificación catastral no se refiere a elementos físicos interiores

Obra nueva: No necesita georreferenciación la declaración de una planta sobre otra ya referenciada e inscrita

Obra nueva: El registrador puede obtener las coordenadas directamente de la sede electrónica del Catastro

Obra nueva: Para la inscripción de una obra nueva «antigua» no es necesario aportar el libro del edificio

Obra nueva: Para la inscripción de una obra nueva «antigua» no es necesario el seguro decenal

Se trata de «una escritura de rectificación de descripción, que consiste en añadir una planta más a un edificio que figura en la descripción registral de una finca que se inmatriculó en virtud de la escritura que pretende rectificarse»:

—«Se plantea en primer lugar si en una escritura de subsanación puede documentarse una declaración de ampliación de obra nueva, especialmente si lo que se subsana es una inmatriculación de fincas». El registrador objeta que la nueva planta no se corresponde con la descripción gráfica que se aportó en su día. Pero dice la Dirección que «la rectificación que se pretende en el presente caso es coincidente con la situación catastral actual, según se acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica, que difiere de la que en su día se aportó para inmatricular, por haberse producido rectificación en Catastro»; además de que, «como se señaló en R. 04.08.2014 y R. 09.05.2016, 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, ubicados en el interior de ella».

—En cuanto a la objeción de ausencia de coordenadas de la porción de suelo ocupada, es cierto que el art. 202 LH la exige, pero, como en el caso de la R. 23.05.2016, «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas»; además de que, en su caso, «el registrador podría haber obtenido las coordenadas de la misma directamente del servicio correspondiente que ofrece la sede electrónica del Catastro» (ver, por ejemplo, R. 17.07.2015).

—Y en cuanto a la exigencia del libro del edificio, se trata de una obra antigua que se pretende inscribir según el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y entre los requisitos exigidos por este «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» (en los casos ordinarios), como son el seguro decenal o el libro del edificio, según interpretó la Res. Circ. DGRN 26.07.2007.

R. 06.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 28.02.2017). (2)

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

I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Obra nueva: La declaración requiere georeferenciación de la porción de suelo ocupada

Obra nueva: La declaración requiere georeferenciación previa de la finca

Obra nueva: La georeferenciación es exigible para la presentada a partir de 1 de noviembre de 2015

«Constituye el único objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una finalización de obra, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de

suelo ocupada por la edificación, es requisito también que con carácter previo se determinen las coordenadas de la finca en la que se ubica la edificación». En principio, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 06.09.2016, que también fue reiterada en otras posteriores, y la clara exigencia del ap. 8.1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015; pero en este caso entiende que esa exigencia va encaminada a «disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara»; y dice, con cita de la R. 28.09.2016, que «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; [...] no resulta de ningún precepto legal la exigencia previa de lograr la coordinación gráfica con el Catastro, prevista en el art. 10 LH, para despejar las dudas sobre la ubicación de las edificaciones; [...] y no estando debidamente fundadas las dudas que justifiquen la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado».

R. 06.02.2017 (Notario Fermín Moreno Ayguadé contra Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros) (BOE 28.02.2017). (4)

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

Debe contrastarse esta resolución con las R. 08.02.2016, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016 y R. 06.09.2016, en las que el problema no parece ser «despejar dudas» del registrador, sino proporcionar certeza de que la obra declarada está dentro de la parcela; y contrastarse también con el ap. 8.1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la L. 13/24.06.2015, según la cual, «cuando, conforme al art. 202 LH, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada
Obra nueva: El registrador debe consultar la geometría del edificio en el Catastro

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.04.2016: «Para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, [...] será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica» (ver art. 202 LH y ap. 7 Res. conjunta DGRN y DG del Catastro 26.10.2015); y la reitera también en cuanto a la menor complejidad de la georreferenciación, a ser necesaria solamente para la declaración de obra nueva terminada y su distinción del proceso de «coordinación geográfica». En el caso concreto el defecto señalado por el registrador era la falta de coincidencia de la superficie ocupada que consta en el título con la que resulta de las coordenadas, entre las que había una diferencia de 3 m². La Dirección estima el recurso y señala diferencias con el caso de la R. 05.07.2016, en cuanto a que la diferencia corresponde a un patio que ha dejado de computarse a efectos catastrales en la certificación».

R. 07.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ourense-3) (BOE 28.02.2017). (5)

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

La Dirección reitera también la doctrina de la R. 05.07.2016, en cuanto a que «la escritura cumple con lo dispuesto en el art. 202 LH al remitirse en cuanto a las coordenadas de la edificación a las que consten en Catastro, pudiendo la registradora obtener las mismas del servicio habilitado en la sede electrónica de dicha institución».

I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento del titular o resolución judicial
Rectificación del Registro: Consentimiento del titular ya prestado en la misma escritura inscrita

En la antigua inscripción de una escritura de donación no se recogía ni la existencia de una edificación destinada a «casita albergue» ni la obligación impuesta a la donataria de permitir el disfrute de la casita a determinadas personas; posteriormente se inscribió la declaración de obra nueva de la «casita», «rodeada por todos sus aires con terreno propio»; ahora se presenta una instancia en la que los beneficiarios de aquel «disfrute» solicitan que se haga constar en el Registro su derecho y se cancele la referencia a los lindes con terreno propio, a cuyo efecto presentan de nuevo la escritura de donación. Dice la Dirección que «en su día, se inscribió el título de dominio como libre de cualquier carga o gravamen; consecuentemente y de conformidad con la previsión del art. 40 LH, no se puede llevar a cabo la rectificación del contenido del Registro sin que conste el consentimiento del titular registral a dicha rectificación o, en su defecto, aportación de la oportuna resolución judicial firme; [...] el mismo destino desestimatorio merece la solicitud de que se suprima del contenido del folio registral determinada expresión llevada a cabo en el asiento de la obra nueva».

R. 07.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villena) (BOE 28.02.2017). (6)

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

La Dirección da su solución basándose en los principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1 LH) y de tracto sucesivo (art. 20 LH), y «sin necesidad de entrar a valorar si la obligación que se impuso en la escritura de donación constituía un derecho personal, un derecho real...». Pero en realidad, si aquel «disfrute» se hubiese constituido como derecho real, sería perfectamente inscribible, porque el consentimiento del titular registral que exige el art. 40 LH ya se prestó en la escritura de donación (ver, por ejemplo, R. 02.12.2011 y R. 18.10.2016). La clave para denegar la inscripción del disfrute está en lo que dice la nota del registrador, «como resulta de la inequívoca redacción del título y de las palabras ‘obligación de permitir’ y ‘disfrute conjuntamente con la obligada’, el uso de la casita albergue en favor de las hijas de los donantes no constituye derecho real inscribible al amparo del art. 2 LH, sino mera obligación de permitir o tolerar, no inscribible por tanto, como determinan los arts. 2 y 98 LH y 7 y 9 RH».

I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO DE 2017)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.01.2017 y otras varias.

R. 07.02.2017 (Banco Mare Nostrum, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 28.02.2017). (8)

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

I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 01 DE MARZO DE 2017)

Bienes públicos: Falta de prueba del carácter comunal de unas fincas

Se trata de una instancia privada en la que se solicita el cambio de titularidad de un bien inscrito (en 1870) a favor de determinados y concretos vecinos de Camposancos, así como de «...demás vecinos de Camposancos, ausentes e imposibilitados», alegando haber sido adquirido dicho bien por la Entidad Local Menor de Camposancos por ser atribuido por ley. La Dirección analiza la naturaleza de los bienes comunales como aquellos que siendo de dominio público tengan un aprovechamiento que corresponde al común de los vecinos, y que solo pueden pertenecer a los municipios y a las entidades locales menores; pero concluye que en este caso «existen dudas respecto a la verdadera naturaleza jurídica de los bienes, [...] no habiendo quedado acreditado, en consecuencia, que se trate indubitadamente de bienes comunales típicos y que el dominio haya sido adquirido por la Entidad Local Menor por atribución de ley»; por lo que remite a la rectificación del Registro por los medios establecidos en el art. 40 RH y especialmente al actual nuevo expediente notarial de reanudación de tracto, regulado en el art. 208 LH.

R. 08.02.2017 (Entidad Local Menor de Camposancos contra Registro de la Propiedad de Tuy) (BOE 01.03.2017). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2167.pdf>

I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 01 DE MARZO DE 2017)

Expropiación forzosa: Es necesario entender el expediente con los titulares registrales
Expropiación forzosa: Es necesario justificar el pago o consignación del justiprecio

Se trata de un acta notarial de protocolización de determinados documentos administrativos previos relativos a una expropiación. La registradora objeta que en el acta de ocupación solo comparece uno de los titulares registrales, siendo necesario que el procedimiento se haya seguido contra todos ellos o sus causahabientes; y que no consta que los expropiados hayan recibido el pago del justiprecio, o que este se haya consignado. La Dirección confirma que «los procedimientos de expropiación forzosa para que sean inscribibles deben entenderse con el titular registral en la

forma prevista en el art. 32 RH, pero lógicamente no se precisa consentimiento o firma del recibí del justiprecio, procediéndose, en su caso, a la consignación»; y parece dar por supuesto que eso se ha cumplido en el caso concreto. Y en cuanto al justiprecio, dice que «la determinación y pago o consignación del justiprecio es un presupuesto previo y necesario para que pueda procederse al acta de ocupación» (art. 51 L. 16.12.1954 sobre expropiación forzosa); [...] pero, «así como existe habilitación legal expresa para que en los casos de urgencia declarada se proceda la ocupación de las fincas antes de haberse determinado y pagado o consignado el justiprecio», registralmente se mantiene la exigencia de que para inscribir la expropiación es preciso justificar el pago o consignación del justiprecio (art. 32 RH), si bien para este caso de urgencia, el art. 32.3 RH prevé la anotación preventiva de la expropiación mediante el resguardo de depósito provisional»; en el caso concreto la Dirección también estima que «consta el acta de ocupación y el pago del justiprecio».

R. 09.02.2017 (Notario Pedro-Antonio Vidal Pérez contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (BOE 01.03.2017). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2168.pdf>

I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 01 DE MARZO DE 2017)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.01.2017 y otras varias.

R. 10.02.2017 (Banco Mare Nostrum, S.A.», contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 01.03.2017). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2169.pdf>

R. 10.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 01.03.2017). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2172.pdf>

R. 10.02.2017 (Banco Mare Nostrum, S.A.», contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 01.03.2017). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2172.pdf>

R. 10.02.2017 (Unicaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 01.03.2017). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2172.pdf>

R. 10.02.2017 (Unicaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 01.03.2017). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2173.pdf>

I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

Calificación registral: Debe entenderse pedida la inscripción de todos los actos comprendidos en el documento presentado

Calificación registral: No puede practicarse ningún asiento no solicitado por los interesados

Reitera la doctrina de las R. 12.01.2012 y R. 13.12.2013, en el sentido de que «la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos»; pero a la vez, como señaló la R. 20.07.2006, «no se puede practicar en el Registro ningún asiento —salvo casos excepcionales— sin que hayan sido solicitados por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el art. 6 LH». En este caso, «la descripción literaria del inmueble es única y, sin embargo, comprende dos fincas registrales; [...] sólo se solicita que se practiquen las oportunas operaciones registrales respecto de una de ellas, sin poder sobreentenderse, por aplicación de la doctrina anteriormente expuesta, que deba el registrador practicar operación alguna respecto de la finca registral omitida en la instancia» como pretende la recurrente.

R. 13.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Melilla) (BOE 08.03.2017). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2483.pdf>

I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

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

División y segregación: Facultad de la Administración de considerar necesaria la licencia aunque se trate de división antigua

Se trata de una sentencia que declara la disolución de una comunidad con adjudicación a cada condueño de una parte de la finca; la sentencia declara acreditada la división con anterioridad a la legislación que actualmente la regula. La registradora suspende la inscripción por no aportarse la licencia para la división de la finca o declaración de su innecesariedad (arts. 78 RD. 1093/1997 y 26.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). La Dirección reitera la doctrina de la R. 17.10.2014 sobre posibilidad de inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, en aplicación analógica del art. 28.4 RDLeg. 7/2015; pero entiende que eso «no prejuzga ni condiciona en modo alguno la competencia del ente local para calificar si el acto en cuestión está o no sujeto a licencia, concederla o denegarla», y en este caso aprecia que «consta una previa declaración municipal que entró a calificar el acto documentado en la sentencia, considerándolo como parcelación sujeta a licencia», por lo que «debe rechazarse la posibilidad de inscripción por la vía del art. 28.4 RDLeg. 7/2015».

R. 13.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-12) (BOE 08.03.2017). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2484.pdf>

I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento del titular o resolución judicial

En 1985 se inscribió una escritura de compraventa de una finca; en la escritura se indicaba erróneamente el número registral, y la inscripción se practicó sobre la finca correspondiente a ese número; ahora la compradora presenta instancia en la que solicita la rectificación de la inscripción y su traslado a la finca correcta; pero esta está inscrita a favor de titulares distintos de los vendedores. La registradora considera necesario el consentimiento de los titulares registrales de las dos fincas afectadas. Resuelve la Dirección que, «de no haber existido otros asientos posteriores en la finca registral a la que se pretende dar traslado, el error podría ser rectificado de oficio por la registradora, al resultar con claridad no del asiento, pero sí de la confrontación del título con el mismo y atendiendo a la doctrina de este Centro Directivo para los casos en que resulte probado el error de modo absoluto con documento fehaciente independientemente de la voluntad de los interesados» (cita la S. 28.02.1999); no siendo así, «será preciso que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que pudieran verse perjudicados (y por tanto el del actual titular registral) o en su defecto deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (arts. 40 y 214 LH y 322 y ss. RH); [...] sin perjuicio de las responsabilidades civiles en que se haya podido incurrir».

R. 13.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar - 2) (BOE 08.03.2017). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2485.pdf>

La doctrina sobre rectificación del Registro por «documento fehaciente independiente de la voluntad de los interesados se repite en R. 19.06.2010, R. 24.06.2011, R. 23.08.2011, R. 02.12.2011, R. 29.02.2012, R. 03.10.2012, R. 16.10.2012, R. 03.01.2013, R. 14.05.2013, R. 20.02.2015, R. 16.04.2015, R. 15.06.2015, R. 07.07.2015 y R. 22.04.2016.

I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

Titular registral: Necesaria coincidencia del documento oficial de identificación con el otorgante

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.11.2016, y las precauciones que deben tomarse «respecto de los nacionales de aquellos países (como Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte) en los que se produce una alteración en los números de identificación del documento oficial de identificación». Esta vez en el caso de un irlandés, titular de la mitad indivisa de la finca, que pretende inscribir a su nombre la otra mitad por herencia de su esposa. Pero también en este caso aprecia en favor del recurrente una serie de circunstancias: que no se trata de un acto dispositivo, que el compareciente ya era titular registral de una mitad indivisa, que el nombre y apellidos del titular registral (y el de su cónyuge) constan en todos los documentos presentados, y que la finca aparece catastrada a nombre del titular registral con el NIE de este.

R. 15.02.2017 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 08.03.2017). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2486.pdf>

I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

Bienes gananciales: La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 30.11.2016, esta vez sobre «un auto dictado en un procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales, por el que se homologa el acuerdo extrajudicial alcanzado entre los ex cónyuges, y en cuya virtud se adjudica a la esposa una vivienda que pertenecía por mitad y pro indiviso a ambos».

R. 16.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almadén) (BOE 08.03.2017). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2487.pdf>

I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

Bienes gananciales: El embargo de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.07.2011): «Para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o que, habiéndose demandado sólo al que contrajo la deuda, se le dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado» (ver arts. 144.1 RH y 541.2 LEC).

R. 16.02.2017 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 08.03.2017). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2488.pdf>

Resulta interesante la cita que hace la Dirección de la S. 01.02.2016: «La sociedad de gananciales no tiene personalidad jurídica, por lo que en sentido estricto no puede contraer deudas. Son los cónyuges los que aparecen como deudores. Ahora bien, si la deuda se ha contraído para satisfacer atenciones de la sociedad, habrán de utilizarse los bienes de ésta para su pago, y en caso de que sea el patrimonio de los cónyuges quien lo haga, tendrá un crédito contra el patrimonio ganancial. En este sentido puede hablarse de deudas ‘a cargo’ de la sociedad de gananciales, en cuanto deben ser soportadas por su patrimonio. Pero no existe una estricta coincidencia entre el carácter de la deuda (ganancial o privativa) y el patrimonio que ha de responder, pues el Código Civil, con un criterio ge-

neroso y favorecedor del tráfico, hace responsables a los bienes privativos de deudas gananciales, sin perjuicio de los reintegros pertinentes, y viceversa». Por esa razón establece el art. 541.1 LEC: *No se despachará ejecución frente a la comunidad de gananciales.*

I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

Opción de compra: La duración total no puede exceder de cuatro años aunque pueda limitarse el plazo de ejercicio

Derecho notarial: El documento privado que se incorpora forma parte de la escritura

Opción de compra: Puede concederse alternativamente sobre varias fincas a elección del optante

Opción de compra: Debe distribuirse el precio entre las varias fincas aunque la obligación sea indivisible

Se trata de un derecho de opción, sobre el que se tratan varias cuestiones planteadas en la nota registral:

–La «duración total no excede de cuatro años, pero el ejercicio del mismo no puede tener lugar sino en un tiempo posterior a la constitución del derecho» (solo puede ejercitarse en los años 3 y 4). Dice la Dirección que el límite de 4 años establecido en el art. 14 RH «es un plazo de ‘duración’ del derecho, con independencia de que pueda limitarse el plazo de ejercicio pero siempre dentro del plazo máximo de duración del derecho; el plazo debe computarse, por tanto, desde el momento mismo en que se constituye la opción, sin que pueda dilatarse bajo el subterfugio de establecer un cómputo posterior para su ejercicio»; pero «en el supuesto del expediente el plazo del ejercicio se encuentra dentro de la duración de la opción (cuatro años), con lo que se respeta el contenido del art. 14 RH, que nada dice del tiempo de ejercicio de la opción, sino que se contenta con que no pueda extenderse más allá de los cuatro años o la duración del contrato conexo».

–En la escritura que eleva a público en contrato privado no consta el precio de la compra futura, pero «al formar el documento privado parte de la escritura por su elevación a público, queda claro en aquél cuál es el precio total».

–La opción tiene un objeto alternativo: sobre una finca determinada o, alternativamente, a voluntad del optante, sobre un conjunto de cuatro fincas. Con ello, «el objeto del derecho está plenamente determinado, sin que deba confundirse la indeterminación con lo que es determinable según los parámetros de la escritura y que constarán en la inscripción».

–Para el caso de ejercicio sobre cuatro fincas, no se distribuye el precio para el ejercicio de la opción sobre cada una. La Dirección confirma el defecto, porque, aunque sea una obligación indivisible y la opción deba ejercitarse sobre las cuatro, «ello no excluye la necesidad de distribución del valor o precio para el ejercicio de la opción, pues esta distribución es necesaria a los efectos de servir de cifra de garantía en beneficio de posibles terceros titulares de derechos sobre las fincas; [...] para cancelar derechos posteriores a la opción se requiere la consignación o depósito del íntegro precio de la opción a favor de los titulares de tales derechos, o el consentimiento de los mismos, pues dicho precio pasará a ocupar por subrogación real la posición jurídica que al inmueble correspondía».

R. 16.02.2017 (Satocan, S.A., contra Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario - 2) (BOE 08.03.2017). (8)

I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

Exceso de cabida: Puede determinarse en juicio declarativo con demanda a los colindantes

Exceso de cabida: El superior al 10% requiere representación gráfica georreferenciada

Recurso gubernativo: El informe registral no puede añadir nuevos defectos

1. Exceso de cabida.— Se trata de una sentencia que declara la propiedad en favor del mismo titular registral, pero con una superficie de 115 áreas en lugar de las 15 inscritas. El registrador entiende que «el procedimiento ordinario no es el adecuado para acreditar el exceso de cabida». Pero la Dirección aplica el art. 204 LH, que, tras la reforma por L. 13/2015, admite la posibilidad (que anteriormente había admitido la Dirección) de inmatriculación decretada en procedimiento declarativo, y lo mismo el art. 203 LH para el caso de que se formule oposición en el expediente notarial, «siempre que se cumplan los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes» (demanda). Y añade «la necesidad de incluir la representación gráfica de la finca cuando se trata de inmatriculación de fincas o de rectificaciones descriptivas que suponen diferencias de superficie superiores al 10% de la cabida inscrita (cfr. arts. 9.b y 198 y ss. LH)», representación que «el registrador, a solicitud del interesado, puede obtener directamente de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado el ap. 1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015. [...] En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados deberán haberse realizado en el curso de la tramitación del procedimiento judicial, bastará, como señala el art. 9.b LH, la notificación por el registrador del hecho de haberse practicado la inscripción a los colindantes inscritos».

2. Recurso gubernativo.— «El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos» (en este caso, la valoración de si los colindantes habían tenido cumplido conocimiento del procedimiento).

R. 17.02.2017 (Los Búrdalos Explotaciones Agrarias, S.L., contra Registro de la Propiedad de Badajoz-1) (BOE 08.03.2017). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/08/pdfs/BOE-A-2017-2491.pdf>

I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14, 17 Y 21 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.01.2017 y otras varias.

R. 14.02.2017 (Sareb, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2581.pdf>

R. 14.02.2017 (Bankinter, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2582.pdf>

R. 14.02.2017 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2583.pdf>

R. 14.02.2017 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2584.pdf>

R. 17.02.2017 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2585.pdf>

R. 17.02.2017 (Unicaja contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2586.pdf>

R. 21.02.2017 (Eiffage Infraestructuras, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2588.pdf>

R. 21.02.2017 (Instituto de Crédito Oficial contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2589.pdf>

R. 21.02.2017 (Unicaja Banco, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 10.03.2017). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2590.pdf>

Ver resolución citada y su comentario.

I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Donación: Es inscribible la ínter vivos aunque haya de producir efectos a la muerte del donante

Se trata de una donación entre cónyuges calificada de «donación ínter vivos con eficacia post mortem», hecha con carácter irrevocable. El registrador la considera una donación mortis causa del art. 620 C.c., que no es inscribible porque no transmite actualmente el derecho real, no es posible otorgar carácter irrevocable a una donación en que todos sus efectos jurídicos reales se han

de producir a la muerte de la donante, y resulta inválida si no se otorga bajo forma testamentaria. Pero la Dirección resuelve que hay una verdadera donación ínter vivos, inscribible: «Para que haya donación mortis causa es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (S. 19.06.1956, S. 29.10.1956, S. 27.03.1957, S. 07.01.1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona; [...] en cambio, hay verdadera y propia donación entre vivos y se produce, en beneficio del favorecido, una situación de pendencia o una situación temporalmente limitada, si la muerte, en la intención del donante, solo significa condicionamiento del derecho transmitido, o dilación o término del pago; [...] en este caso, [...] los contratantes atribuyen al negocio el carácter de donación ínter vivos con eficacia post mortem, [...] no se crea una mera expectativa jurídica a favor del beneficiado, sino que hay transmisión de un derecho siquiera quede ésta condicionada suspensivamente; [...] es clara su voluntad de que las facultades dispositivas ínter vivos de la donante queden limitadas respecto del derecho donado».

R. 20.02.2017 (Notario Gonzalo Sánchez Casas contra Registro de la Propiedad de Nájera) (BOE 10.03.2017). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2587.pdf>

Ver el caso contrario, de verdadera donación mortis causa ,y por tanto no inscribible, en R. 05.04.2016.

I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Obra nueva: El expediente de caducidad de la licencia no puede equipararse a la propia licencia

Propiedad horizontal: Requisitos para la constitución de una subcomunidad

Propiedad horizontal: La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado de todos

Se trata de «una escritura en la que se acuerda la ampliación de un edificio en régimen de división horizontal, efectuada sobre elementos comunes y resultando veintitrés nuevos elementos, que se configuran como una subcomunidad de elementos privativos, si bien por su destino se trata de servicios comunes [...] que se quieren vincular ob rem a los elementos privativos originarios»:

—No es admisible al efecto un acuerdo municipal de incoación de un expediente de caducidad de licencia, lo que no puede equipararse a la propia licencia, [...] ya que necesariamente el registrador debe tener a la vista el contenido de la misma para el ejercicio de su función calificadora (arts. 18 LH y 99 RH); [...] además, podría darse la circunstancia de que la licencia contuviera condiciones urbanísticas que deberán acceder al Registro (cfr. art. 74 RD. 1093/1997)».

—En este caso no existe una subcomunidad en el sentido indicado en el art. 2.d LPH, no hay varios propietarios de elementos privativos que dispongan en régimen de comunidad de ciertos elementos o servicios comunes que sean independientes, diferenciados respecto de otros de la misma división horizontal; [...] además, los elementos creados tienen su propia cuota; el supuesto se asemeja a los elementos procomunales»; pero, como dijo la R. 04.10.2013, «para la configuración de un elemento como procomunal es precisa la necesaria determinación de

los elementos o características esenciales de ese denominado departamento privativo destinado servicio común, [... y] no resulta de los títulos la adquisición pro indiviso por los titulares de los elementos privativos, efectuando la correspondiente vinculación ob rem en proporción a sus cuotas con cada uno de los elementos privativos».

—«Si se afecta al derecho de domino de cada uno de los propietarios, como sucede al establecer una vinculación ob rem que supone la adquisición pro indiviso por todos los propietarios de los elementos privativos de la división horizontal, se requiere el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad» (arts. 3, 10 y 17 LPH y 20 LH); «en definitiva, en estos casos no se trata de una decisión o acto de la junta, sino que se trata de una decisión personal e individual de cada propietario, sujeta a las reglas y requisitos de capacidad, legitimación y forma propias de las declaraciones de voluntad personales».

R. 22.02.2017 (Notario Juan-Augusto Díaz Puig contra Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario - 2) (BOE 10.03.2017). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2591.pdf>

I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

Obra nueva: La declaración puede requerir georreferenciación de la parcela

Obra nueva: El registrador puede obtener las coordenadas directamente de la sede electrónica del Catastro

División y segregación: La declaración de dos edificaciones en una parcela no evidencia parcelación urbanística

Reitera la doctrina de las R. 06.02.2017, R. 07.02.2017 y otras varias, sobre la declaración de obra nueva: «La porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica [ver ap. 7 Res. conjunta DGRN y DG del Catastro 26.10.2015]; [... y] es posible que [el registrador] 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» (ver ap. 8 Res. Circ. DGRN 03.11.2015); aunque «el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la sede electrónica del Catastro»; pero solo para la declaración de obra nueva finalizada y sin que ello implique «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral. En el caso concreto se presenta un certificado municipal de correspondencia de la finca con referencias catastrales, «por lo que la identidad entre ambas ubicaciones, en los términos previstos en el art. 437 RH queda perfectamente establecida»; ese certificado «no es el medio adecuado para poder asociar una referencia catastral a una finca registral, ni tampoco el sistema idóneo para la coordinación entre ambas realidades, pero sí que permite identificar una determinada finca registral con otra realidad, la física».

En cuanto a la posible parcelación, es cierto que «el concepto de parcelación urbanística trasciende actualmente la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, [... pero] no existe registralmente ningún problema en que sobre una misma finca registral puedan declararse

las obras nuevas correspondientes a diversas edificaciones existentes sobre la misma, sin que ello implique la existencia de una parcelación o división, pues la finca debe ser transmitida en su conjunto como una unidad»; y, en caso de las dudas fundadas a que se refiere el art. 79 RD. 1093/1997, «lo que procede es iniciar las actuaciones a que este precepto se refiere, dejando la decisión sobre el fondo, en última instancia, al órgano administrativo y con las garantías propias del procedimiento administrativo, [...] salvo los casos en que, conforme a la legislación aplicable, resulte expresamente exigida la licencia».

R. 22.02.2017 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 10.03.2017). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2592.pdf>

I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento del titular o resolución judicial

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso constaba inscrita una servidumbre por la que los predios dominantes pueden conectarse mediante tubería soterrada a la red de abastecimiento de agua potable «con un consumo máximo diario de un metro cúbico»; y mediante instancia privada varias personas solicitan que se modifique la inscripción en el sentido de eliminar la referencia a la limitación de caudales de agua, «por no ser éstos competencia de una sociedad mercantil otorgante de dichas servidumbres», sino de la Confederación Hidrográfica».

R. 23.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Linares) (BOE 10.03.2017). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2593.pdf>

I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 10 DE MARZO DE 2017)

Recurso gubernativo: Recurso a efectos doctrinales transcurrido el plazo de rectificación de la calificación

Régimen económico matrimonial: No tiene que acreditarse el de separación si ambos cónyuges lo afirman

1. Recurso gubernativo.— El registrador había practicado la inscripción y manifestado en el informe que había rectificado su calificación. Pero la Dirección admite el recurso «a efectos doctrinales» del art. 325 LH, porque había «transcurrido el plazo de cinco días en el que el registrador, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, puede rectificar su calificación comunicándolo al recurrente (cfr. art. 327 LH)».

2. Régimen económico matrimonial.— Inscrita una finca en favor del marido en régimen de separación de bienes, ahora, en la venta, comparecen ambos cónyuges corroborando su régimen

de separación, por lo que no es procedente la exigencia registral de la escritura de capitulaciones inscrita en el Registro Civil.

R. 23.02.2017 (Notario Fermín Moreno Ayguadé contra Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros) (BOE 10.03.2017). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/10/pdfs/BOE-A-2017-2594.pdf>

I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)

Rectificación del Registro: La de errores materiales o de concepto requiere acuerdo del registrador

En la inscripción de una escritura que comprendía varias fincas, se hizo una inscripción extensa sobre una de ellas e inscripciones concisas en las demás; ahora, el titular registral presenta una instancia en la que solicita la rectificación de la inscripción al considerar que la extensa es no es esa sino otra. La Dirección reitera que la rectificación del Registro por errores materiales o de concepto exige conformidad del registrador: tanto para los errores materiales que el registrador puede rectificar *por sí* (arts. 213 y 217.2 LH) como para los errores de concepto, que necesitan *acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene* (art. 217.1 LH); así pues, «es preciso que se trate claramente de errores y así lo reconozca el registrador, lo que no ocurre en este caso, en el que la registradora mantiene como correcta la inscripción practicada y lo justifica suficientemente en su nota de despacho, siendo necesario en consecuencia, conforme a lo dispuesto en el art. 218 LH, resolver la controversia en juicio ordinario».

R. 27.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 16.03.2017). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2886.pdf>

Ver R. 29.05.2008 y R. 08.05.2009, y sus comentarios.

I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO 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. 27.02.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benalmádena-2) (BOE 16.03.2017). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2887.pdf>

Ver especialmente la R. 19.07.2016.

I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 16 DE MARZO DE 2017)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.01.2017 y otras varias.

R. 28.02.2017 (Banco de Valencia, S.A., contra Registro de la Propiedad Almería-3) (BOE 16.03.2017). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2888.pdf>

R. 28.02.2017 (Unicaja Banco, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 16.03.2017). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2889.pdf>

R. 28.02.2017 (Contratas Valkasa, S.L., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 16.03.2017). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/16/pdfs/BOE-A-2017-2890.pdf>

Ver resolución citada y su comentario.

I.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)

Separación y divorcio: La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública

Bienes gananciales: La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 30.11.201 y R. 16.02.2017.

R. 01.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid) (BOE 17.03.2017). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2937.pdf>

I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)

Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

Obra nueva: La declaración puede requerir georreferenciación de la parcela

Descripción de la finca: Dudas registrales razonadas en cuanto a representación gráfica catastral

Caducidad: La de un asiento opera «ipso iure» y lo priva de todo efecto jurídico (nota de expediente de reparcelación)

Sobre georreferenciación de la parcela y de la porción ocupada, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.02.2017; añade que «la constancia de la previa representación gráfica de la totalidad de la finca sólo es indispensable cuando se han manifestado por el registrador dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre ubicada en la finca registral (cfr. R. 28.07.2016 o R. 06.02.2017), dudas que en este caso no se han expresado»; no obstante, la Dirección aprecia la duda en la identidad de la finca por el hecho de haberse alterado en el título su naturaleza, de rústica a urbana, sin acreditarse, con lo que «no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica», alteración que tampoco puede estimarse acreditada por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela (cfr. R. 18.10.2012, R. 12.11.2012 y R. 21.01.2014); y esa certificación tampoco resulta hábil para acreditar la antigüedad de la edificación, a efectos de su inscripción conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (como obra antigua).

En cuanto a las dudas de identidad para inscribir representaciones gráficas, se reitera la doctrina de las R. 22.04.2016, R. 08.06.2016, R. 30.06.2016, R. 03.10.2016 y R. 10.10.2016, sobre su naturaleza (coincidencia con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, invasión de colindantes, encubrimiento de negocio traslativo o modificación de entidad hipotecaria; y también en el sentido de que la duda ha de estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados; en este caso, las dudas de la registradora se basan en la posible existencia de un título de reparcelación no inscrito, evidenciada por una nota marginal caducada, de inicio de expediente de reparcelación; pero dice la Dirección que «la caducidad de un asiento, cuando tiene un plazo de vigencia fijado, como ocurre con la nota marginal de inicio de expediente reparcelatorio, opera ‘ipso iure’ una vez agotado el plazo de su vigencia, haya sido cancelado o no, si no ha sido prorrogado previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico» (ver R. 29.05.2015).

R. 02.03.2017 (Notario Miguel Azcárate Salas contra Registro de la Propiedad de La Rincónada) (BOE 17.03.2017). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2939.pdf>

I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Exceso de cabida: Los requisitos de la L. 13/2015 no son exigibles para escrituras otorgadas con anterioridad

Exceso de cabida: Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación

Exceso de cabida: La inscripción del exceso exige que no haya dudas sobre la identidad de la finca

Exceso de cabida: Las dudas del Registro sobre identidad de la finca han de ser fundadas

Exceso de cabida: Precauciones en finca procedente de segregación

«Es objeto de este recurso decidir si es inscribible la declaración de un exceso de cabida realizada en acta de notoriedad complementaria a título público de adquisición, oponiendo la

registradora que no se han notificado a los colindantes y que existen dudas de identidad de la finca al proceder la misma por segregación de otra»; al tratarse de un exceso de cabida, no de una inmatriculación, se entiende aplicable el régimen anterior a la L. 13/24.06.2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria, según su disp. trans. única; 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, R. 04.04.2016, R. 03.10.2016 y R. 11.10.2016):

–En cuanto a la notificación a uno de los colindantes, «no puede considerarse debidamente cumplido lo dispuesto en el art. 202 RN, puesto que no cabe afirmar que el notario haya agotado todas las vías de notificación posibles a los colindantes, al realizarse un único intento de notificación personal y no realizarse un segundo intento mediante notificación por correo con acuse de recibo, según prescribe la norma».

–En cuanto a las dudas de identidad de la finca por parte del registrador y el antiguo art. 298.3 RH, reitera la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 17.10.2011 y R. 30.03.2015), en el sentido de «que dichas dudas 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»; en este caso «se encuentran fundadas en la circunstancia prevista legalmente para motivar tal duda, como es la procedencia de la finca por segregación (cfr. art. 298.3.5 RH), a lo que se añade, además, la falta de intervención de la totalidad de los colindantes», aunque la segregación no obstaría a la inscripción del exceso «cuando la finca consta inscrita en tales términos que no permiten dudar de ese exceso», por ejemplo, con linderos fijos que no entrañan riesgo alguno de invasión de otras fincas.

–Finalmente, ofrece la solución: «El procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro (art. 199 LH), 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 particular la intervención de los colindantes cuya notificación no ha podido cumplimentarse; en otro caso, sería preciso iniciar el procedimiento judicial correspondiente sobre declaración del dominio sobre el inmueble, con citación de los posibles perjudicados».

R. 06.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-5) (BOE 23.03.2017).
(1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3100.pdf>

I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Asiento de presentación: Solo puede desistir del asiento el interesado que presentó o su representante

Se presenta en el Registro «una instancia privada con firma legitimada en la que se solicita el desistimiento del asiento de presentación». La Dirección señala que en la presentación de documentos por los particulares, el art. 433 RH permite el desistimiento del asiento de presentación por *el presentante o los interesados*; y «respecto del concepto de *interesado*, debe entenderse que lo es el interesado por cuya orden actúe el presentante, dado que, si el desistimiento puede solicitarlo el presentante, que de conformidad con el art. 39 RH se considera

comprendido en el art. 6.d LH, conforme al cual ostenta la representación de cualquiera de los citados en el mismo artículo, es evidente que también el representado puede solicitarlo; pero para ello será preciso, en el presente expediente, que se acredite que el presentante es representante únicamente del transmitente y no del adquirente; en defecto de esta acreditación se requiere el consentimiento de todos los interesados»; y todo ellos, dejando a salvo la improcedencia del desistimiento *cuando del mismo se derive la imposibilidad de despachar otro documento presentado*, y la posibilidad de que el registrador lo deniegue *cuando, a su juicio, perjudique a tercero* (art. 433 RH).

R. 06.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (BOE 23.03.2017). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3101.pdf>

I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

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

División y segregación: Facultad de la Administración de considerar la finca indivisible

Reitera la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 17.10.2014, especialmente R. 05.05.2016, R. 16.01.2017 y R. 13.02.2017), en el sentido de aplicación analógica a las divisiones y segregaciones antiguas el régimen de la «obra nueva antigua» del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; pero será necesario aportar «la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación» (en el caso concreto lo que constaba en el expediente era «un informe emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete en 2014, en el que se hace constar que ‘resulta indivisible la finca propiedad de la solicitante y no se puede otorgar licencia de segregación sobre la misma’»).

R. 07.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-3) (BOE 23.03.2017). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3102.pdf>

I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.05.2016 y otras. En el caso concreto constaba en el testimonio la firmeza de la sentencia, pero no habían transcurrido los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión (art. 524.4

LEC). Y dice la Dirección que «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».

R. 07.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Leganés-2) (BOE 23.03.2017). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3103.pdf>

I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO 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**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, hoy recogida en el art. 208 LH, de que «no hay verdadera interrupción del tracto [y no procede el expediente de reanudación] cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos»; en el caso concreto, de la esposa y heredera del titular registral, que tenía la finca inscrita como ganancial, «tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para la elevación a pública de la documentación» ver R. 03.01.2017).

R. 08.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-3) (BOE 23.03.2017). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3104.pdf>

I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

***Herencia:* Legados: El legado debe entregarse por todos los herederos**

***Representación:* El juicio notarial de suficiencia debe referirse a la autocontratación si la hay**

***Calificación registral:* Al registrador no lo vinculan las calificaciones anteriores de otros o de él mismo**

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de legado otorgada por los legatarios, sin entrega por los herederos, que han renunciado. La Dirección confirma los varios defectos señalados en la nota registral:

—Frente a alegación de los recurrentes de que toda la herencia se ha distribuido en legados, por lo que cabe la adjudicación directa por estos, «siendo que el llamamiento testamentario ha quedado vacante, serían llamados los herederos ab intestato y, por lo tanto, debe aplicarse la regla general de que la entrega deben hacerla los herederos» (ver art. 81 RH).

—«Los herederos instituidos han renunciado a la herencia, pero también es cierto que existe una cláusula que ordena su sustitución para este caso, y no se acredita que los pretendidos sustitutos son los únicos que hay y que, a su vez, no tienen persona alguna que pueda sustituirlos».

—En cuanto al juicio de suficiencia de la representación hecho por el notario, la Dirección reitera su doctrina sobre el art. 98 L. 24/27.12.2001 (ver, por ejemplo, R. 29.06.2016), y reitera también que ese juicio debe extenderse en su caso a la autocontratación o múltiple representación (ver R. 13.02.2012).

—Aunque la adjudicación por los legatarios se había inscrito en otro Registro, la Dirección reitera también (ver, por ejemplo, R. 18.06.2010 y R. 10.06.2015) «la doctrina de que el registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares (R. 18.06.2010): en la R. 08.05.2012 se añade que tampoco está vinculado por sus propias calificaciones en las sucesivas presentaciones de un mismo documento».

R. 09.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badajoz-3) (BOE 23.03.2017). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3105.pdf>

Sobre la necesidad de que el legado sea entregado por todos los herederos, pueden verse múltiples resoluciones: entre otras, R. 13.01.2006, R. 12.11.2008, R. 13.04.2009, R. 04.07.2014, R. 13.04.2015, R. 20.07.2015, R. 20.07.2015, R. 21.09.2015, R. 16.10.2015, R. 04.03.2016, R. 28.03.2016 y R. 05.04.2016.

La Dirección insiste, como en otras ocasiones, en que, «aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor del legatario, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador, aquél adquiere la propiedad desde el fallecimiento de éste (cfr. art. 882 C.c.), este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. las R. 13.01.2006, R. 13.04.2009 y R. 04.07.2014) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos, al pago de las legítimas; la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores y en su caso a los legitimarios»; indudablemente es así; pero entonces debe concluirse que los casos excepcionales en los que el art. 81.a RH permite la actuación unilateral del legatario de inmuebles específicamente legados pueden producir esa dispersión en perjuicio de acreedores y deben ser objeto de una interpretación restrictiva (legatario facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada o cuando toda la herencia se hubiere distribuido en legados).

I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: El depósito del sobrante sólo es necesario si hay terceros posteriores en la certificación de cargas

Se presenta testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. La registradora estima que, «al existir un exceso de la parte del precio de adjudicación de la finca que se imputa a intereses de demora sobre la cifra de responsabilidad hipotecaria por tal concepto que figura en la inscripción, debería la resolución judicial calificada haber manifestado expresamente que dicho sobrante debe quedar consignado a disposición de los acreedores posteriores

existentes, con independencia de que la carga anotada con posterioridad a la hipoteca haya accedido al Registro después de extendida la nota de expedición de la certificación de cargas» (como así ocurría con la única carga posterior, una anotación de embargo practicada después de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas). Pero dice la Dirección, con cita de sus R. 12.04.2000, R. 20.02.2002, R. 23.09.2002, R. 08.11.2012 y R. 11.03.2014), que «cuando los arts. 132 y 133 LH y 692.1 LEC aluden al depósito de la cantidad sobrante a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, se están refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; [...] sin embargo, de la certificación de cargas aportada al proceso no resulta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca; [...] tampoco consta que el titular de dicha anotación haya comparecido o se haya personado en el procedimiento de ejecución hipotecaria».

R. 09.03.2017 (Buildingcenter, SAU, contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 23.03.2017). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3106.pdf>

I.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: Debe denegarse si la finca está inscrita a nombre de persona distinta del demandado

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso se debatía «la posibilidad de anotar un embargo sobre varias fincas inscritas a nombre de sociedades mercantiles cuando el procedimiento de ejecución se ha dirigido contra el socio único y administrador de las mismas». Explica la Dirección que «si [la sociedad] debiera responder en todo caso de las deudas personales de los socios, podría suponer un fraude a los derechos de los acreedores de la sociedad»; y, si bien el art. 20 LH permite el embargo sobre bienes inscritos a nombre de persona distinta cuando existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, eso es solo para procesos penales; y, en cuanto a la doctrina del levantamiento del velo de la personalidad jurídica, por la que, como dijo la S. 18.02.2016, «se trata de evitar que el abuso de la personalidad jurídica pueda perjudicar el legítimo pago de la deuda existente», la decisión debe tomarla el juez, pero «no puede adoptarse al margen de un procedimiento civil entablado contra la propia sociedad titular del bien (cfr. arts. 24 C.E. y 1, 40 y 82 LH), salvo en los supuestos legalmente admitidos, que como se ha visto son excepcionales y de interpretación restrictiva».

R. 13.03.2017 (Diseños Armeñime, S.L., contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 04.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3708.pdf>

I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Bienes gananciales: La rectificación a privativos requiere prueba documental pública
Régimen económico matrimonial: Legislación aplicable a matrimonios mixtos según su fecha

Inscrita una finca con carácter presuntivamente ganancial, vendedor y compradora comparecen en una escritura de rectificación y solicitan que «la finca se inscriba como privativa de la adquirente por haber estado sujeto su matrimonio al régimen propio del Derecho inglés». La Dirección confirma la denegación de esa rectificación del Registro, toda vez que, según el art. 40 LH, se requiere *consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial*, y en este supuesto «se pretende la rectificación del contenido del Registro sin que las personas a quienes el asiento atribuye una determinada posición jurídica (herederos del cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito como presuntivamente ganancial) hayan prestado el consentimiento o hayan disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento»; y, si bien la Dirección ha aceptado la rectificación sin ese requisito cuando «se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados», en este caso no se acreditan fehacientemente los hechos de los que resultaría no aplicable el régimen de gananciales.

R. 15.03.2017 (Notario Ignacio Maldonado Ramos contra Registro de la Propiedad de Madrid-39) (BOE 04.04.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3710.pdf>

La Dirección hace un resumen de doctrina sobre la rectificación del Registro por prueba de los hechos de modo absoluto y por documentos fehacientes y auténticos: «Este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro, y del carácter ganancial del bien, cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la cualidad publicada por el Registro de la Propiedad; así, en el supuesto de bienes inscritos a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial conforme a la legislación anterior a la reforma de 1981 (R. 07.04.1978), o conforme a la legislación vigente en la actualidad (R. 14.05.2013 y R. 07.07.2015, aunque en ambas no fue suficiente dicha acreditación para la rectificación del Registro), de bienes inscritos a nombre de un solo cónyuge con carácter ganancial (R. 06.11.1980), e incluso de bienes inscritos como gananciales a nombre del marido y de una esposa distinta a la que resulta del contenido del Registro Civil (R. 05.05.1978). Por el contrario, este Centro Directivo ha desestimado la rectificación del contenido del Registro y del carácter ganancial del bien inscrito cuando de la documentación aportada no ha resultado de forma auténtica e indubitada que el bien inscrito carecía de aquella cualidad (R. 08.05.1980 –bien inscrito como presuntivamente ganancial–, R. 04.02.1999, R. 13.09.2005 y R. 04.04.2006 –bien inscrito como ganancial de los dos cónyuges– y R. 06.06.2001 y R. 1512..2006 –bien inscrito como ganancial de uno de los cónyuges–)».

También hace un esquema del régimen aplicable a matrimonios de nacionalidad mixta según su fecha: «a) los matrimonios contraídos con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma del título preliminar del Código Civil, así como los contraídos con anterioridad a la Constitución Española, a falta de nacionalidad común, se rigen por la ley nacional

correspondiente al marido al tiempo de su celebración; b) en los matrimonios contraídos tras la entrada en vigor de la Constitución Española hasta la entrada en vigor de la L. 15.10.1990, debe estarse a lo establecido en la S.TC 39/14.02.2002, en cuanto declara inconstitucional el art. 9.2 C.c., según redacción dada por el D. 1836/31.05.1974, en el inciso ‘por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración’, debiéndose recordar la doctrina mantenida por este Centro Directivo en R. 09.07.2014; c) a los matrimonios contraídos después de la vigencia de la L. 15.10.1990 se les aplica la normativa contenida en el art. 9.2 C.c., si bien teniendo en cuenta el art. 107 C.c.». Ver resolución citada y su comentario.

I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Herencia: Legados: La adjudicación del legado por el prelegatario requiere aceptación de la herencia

Recurso gubernativo: Competencia de la Dirección General en «recursos mixtos» de Derecho común y catalán

1. Legado.— Se trata de «una escritura de aceptación y adjudicación de prelegado otorgada únicamente por la prelegataria, sin que conste la aceptación de la herencia por la prelegataria ni por la otra heredera, y sin estar autorizada aquella para ocupar por su propia autoridad la cosa legada». La Dirección confirma que el art. 81 RH admite como posible título la *escritura de manifestación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada*; o, en su defecto, la *escritura de entrega otorgada por el legatario (...)* y *por el heredero o herederos*; la exigencia de que no existan legitimarios no puede entenderse referida al legitimario del Derecho catalán, que es un simple acreedor del heredero (arts. 451-1 y 451-15 C.c.Cat.); pero sí es necesario que el legatario esté facultado por el testador para tomar posesión (según el mismo art. 81 RH y también el art. art. 427-22.3 C.c.Cat.); en otro caso, debe pedir la entrega al heredero; ciertamente, no será necesaria esa entrega cuando el legatario es también heredero, y eso «debe aplicarse tanto si el heredero favorecido por el legado es el heredero único como si existen otros herederos, pues ya es propietario del bien legado (vid., respecto de la partición por el causante, arts. 464-4 y 464-10 C.c.Cat.)»; pero para eso es preciso que el legatario-heredero acepte previa o simultáneamente la herencia, pues, «de no aceptar la herencia, sería un legatario ordinario».

2. Recurso gubernativo.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 13.09.2014.

R. 16.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torredembarra) (BOE 04.04.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3711.pdf>

Ver también R. 09.03.2017 y su comentario.

I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión

Herencia: La anotación preventiva de derecho hereditario requiere justificación de la cualidad de heredero

Se pretende la anotación de un embargo sobre los derechos que pudieran corresponder al ejecutado en la herencia de sus padres, que son los titulares registrales. La Dirección confirma que «si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien, es para ello imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero, la cual no está plenamente justificada por el solo hecho de ser el ejecutado hijo del titular registral y aunque se presente certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, ya que la relativa eficacia de tal certificación (cfr. art. 78 RH), y la posibilidad de causas que impidan o hagan ineficaz el hipotético llamamiento de un hijo, hacen que sea imprescindible la presentación del título sucesorio que no puede ser otro que cualesquiera de los que enumera el art. 14 LH»; y, puesto que la anotación únicamente procede «en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor, [...] será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente, exigiendo el art. 166.1.2 RH que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos».

R. 17.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 2) (BOE 04.04.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3713.pdf>

I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Actos inscribibles: Transmisión de la titularidad real y de la titularidad formal inscrita

La heredera del titular registral se adjudica «una serie de fincas vendidas en contratos privados de hace muchos años, que solo se inventarían para dar cumplimiento a las transmisiones efectuadas en vida del causante». La registradora entiende que «lo procedente es la elevación a público de los contratos privados de compraventa, pudiendo acceder al Registro de la Propiedad por la vía del art. 20.5.1 LH». La Dirección reitera la doctrina de la R. 12.03.2014, en el sentido de que «el principio de tracto sucesivo no es meramente formal y que no cabe transmisión de una mera ‘titularidad registral’; [...] en este caso, de la misma escritura de partición de herencia resulta que los bienes ya no eran propiedad del causante»; y añade que, «aunque tales ventas no se hubieran formalizado en escritura pública –por lo que no pudo realizarse la ‘traditio’ instrumental (ex art. 1462.2 C.c.)–, las fincas vendidas habían sido ya transmitidas en vida del causante; por ello, si el vendedor causante carecía de poder de disposición sobre las fincas vendidas (cfr. arts. 1258, 1445, 1450 y 1461 y ss. C.c.) es evidente que carecen del mismo sus herederos; no cabe apreciar contenido traslativo ni económico alguno en la adjudicación calificada».

R. 17.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Vendrell - 1) (BOE 04.04.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3714.pdf>

Sobre estas «adjudicaciones en vacío» la Dirección, además de la resolución vista, cita las R. 09.02.1921, R. 04.02.1944 y R. 12.02.1958.

I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Urbanismo: No puede inscribirse separadamente el aprovechamiento destinado a la misma finca

Urbanismo: La inscripción del aprovechamiento debe concretar las unidades de cada finca afectada

Urbanismo: La inscripción del aprovechamiento debe arrastrar las cargas de la finca

Urbanismo: La transmisión del aprovechamiento necesita autorización de la Administración

Opción de compra: La constitución cuando hay prohibición de disponer exige aplazamiento hasta que venza

Se concede un derecho de opción de compra sobre una parte del que el concedente considera aprovechamiento urbanístico no materializado de dos fincas de su propiedad, gravadas con una prohibición de enajenar hasta que no transcurran cincuenta años desde el fallecimiento de la causante y con una servidumbre de luces y vistas, y con una licencia para la construcción de un edificio, sujeta a la previa regularización registral de la agrupación de las dos fincas; se solicita la segregación del aprovechamiento urbanístico y su inscripción separada en folio independiente, libre de limitaciones. La Dirección, tras un profundo estudio del derecho de aprovechamiento urbanístico como objeto de derecho y de su inscripción, analiza los defectos señalados en la nota de la registradora:

—«Falta de concreción del aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada una de las fincas registrales afectadas, y su acreditación por certificación administrativa». Es necesario «que se concrete el número de unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las fincas afectadas antes de la transmisión o distribución, especificadas en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable, así como la cuantía del aprovechamiento transmitido o distribuido, proporción que se le atribuya en relación al de la finca de destino y cuantía del aprovechamiento a que queda reducida la finca de origen (art. 34 RD. 1093/1997)», pues si bien se acredita una licencia de edificación con concreta edificabilidad, está condicionada a la regularización registral de la agrupación de las dos fincas; además, es indispensable que la fijación del aprovechamiento subjetivo sea el correcto, para lo que debe partirse del tipo fijado en el plan, y su determinación requiere intervención administrativa.

—En cuanto a la apertura de folio independiente a un aprovechamiento urbanístico, fuera de los supuestos tasados en que el art. 39 RD. 1093/1997 admite la apertura de folio independiente [solicitud de la Administración para el aprovechamiento que le corresponda, casos de ocupación directa, expropiación forzosa con adjudicación de fincas futuras, adjudicación a empresas urbanizadoras en sistemas de gestión privada], donde el aprovechamiento reconocido e inscrito se encuentra llamado a materializarse, salvo casos de compensación económica, en finca de futura determinación, no puede admitirse el tratamiento como finca registral independiente del aprove-

chamamiento urbanístico subjetivo transmitido por el propietario, si está llamado a materializarse en la misma unidad de suelo o edificación; [...] dicha transmisión lo que deriva es en la formación de una especial comunidad de derechos recayentes sobre una misma unidad perimetral de terreno delimitable por sus coordenadas de localización, cuya configuración jurídica deberá articularse mediante el régimen de la comunidad por cuotas ideales de propiedad o la constitución de derechos reales de sobreedificación o subedificación».

—Por lo que respecta a la prohibición de disponer y a la servidumbre, «el aprovechamiento urbanístico, aun cuando pueda ser objeto autónomo de derechos, no queda libre del condicionamiento jurídico de la finca de la que proviene» (ver arts. 33 a 35 RD. 1093/1997); por lo que deberán arrastrarse las cargas; en cuanto a la prohibición de disponer, actuará siempre que se trate de transmisiones voluntarias, pero «la prohibición no impedirá, según la doctrina de este Centro Directivo, las transmisiones de aprovechamiento subjetivo de carácter forzoso, coactivas o incluso inducidas, cuando, aprobadas por la Administración competente, sirvan para hacer efectiva la equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación»; y todo esto afecta al derecho de opción de compra: ciertamente, «dentro del concepto estricto de enajenación no se comprende el de constitución de un derecho de opción de compra, toda vez que en este último derecho la enajenación tiene lugar únicamente en el caso de que la opción llegue a ejercitarse, mas para que pueda resultar compatible con la prohibición ambas partes habrán de pactar la demora de su ejercicio hasta que el dominio de la finca quede libre de la traba impuesta por la causante».

R. 17.03.2017 (Grupo S.M. Cinco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-14) (BOE 04.04.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3715.pdf>

Sobre tratamiento registral del aprovechamiento urbanístico pueden verse también las R. 23.10.2001, R. 14.02.2003, R. 26.06.2006, R. 30.05.2009 y R. 13.04.2016.

I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Hipoteca: Interés ordinario: Puede garantizarse por importe inferior al pactado a efectos obligacionales

Hipoteca: Interés de demora: El límite del 2% sobre el ordinario solo es a efectos obligacionales

Se trata de una escritura de modificación de hipoteca en la que se garantiza un año de intereses moratorios al 9% anual, se adaptan los intereses moratorios a la S. 03.06.2016 pactando que serán el resultado de adicionar dos puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio aplicable en el momento del impago, y se establece un tipo máximo de intereses ordinarios a efectos hipotecarios del 2,335% anual. Se debate «si el tipo máximo del interés moratorio a efectos de responsabilidad hipotecaria puede exceder en más de dos puntos del tipo máximo del interés remuneratorio pactado a efectos hipotecarios». La Dirección distingue entre el interés pactado a efectos obligacionales (en el que rige ese límite) y a efectos hipotecarios (en que no se puede garantizar más del interés pactado, pero sí menos):

«Es en este exclusivo ámbito del devengo obligacional de intereses moratorios en el que la S. 03.06.2016 ha fijado como criterio objetivo de abusividad, para el caso de ser aplicable

la normativa de protección de los consumidores, el que los intereses moratorios no pueden ser superiores en más de dos puntos a los intereses ordinarios pactados; e, igualmente, sólo en este ámbito obligacional es aplicable la doctrina de este Centro Directivo, recogida en las R. 30.03.2015, R. 22.07.2015, R. 07.04.2016, R. 20.06.2016 y R. 20.10.2016, relativa a que la cuantía del interés moratorio, dado su carácter indemnizatorio, debe ser siempre igual o superior a la cuantía de los intereses ordinarios; [...] los intereses ordinarios y moratorios pactados sólo vinculan su determinación a efectos hipotecarios en cuanto que, por aplicación de la accesoriedad de la hipoteca, ésta en ningún caso podrá garantizar intereses que no se puedan devengar en el plano obligacional, pero por lo demás los contratantes son libres de garantizar los intereses de manera plena o parcial o no garantizarlos y ello, independientemente en cuanto a ambos tipos de interés; la naturaleza indemnizatoria de los intereses moratorios, que por su propia naturaleza son superiores a los ordinarios, opera en al ámbito obligacional y en nada condiciona, salvo lo señalado anteriormente, la cuantía de la respectiva garantía; 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 (vid. R. 28.05.2014 y R. 25.01.2017); por tanto, en sede de intereses variables, el tipo máximo de los intereses moratorios a efectos hipotecarios podrá ser inferior, igual o superior en más de dos puntos al tipo máximo de los intereses remuneratorios a efecto de cobertura hipotecaria pactado».

R. 21.03.2017 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 06.04.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3805.pdf>

I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Concurso de acreedores: Interpretación de las reglas del plan de liquidación

En el plan de liquidación de un concurso de acreedores se había establecido que la finca se vendería en subasta por un precio no inferior a 1.250.000 euros, y, de fallar la subasta, en venta directa al mejor precio posible, si bien «el precio de 600.000 euros señalado por la sociedad concursada se consideraba muy reducido»; fallida la subasta, se vende en 350.000 euros. «La registradora califica negativamente porque el precio es inferior considerado muy insuficiente en el plan de liquidación», y considera necesaria la autorización del juez del concurso. Solicitada la aprobación judicial, el juez dispone que «no ha lugar a lo interesado porque la Ley Concursal no prevé la figura de la aprobación de una venta, sino la autorización, y, que una vez aprobado el plan de liquidación, la venta deberá llevarse a cabo con sujeción al referido plan». La cuestión es de interpretación, y la Dirección aplica las normas de interpretación de los contratos (arts. 1284 y 1285 C.c.) y concluye que las reglas del plan deben interpretarse en el sentido más adecuado para que produzcan efecto; y estima el recurso.

R. 22.03.2017 (Mijas Siglo XXI, S.L., contra Registro de la Propiedad de Málaga-13) (BOE 06.04.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3806.pdf>

I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Obra nueva: La declaración requiere georeferenciación de la porción de suelo ocupada

Obra nueva: La declaración requiere georeferenciación previa de la finca

Se trata de una declaración de «obra nueva antigua», cuya antigüedad se pretende demostrar con certificaciones catastrales de cuatro inmuebles, junto con un informe del Ayuntamiento según el cual la finca registral, con una superficie inscrita de ..., se corresponde con esos cuatro inmuebles catastrales. [...] El registrador sostiene que para acreditar la antigüedad de la edificación con certificaciones catastrales es preciso que no haya duda fundada de que tales certificaciones se correspondan con la finca registral [...] y, tras expresar y detallar sus dudas fundadas al respecto, suspende la inscripción». La Dirección reitera, sobre «el modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la L. 13/24.06.2015», la doctrina de otras resoluciones (ver R. 08.02.2016, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016, R. 23.05.2016, R. 06.09.2016, R. 06.02.2017); y corrobora las dudas del registrador, al «haberse alterado en el título la naturaleza de la finca, además de diversas modificaciones descriptivas de superficie y linderos»; y, «no quedando acreditada la correspondencia con la certificación catastral aportada, ésta no es no es hábil para justificar las modificaciones descriptivas y la antigüedad de la edificación, lo que es requisito ineludible para la inscripción de la declaración de obra nueva de conformidad con el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Todo ello sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios la antigüedad de la misma en los términos previstos por el art. 28.4 RDLeg. 7/2015, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral; asimismo, las modificaciones descriptivas podrían acreditarse mediante el específico procedimiento previsto para ello en el art. 201 LH».

R. 22.03.2017 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 06.04.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3807.pdf>

I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 25.01.2017 y otras varias.

R. 23.03.2017 (Agrupalmería, S.A., contra Registro de la Propiedad Almería-3) (BOE 07.04.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3844.pdf>

R. 23.03.2017 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 07.04.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3845.pdf>

I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Hipoteca: Ejecución: Extinción del arrendamiento urbano y del derecho de adquisición preferente

Arrendamiento urbano: Extinción del no inscrito y del derecho de adquisición preferente ante la ejecución hipotecaria

En procedimiento de ejecución hipotecaria se adjudica una vivienda al acreedor; consta que «la finca se encuentra ocupada por terceras personas». El registrador suspende la inscripción por no constar las notificaciones al posible arrendatario del art. 25 LAU. La Dirección dice que, aunque «la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compra-venta» (ver R. 20.11.1987), «el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial»; para llegar a esa conclusión resalta las reformas de la L. 29/24.11.1994, de Arrendamientos Urbanos, por L. 4/04.06.2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; y así, señala que los arts. 7, 10 y 14.1 LAU supeditan la subsistencia del arrendamiento frente al adquirente de buena fe a su inscripción antes de la enajenación, y, a falta de inscripción, establecen la extinción del arrendamiento, entre otros casos, por la *enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria*.

R. 24.03.2017 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Málaga-9) (BOE 07.04.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3846.pdf>

Resulta un tanto extraño sostener que *el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago* (art. 1521 C.c.) se extingue en el mismo momento de la compra o dación, o sea, en el mismo momento de nacer, pues es como sostener que no existe; pero si resulta extraño respecto al retracto, parece inaceptable respecto del tanteo, que es anterior a la compra y, por tanto, no puede extinguirse con ella: ciertamente, en la ejecución hipotecaria no puede ejercitarse antes de la adjudicación, pues en ese momento no se conoce el precio; pero la adjudicación debería entenderse condicionada al derecho de preferente adquisición del arrendatario urbano, pues lo contrario supondría negar también el derecho de tanteo que tan claramente establece el art. 25 LAU. Desde el punto de vista registral, el art. 25 LAU sigue diciendo, sin modificación tras la reforma, que *para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas...* Además de todo esto, la protección del adquirente y la extinción del arrendamiento están supeditadas a los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y resulta muy inverosímil la buena fe del adquirente que compra una vivienda sin investigar, al margen del

Registro, si está o no arrendada; la buena fe se presume, a pesar de todo, pero es improbable que, debatida la cuestión en juicio, el juez no reconociera el derecho de preferente adquisición.

I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Una finca está inscrita con carácter ganancial a nombre de la titular (art. 94 RH entonces vigente), que la adquirió por compra en la que manifestó que estaba separada de hecho de su esposo; fallecidos la titular y su esposo, y en virtud de demanda instada por una hija común de ambos, se dictó sentencia en la que se declaraba privativo el bien inscrito como ganancial. Presentada la sentencia en el Registro, el registrador considera necesario que «la demanda esté interpuesta al menos contra algún llamado a la herencia del marido que pueda actuar en interés de los demás, o bien que se ha procedido al nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 04.10.2016), sobre la necesidad de un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) o de la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en la herencia; pero también reitera la matización de sus últimos pronunciamientos en el sentido de no convertir esa legitimación pasiva en «una exigencia formal excesivamente gravosa, [...] debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente»; en el caso concreto, «sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial; [...] pero dicha privatividad, además de ser solicitada por la demandante, que reúne la condición de heredera de la titular registral y del esposo de ésta, que es su padre demandado, y por lo tanto interesada en la herencia yacente de éste, ha quedado suficientemente acreditada en el procedimiento judicial, [...] no dándose por tanto el supuesto de una posible indefensión de los interesados en la misma».

R. 24.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 2) (BOE 07.04.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3847.pdf>

R. 24.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 3) (BOE 07.04.2017). (8)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3850.pdf>

I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

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

Documento judicial: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral

Anotación preventiva por defecto subsanable: No puede practicarse cuando el defecto es claramente insubsanable

1. Principio de tracto sucesivo.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH), en este caso ante la denegación de la inscripción de una sentencia que declara la nulidad de una partición y ordena la cancelación de la inscripción correspondiente, cuando la finca ya está inscrita a nombre de tercera persona que no ha intervenido en el procedimiento. La Dirección recuerda que el demandante pudo haber evitado esta situación si hubiera solicitado, y se hubiera ordenado en su momento, la anotación preventiva de la demanda.

2. Anotación preventiva por defecto subsanable.— En cuanto a la petición subsidiaria del recurrente, de «anotación marginal a la finca, como información registral de una posible nulidad de título», «la única anotación que hipotéticamente podría practicarse es la de defecto subsanable (art. 42.9 LH); pero dicha anotación no es procedente en un caso como el que es objeto de este expediente, dado que el defecto que fundamenta la nota de calificación tiene un claro carácter insubsanable (arts. 20 LH y 105 RH), al determinar la ineficacia registral definitiva del título calificado».

R. 24.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Llíria) (BOE 07.04.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3848.pdf>

I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 27 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Herencia: Reserva viudal y desheredación de los reservatarios

En su día los hijos habían donado unas fincas a su padre, sujetas después a reserva viudal por las segundas nupcias del padre, y hecha constar la reserva por nota marginal y en virtud de sentencia; en su testamento, el padre deshereda a los hijos e instituye heredera a su segunda esposa; ahora los hijos, sin intervención de la viuda, se adjudican los bienes reservables. «La registradora señala que ya que los tres hijos del causante están desheredados en el testamento, para inscribir los bienes objeto de reserva se necesita la declaración judicial de ‘ineficacia del testamento del reservista’». La Dirección admite la desheredación de los reservatarios, pero «no puede afectar a la totalidad de los reservatarios, pues con ello quedaría truncada la finalidad propia de la reserva, cual es que los bienes reservables tengan unos determinados beneficiarios, el grupo de familiares reservatarios, sin que la desheredación pueda alcanzar a la totalidad de ellos, como ocurre en el presente caso en el que existen nietos del reservista, hijos de los reservatarios, a quienes también se deshereda, pero sin expresar los motivos de

dicha desheredación ni su edad y aptitud para ser desheredados»; (cfr. arts. 857 y 973.2 C.c.); y desestima el recurso.

R. 27.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-23) (BOE 07.04.2017). (9)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3851.pdf>

No está muy clara la posible solución; pero parece que en el caso concreto habrá que esperar al resultado de un procedimiento judicial pendiente en el que se discute la validez de la desheredación.

I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Propiedad horizontal: La modificación que afecta al dominio de cada propietario requiere consentimiento individualizado de todos

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 24.04.2014, R. 26.02.2015, R. 18.09.2015 y R. 22.02.2017) sobre la diferencia «entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. art. 19 LPH–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad»; y considera como uno de estos últimos el del caso concreto, la rectificación de la inscripción de una parcela inscrita en favor del constituyente del régimen de propiedad horizontal, para que pase a ser elemento común.

R. 29.03.2017 (Sociedad Civil Particular Valle Residencial los Monasterios contra Registro de la Propiedad de Sagunto-1) (BOE 07.04.2017). (12)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3854.pdf>

I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Obra nueva: No puede declararse por uno solo de los copropietarios del solar

Obra nueva: La georreferenciación de la finca total solo es necesaria en caso de duda en la ubicación de la obra

Sobre la declaración de obra nueva por un copropietario, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.01.2015, y recuerda «la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre la inaplicación de la doctrina de la accesión invertida en estos casos, pues el comunero, ni construye en terreno ajeno, ni por supuesto invade terreno ajeno (S. 29.07.1994, S. 27.06.1997, S. 26.09.2007 y S. 21.09.2011)»; lo que sí se produce es un incumplimiento del art. 397 C.c., sobre alteraciones en la cosa común.

En cuanto a la georreferenciación de la finca sobre la que se declara obra, «no es presupuesto en todo caso para la inscripción de la obra nueva: [...] como resulta de las R. 08.02.2016, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016 y R. 05.07.2016 y ap. 8 Res. Circ. DGRN 03.11.2015, para que «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. [...] En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas sobre la ubicación de la edificación, como pudieran ser, por ejemplo, la valoración de dicha ubicación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones descriptivas que se hubieran manifestado en el título»; y lo mismo cabe decir en cuanto al defecto de que, según la certificación catastral, «consta un lindero en investigación».

R. 29.03.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 07.04.2017). (13)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3855.pdf>

I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)

Hipoteca: Interés de demora: Límite en hipoteca sobre vivienda habitual que financie su adquisición

Hipoteca: Interés variable: El máximo de responsabilidad por intereses debe ser frente a terceros y entre partes

En la escritura de hipoteca el límite máximo de interés moratorio excede de tres veces el interés legal del dinero (en contra de lo dispuesto en el art. 114.3 LH), pero se dice que «para el caso que el contrato de préstamo fuera para adquisición de vivienda habitual, el límite máximo frente a terceros en el caso de intereses moratorios no podrá ser superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en cada momento». La Dirección diserta sobre el interés moratorio y sus límites, y se centra en la interpretación de aquella cláusula; y la considera aceptable en cuanto a la cuantía del límite, pero no en cuanto «configura el tipo máximo de los intereses moratorios de la cobertura hipotecaria sólo ‘frente a terceros’, lo cual no puede ser admitido desde el punto de vista registral, porque es doctrina reiterada de esta Dirección General que el necesario tope máximo del tipo de interés a efectos hipotecarios, en cuanto delimita el alcance del derecho real de hipoteca constituida, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario».

R. 30.03.2017 (Notario Martín-Alfonso Palomino Márquez contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 14.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4145.pdf>

Ver en el mismo sentido la R. 25.04.2014, entre otras.

I.B.53. RESOLUCION DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

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

Titular registral: Deben constar sus circunstancias identificadoras

Descripción de la finca: De la descripción en el título debe resultar la identidad con la finca inscrita

Se trata de una sentencia que declara que el demandante había adquirido la finca por prescripción. La Dirección examina los distintos puntos planteados en la nota registral:

—«No consta que se haya nombrado administrador o defensor judicial de la herencia yacente ni resulta de la sentencia que la demanda se haya dirigido contra personas determinadas como posibles herederos de los titulares registrales ni tampoco que el juez haya considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente». Se revoca el defecto, toda vez que, si bien el procedimiento de usucapión «deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión», la Dirección reitera que «el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente» (ver, por ejemplo, R. 24.03.2017); en el caso concreto la sentencia declara probada la posesión del usucapiente, por lo que «parece una exigencia excesiva exigir la designación de un administrador judicial de la herencia yacente que, en caso de comparecer en el procedimiento, nada podría alegar frente a la rotundidad de los hechos probados».

—Sobre la rebeldía del demandado, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016, R. 07.03.2017 y otras muchas.

—Confirma que deben constar las circunstancias personales del adquirente, según los arts. 9 LH y 51 RH.

—La sentencia incorpora la referencia a los datos registrales de la finca, con alusión al número de finca registral, pero no incorpora una descripción completa de la misma. «Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. R. 02.09.1991, R. 29.12.1992, R. 21.06.2004, R. 10.06.2010 y R. 14.06.2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9 LH y 51 RH); bien es cierto que cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción; por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. R. 29.12.1992 y R. 11.10.2005)»; y en este caso entiende que se proporcionan elementos descriptivos suficientes para que se pueda emitir un juicio sobre la identidad de la finca.

—Confirma que deberá ordenarse la cancelación de la inscripción anterior contradictoria, por medio del oportuno mandamiento (art. 521.2 LEC), «puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior».

R. 03.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Girona-1) (BOE 19.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4277.pdf>

I.B.54. RESOLUCION DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Usucapión: No es necesario demandar a todos los titulares intermedios

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Se trata de «una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión determinada finca registral». La Dirección examina los puntos señalados por la nota registral:

–Según el registrador, «puesto que se pretende reanudar el tracto interrumpido mediante juicio declarativo ordinario, no han sido demandados todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante». Pero dice la Dirección que en este caso, «a pesar de la existencia de títulos intermedios, los interesados fundaron la demanda por la que instaba la declaración de propiedad, no en la cadena o sucesión de títulos de transmisión de dominio con sus sucesivos modos, sino en la prescripción ordinaria del dominio a su favor; [...] todos los títulos anteriores a la compraventa han sido aportados al procedimiento y de los fundamentos de la sentencia se evidencia que han servido de base para acreditar el justo título invocado; [...] en consecuencia, al haberse consumado la usucapión conforme a las normas del Derecho civil, se produce una inexactitud entre lo publicado por el Registro y la realidad jurídica extrarregistral que podrá remediarse mediante la inscripción de la resolución judicial que reconozca dicha usucapión».

–La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver, por ejemplo, R. 04.10.2016), sobre la necesidad de un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) o de la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en la herencia; pero también reitera la matización de sus últimos pronunciamientos en el sentido de no convertir esa legitimación pasiva en «una exigencia formal excesivamente gravosa» (ver R. 27.07.2010 y posteriores), y admite en este caso la demanda genérica a los herederos del titular registral, porque se considera probado en la sentencia que los mismos firmaron el contrato de compraventa que se aportó con la demanda.

R. 03.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba) (BOE 19.04.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4278.pdf>

La Dirección plantea, un tanto marginalmente, el problema de «si contra los pronunciamientos del Registro de la Propiedad puede admitirse la prescripción ordinaria o si solo cabe la llamada prescripción extraordinaria, que no exige como requisito la buena fe»; esta última opinión se apoya en el art. 1949 C.c. («Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo»); pero resulta superada en

la S. 21.01.2014, que considera que «el art. 1949 C.c. ha sido derogado por el art. 36, aps. I y II, LH».

I.B.55. RESOLUCION DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Herencia: Legítima: El contador partidor no puede conmutar el usufructo viudal ordenado en dinero

Se trata de una escritura de partición de herencia y entrega de legados otorgada por el contador partidor y después ratificada por los herederos; el testador había dispuesto que a la viuda se le pagara la cuota viudal legal en metálico; los herederos se la pagan con acciones y participaciones sociales de la herencia, sin su consentimiento, entendiendo que la voluntad de testador era solamente evitar una confluencia de dominio con usufructo. Pero dice la Dirección que «una cosa es interpretar el testamento para saber cuál fue la voluntad del causante y otra es averiguar cuál hubiera sido su voluntad de no darse determinadas circunstancias»; el art. 675 C.c. remite para interpretar las disposiciones testamentarias al *sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador*; y en el caso concreto su voluntad aparece clara y no requiere mucha interpretación; el art. 839 C.c. permite una conmutación del usufructo distinta, pero por los herederos y además *procediendo de mutuo acuerdo* con el viudo; «este Centro Directivo ha cuestionado que al contador partidor corresponda o quepa atribuirle esta facultad de conmutación (así, R. 18.12.2002 o R. 29.01.2013), aparte de que esta atribución de facultad no consta en el testamento de forma expresa, y, además, el contador partidor estaría ejerciendo esta supuesta facultad de conmutación eligiendo una alternativa no prevista en el art. 839 C.c.; [...] tampoco los herederos, que han aceptado la partición del contador-partidor, podrían imponer al viudo una modalidad de conmutación no prevista legalmente, si es que pueden imponerle alguna».

R. 04.04.2017 (Notario Francisco-Enrique Ledesma Muñoz contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 19.04.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4280.pdf>

I.B.56. RESOLUCION DE LA DGRN DE 04 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Calificación registral: Sobre admisibilidad de notificación de la calificación por fax

Descripción de la finca: El procedimiento del art. 199 LH no tiene limitación por razón de la extensión de la finca

Exceso de cabida: Su régimen es aplicable a la disminución de superficie

1. Calificación registral.— Sobre calificación registral y su notificación por fax, reitera la doctrina de la R. 29.07.2009 y otras posteriores, con su mayor flexibilidad en materia de notificaciones, de acuerdo con «la realidad de las comunicaciones entre notarios y registradores».

2. Descripción de la finca.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.06.2016 y R. 03.10.2016, y repite la doctrina sobre los medios hábiles para obtener la inscripción registral

de rectificaciones descriptivas (ver R. 17.11.2015) y sobre las dudas que en tales casos puede albergar el registrador. Añade que «en el supuesto de este expediente existe una disminución de superficie, cuyo tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos (cfr. R. 22.02.2003, R. 16.06.2003, R. 03.01.2006 o R. 30.01.2015), más aún, cuando, tras la reforma de la L. 13/24.06.2015, la Ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas».

R. 04.04.2017 (Notario Ángel-María Doblado Romo contra Registro de la Propiedad de Les Borges Blanques) (BOE 19.04.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4281.pdf>

I.B.57. RESOLUCION DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL 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 otras muchas resoluciones (ver especialmente la R. 19.07.2016). En este caso se había decretado en 2007 la separación de mutuo acuerdo de unos cónyuges, con el convenio regulador; ahora se presenta un acuerdo privado celebrado por los mismos y ratificado en presencia judicial, relativo a una liquidación del haber y el pasivo ganancial, con adjudicación de lotes. La Dirección centra el problema en determinar si ahora se trata de parte del convenio regulador, que podría inscribirse en el Registro «de manera directa sin necesidad de escritura pública notarial», o si es un acto de liquidación del haber conyugal ajeno al convenio regulador, que requiere escritura pública; y confirma la exigencia de escritura que se hacía en la nota registral, dado que «la evidente falta de conexión entre la acción ahora entablada que conlleva a la liquidación de la sociedad conyugal con una situación de crisis matrimonial despojan a este nuevo documento de su excepcional habilitación para el acceso al Registro del mismo, al no poder ser considerado como parte del convenio inicialmente propuesto pero no realizado».

R. 05.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 19.04.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4283.pdf>

I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

***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, R. 30.11.2016, R. 21.12.2016 y R. 27.02.2017.

R. 06.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-5) (BOE 20.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4321.pdf>

Ver especialmente la R. 19.07.2016.

I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Rectificación del Registro: En el expediente del art. 201 LH cabe la representación gráfica alternativa si reúne los requisitos establecidos

«Es objeto de este expediente decidir procede la inscripción de rectificación de descripción una finca resultante tras la tramitación del expediente previsto en art. 201.1 LH si se aporta una representación gráfica de la finca alternativa a la catastral». Dice la Dirección que ese precepto ya «prevé expresamente como particularidad la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa, [...] [si bien] del contenido del acta deberá resultar que se han cumplido los trámites previstos», concretamente la notificación por el notario a los colindantes catastrales y la comunicación al Catastro de la rectificación de la descripción; y sin perjuicio de la notificación del registrador al Catastro y los posteriores trámites para la coordinación que se prevén en el art. 10 LH.

R. 06.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Segovia-3) (BOE 20.04.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4322.pdf>

La Dirección añade que, «a diferencia de lo que ocurre con el supuesto de la inmatriculación (cfr. arts. 203 y 205 LH), en el que obligatoriamente la representación gráfica debe ser catastral», los arts. 9.b y 10 LH admiten expresamente que accedan al Registro representaciones gráficas alternativas en los procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del título VI LH en los que esté legalmente previsto, y en los casos de parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial que determinen una reordenación de los terrenos.

I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: En procedimiento contra herederos del titular ha de acreditarse la sucesión

Herencia: La anotación preventiva de derecho hereditario requiere justificación de la cualidad de heredero

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones: especialmente puede verse la R. 17.03.2017.

R. 06.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco) (BOE 20.04.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4323.pdf>

I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Propiedad horizontal: La posterior declaración de obra nueva requiere consentimiento de todos los propietarios

Obra nueva: Debe declararse por todos los propietarios de la finca

Recurso gubernativo: No pueden aportarse documentos que no se presentaron a calificación registral

Se trata de una escritura en la que se declara la construcción de una vivienda unifamiliar sobre el solar resultante tras el derribo de la edificación existente en la finca; pero resulta del Registro que sobre la finca hay una edificación con elementos privativos y comunes. La registradora entiende necesario el consentimiento de todos los propietarios de los departamentos al realizarse una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y la inscripción de los negocios o actos jurídicos en virtud de los cuales los declarantes, titulares de la planta baja, se apropian de elementos comunes del edificio como son el vuelo y el suelo. La Dirección confirma que, «constando en el Registro esta situación, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales en tanto no se declare su inexactitud (cfr. art. 1.3 LH); de este modo lo procedente es, a la vista de las alegaciones del recurrente, aportar al Registro la documentación pública que permita practicar las rectificaciones pertinentes para acomodar el Registro a la realidad (cfr. art. 40 LH)», pero no pueden tomarse en consideración ahora las resoluciones judiciales que se aportan junto con el escrito de recurso, puesto que este ha de limitarse a los mismos documentos que se tuvo a la vista al calificar, según reiteradísima doctrina sentada por esta Dirección General (art. 326 LH; cfr. R. 14.10.2006, R. 04.11.2008, R. 05.02.2009, R. 13.01.2011, R. 11.04.2012, R. 31.05.2012, entre otras muchas).

R. 07.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 20.04.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4324.pdf>

I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 20 DE ABRIL DE 2017)

Inmatriculación: La certificación catastral debe guardar identidad con la descripción de la finca en los títulos

Inmatriculación: La certificación catastral no tiene que coincidir con la titularidad de transmitente o adquirente

Inmatriculación: El registrador puede (y debe) consultar la situación catastral

«Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca cuando no coincide el titular catastral con el transmitente o adquirente, ya que la titularidad catastral figura en el Catastro ‘en investigación’ según la certificación catastral incorporada al título. Alega el notario recurrente que la titularidad catastral ya era coincidente con el título inmatriculador al tiempo de emitirse la calificación y que el registrador debería haber consultado al efecto la sede electrónica del Catastro». Dice la Dirección que, en virtud de la disp. derog. única L. 13/24.06.2015, deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del tít. VI

RH, y entre ellos resulta inaplicable el art. 298 RH que exigía aquella coincidencia del titular catastral, cuando en el actual art. 205 LH la identidad entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca; «cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la L. 33/03.11.2003 pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público», pero esa duda ni se ha planteado ni es verosímil, dada la inscripción de la finca a favor de un particular al tiempo de emitirse la calificación.

En cuanto a la consulta del Catastro por el registrador, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.10.2016: «El registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta; y lo mismo cabe decir en cuanto a los notarios, que disponen de iguales accesos a organismos oficiales, respecto a la elaboración de documentos inscribibles o la subsanación de los defectos que éstos pudieran adolecer (cfr. art. 173 RN)».

R. 07.04.2017 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 20.04.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/20/pdfs/BOE-A-2017-4325.pdf>

I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2017)

Extranjeros: Regla general de residencia para la herencia en el Reglamento (UE) 650/04.07.2012

Extranjeros: Unidad de la sucesión en el Reglamento (UE) 650/04.07.2012

Extranjeros: Elección de la ley nacional para la sucesión en el Reglamento (UE) 650/04.07.2012

Extranjeros: No es necesario el certificado de últimas voluntades extranjero si se aplica la ley española a la sucesión

Derecho notarial: Precauciones notariales ante el Reglamento (UE) 650/04.07.2012

Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición

El causante, alemán residente en España y que había otorgado su testamento en España en agosto de 2014, instituía heredera a una extraña y manifestaba que su hija ya había recibido su legítima en vida; fallecido en octubre de 2015, la heredera se adjudica los bienes sin intervención de la hija. La registradora entiende que el testamento fue vehículo para una «*professio iuris*» de remisión al Derecho alemán, que debe probarse (arts. 281.2 LEC y 36 RH), y que es necesario aportar el certificado del Registro de Actos de Última Voluntad alemán o acreditarse que no existe (R. 18.01.2005). La Dirección comienza diciendo que la aplicación del Rto. UE 650/04.07.2012, de Sucesiones, a las herencias causadas por ciudadanos de la Unión desde el 17 de agosto de 2015 ha venido a «sustituir en nuestro Derecho la aplicación de la ley nacional del causante (art. 9.8 C.c.) por la aplicación –en general– de la ley del Estado en el que el causante tuviera su residencia habitual en el momento del fallecimiento (art. 21.1 Rto. 650/2012)» y si este Estado tuviera, como España, varias legislaciones territoriales, la que corresponda a la residencia (ver art. 36 Rto. 650/2012); y debe tenerse en cuenta que «la determinación de la residencia habitual es un juicio complejo que consiste en una *evaluación general de las circunstancias de la vida del causante durante los años precedentes a su fallecimiento y en el*

momento del mismo, tomando en consideración todos los hechos pertinentes, en particular la duración y la regularidad de la presencia del causante en el Estado de que se trate, así como las condiciones y los motivos de dicha presencia (considerando 23 Rto. 650/2012). Esta es la regla que se aplica a la totalidad de la sucesión, salvo dos posibles excepciones: *Si, de forma excepcional, resultase claramente de todas las circunstancias del caso que, en el momento del fallecimiento, el causante mantenía un vínculo manifiestamente más estrecho con un Estado distinto del Estado cuya ley fuese aplicable de conformidad con el apartado 1, la ley aplicable a la sucesión será la de ese otro Estado* (art. 22 Rto. 650/2012); la segunda, «*professio iuris*» por la ley del Estado de su nacionalidad o de una de las varias que acaso posea (art. 22 Rto. 650/2012); pero esa «*professio iuris*» debe ser expresa o resultar de los términos de la disposición mortis causa (R. 15.06.2016, R. 04.07.2016 y R. 28.07.2016). En el caso concreto no se hace «*professio iuris*» expresa, por lo que, resultando de aplicación la legislación española, no procede exigir prueba de ninguna extranjera; y, desde el Rto. 650/2012, tampoco cabe exigir certificado de un Registro de Actos de Última Voluntad extranjero, que solo resulta necesario cuando resulte aplicable una legislación distinta de la española. En cambio, y según el Derecho español, la legítima es una «*pars bonorum*», y «de ahí que, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1057.1 C.c.), se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima, intervención que alcanzaría incluso la entrega de legados».

R. 10.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-5) (BOE 26.04.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/26/pdfs/BOE-A-2017-4556.pdf>

La Dirección señala también la labor del notario en la formalización de estas herencias posteriores al Reglamento comunitario; en resumen, debe analizar la propia existencia de un elemento transfronterizo, la determinación de la ley aplicable según las reglas antes resumidas, y la posible existencia de una «*professio iuris*»; finalmente «deberá inexcusablemente establecer, in abstracto la ley aplicable a una sucesión y en concreto, los elementos relevantes al caso».

I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 26 DE ABRIL DE 2017)

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

Asiento de presentación: El caducado no produce efecto alguno

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.11.2014 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH). En este caso, ante la denegación de la inscripción de una escritura de compraventa (de B a C) presentada después de inscribirse sentencia que declaraba nula la compraventa anterior (de A a B) y reinscribirse la finca a favor de la titular anterior (A); de nada sirve la alegación de que el documento ya estuvo presentado en el Registro en tiempo en que no había obstáculo para su inscripción, si después se retiró y se dejó caducar el asiento de presentación, que, una vez caducado, no produce efecto alguno (ver R. 23.06.2016).

R. 10.04.2017 (Patrimonial Jonimar, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Úbeda-1) (BOE 26.04.2017).

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/26/pdfs/BOE-A-2017-4557.pdf>

La compradora recurrente alegaba la protección de la fe pública registral; a lo que replica lógicamente la Dirección que «uno de los requisitos que exige el principio de fe pública registral es que el tercero de buena fe haya inscrito su derecho conforme al art. 34 LH, hecho que no ocurre en el presente caso».



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO 2017)

Sociedad limitada: Estatutos: Expresiones que no obstan a la concreción del objeto social

Derecho notarial: La intervención en nombre propio se presume si se actúa en tal concepto

Se trata de un recurso «a efectos doctrinales» en el que se tratan dos defectos señalados por el registrador, posteriormente subsanados e inscrito el título:

–El primero, si unos incisos relativos al objeto social («así como cualquier otra actividad preparatoria, complementaria o derivadas de las anteriores; así como la realización de actividades complementarias y auxiliares para la realización de dichas actividades») son contrarios a la determinación de actividades que exigen los arts. 23.b LSC y 178 RRM. La Dirección, con cita de las R. 01.12.1982, R. 05.04.1993, R. 01.09.1993, R. 11.12.1995 y R. 17.06.2011, entiende que en este caso, «tras la concreción de las actividades que integran el objeto social, los estatutos añaden que éste se extiende a las actividades preparatorias, complementarias, derivadas y auxiliares de las que lo constituyen, sin que de ello resulte ni una indeterminación de su contenido, previamente delimitado, ni una relación de actos o actividades que impliquen un desarrollo de aquél».

–El segundo, que «el único compareciente en representación de la sociedad constituyente acepta su designación como administrador único, si bien en la comparecencia de la escritura interviene exclusivamente en nombre de aquélla y no en nombre propio». Dice la Dirección que «como resulta del art. 166 RN, la intervención debe expresar si el compareciente lo hace en nombre propio o en representación de otra persona o, debe añadirse, si lo hace en ambos conceptos»; pero en este caso «es evidente que su intervención comprende ambas actuaciones sin que el mero defecto formal de la escritura pública tenga un efecto invalidante que justifique el rechazo a la inscripción».

R. 06.02.2017 (Particular contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 28.02.2017). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2088.pdf>

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 28 DE FEBRERO 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 22.02.2003, R. 17.01.2012 y R. 02.01.2017.

R. 07.02.2017 (Empresarial Martín Velasco, S.L., contra Registro Mercantil de León) (BOE 28.02.2017). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/28/pdfs/BOE-A-2017-2092.pdf>

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 01 DE MARZO DE 2017)

Sociedad anónima: Administración: Cooptación cuando se ha reunido la junta después de la vacante

«Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible la designación de un administrador de una sociedad anónima cotizada por el sistema de cooptación cuando después de la fecha en que se produjo la vacante se han celebrado dos juntas generales. [...] El registrador deniega la inscripción del nombramiento porque la junta general tuvo la posibilidad de cubrir la vacante y no la cubrió». La Dirección, considerando que «cuando se produce una vacante en el órgano colegiado de administración no existe una obligación legal por parte de la junta general de nombrar inmediatamente un administrador para cubrir dicha vacante», cree necesario distinguir:

—«Debe rechazarse la autointegración del consejo por cooptación si la junta general no ha tenido la oportunidad de tratar la cuestión relativa al nombramiento de administradores por no figurar en el orden del día» (como ocurre en el caso concreto).

—«A falta de prohibición estatutaria, debe admitirse el nombramiento de administradores por cooptación para la provisión de las vacantes sobrevenidas cuando la junta general se haya reunido después de haberse producido las mismas y, a pesar de figurar en el orden del día el nombramiento de administradores, las haya dejado sin cubrir voluntariamente: bien por haber preferido de momento no nombrar administradores; bien por reducir el número de miembros del consejo cuando, conforme al art. 242.1 LSC, correspondiera a la junta de socios la determinación del número concreto de sus componentes por haber fijado los estatutos el número máximo y el mínimo de aquellos; o bien porque la junta no se pronuncie sobre dicho asunto del orden del día».

R. 08.02.2017 (Mobiliaria Monesa, S.A.), contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 01.03.2017). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/01/pdfs/BOE-A-2017-2166.pdf>

En realidad, le bastaba a la resolución el primero de estos dos puntos, que es el que trataba sobre el caso debatido. Pero la Dirección introduce un añadido con un criterio excepcional de admisión de la cooptación después de la junta, que debe contrastarse con el art. 244 LSC, en el que no hay resquicio para él: el nombramiento se hace *hasta*

que se reúna la primera junta general, y no distingue la Ley según lo que pase en esa junta; en realidad, en todo nombramiento posterior parece que el plazo ha concluido antes de empezar (como si dijera «podrá designar entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta el 30 de junio siguiente», entonces sería evidente que el nombramiento no puede hacerse en julio). Además, los supuestos citados no son muy convincentes: 1. Si la cobertura de la vacante figuraba en el orden del día y la junta la ha dejado sin cubrir voluntariamente, nada autoriza a entender que esté autorizando tácitamente a los administradores para cooptar; y aunque así fuera, podría replicarse que la facultad de nombrar administradores es indelegable. 2. Si la junta la «preferido de momento no nombrar administradores», no parece que los subsistentes puedan contrariar esa preferencia soberana. 3. Si la junta decide reducir el número de componentes del consejo, los administradores subsistentes no pueden cooptar por encima del número reducido por la junta.

La Dirección recuerda también la doctrina de las R. 14.02.1997 y R. 31.07.2014, en el sentido de que «no es inscribible la designación de administradores de una sociedad anónima por el sistema de cooptación cuando el número de componentes del consejo de administración con cargo vigente que adoptan el acuerdo sea inferior a la mayoría de los nombrados, pues en tal caso el consejo no puede constituirse válidamente».

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE FEBRERO DE 2017 (BOE DE 08 DE MARZO DE 2017)

Sociedad limitada: Transformación: Relativa calificación de los periódicos de publicación

Sociedad limitada: Transformación: El anuncio del acuerdo no puede ser anterior al acuerdo mismo

Se trata de una transformación de sociedad civil en sociedad limitada:

–La primera objeción del registrador es que «el diario ‘Regió 7’ no se considera válido para publicar el anuncio de transformación de la sociedad en la forma establecida en el art. 14 LME, por no ser un diario de gran circulación en la provincia de Barcelona en que la sociedad tiene su domicilio». La Dirección revoca la objeción, citando la R. 05.07.2001, según la cual, «faltan las pautas o criterios con arreglo a los cuales pueda fijarse si concurre la condición exigida, [...] y aunque el registrador puede apreciar la insuficiencia del medio empleado por el hecho de que el diario no sea de gran circulación, la calificación de tal extremo debe motivarse adecuadamente, según criterios objetivos; [...] por regla general, habrán de ser los tribunales los que, de impugnarse por tal motivo el acto sujeto a inscripción, y a la vista de las pruebas aportadas, se pronuncien sobre tal cuestión»; y añade que el Tribunal Supremo, en relación con la convocatoria de la junta general, permite la publicación «en un periódico diario presente notoriamente en la práctica totalidad de todos los puntos de distribución de tales medios de comunicación social».

–La segunda, que la fecha de publicación del acuerdo de transformación es anterior a la fecha de adopción de tal acuerdo. Lo confirma la Dirección.

R. 16.02.2017 (Pla de l'Artic, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 08.03.2017). (7)

En cuanto los diarios de gran circulación de la provincia de Barcelona, el debatido es el décimo y último; y «grande» es «que supera en tamaño, importancia, dotes, intensidad, etc., a lo común y regular» (DRAE).

En cuanto a la fecha de publicación de cualquier acontecimiento, es evidente que no puede anterior a él; y lo era también para la recurrente; lo que esta sostenía es que la escritura, otorgada por los dos únicos socios, era ejecución de un acuerdo anterior, cuando, según dice la Dirección, «resulta inequívocamente que no se trata de formalizar en instrumento público un acuerdo previamente adoptado, sino que, tal como se expresa en dicha escritura, se trata de un acuerdo que se adopta precisamente en el mismo acto de otorgamiento».

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO DE 2017)

Registro Mercantil: Publicidad: Solicitud de certificación de cargos de personas determinadas

Presentada en el Registro Mercantil «solicitud de certificación en relación a cargos de personas físicas determinadas identificadas por su nombre y apellidos y por la referencia de su documento de identidad, y respecto a todo el territorio nacional», la Dirección, en resumen, encuentra como obstáculos para lo solicitado la competencia territorial del Registro Mercantil y la falta de acreditación de interés legítimo:

Observa que la competencia del Registro Mercantil sigue una demarcación territorial y se determina por el domicilio del sujeto inscribible (arts. 17.2 C. de c., y 1 y 16 RRM), de manera que el registrador mercantil sólo puede certificar respecto del contenido del archivo que está a su cargo; y para ese archivo, «el art. 30 RRM hace referencia al índice informático y a su contenido, entre el que no cita a las personas que ostenten cargos representativos en el sujeto inscrito»; si bien el registrador debe enviar al Registro Mercantil Central y al Servicio de Índices del Colegio Nacional de Registradores datos que comprenden cargos de administración o representación, lo hace «no como certificación del contenido de los asientos, sino como nota simple informativa con más limitada eficacia»; además, debe recordarse que el art. 23.4 C. de c., introducido por el art. 97 L. 24/27.12.2001, se remite a los arts. 221, 222, 227 y 248 LH, de manera que «quien desee obtener información de los asientos debe acreditar al registrador que tiene interés legítimo en ello, de acuerdo con el sentido y función de la institución registral, si bien en el ámbito del Registro Mercantil, atendiendo a las propias necesidades de agilidad del tráfico mercantil, dicho interés debe ser interpretado en un sentido más amplio que el propio del Registro de la Propiedad», y, según el art. 222.6 LH, con respeto de la legislación sobre protección de datos. Con estos antecedentes la Dirección concluye que «en el supuesto que da lugar a la presente, ciertamente puede solicitarse la certificación solicitada, con resultado positivo o negativo, si bien limitada al contenido del archivo del Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, único respecto del que tiene competencia para expedir certificación de su contenido el registrador que lo sirve, tal y como ha quedado debidamente expuesto, y limitada igualmente a la fecha desde que los índices constan debidamente informatizados (vid. art. 398.a.1 RH, por remisión del art. 80 RRM); y para poder expedirse información no por sociedad sino por persona, deberá acreditarse al registrador el interés legítimo que lo justifique».

R. 01.03.2017 (Particular contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 17.03.2017). (1)

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 17 DE MARZO 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, R. 17.10.2016 y R. 16.12.2016; en este caso, con relación a una sociedad que tiene por objeto «el asesoramiento, estudio, confección y realización de toda clase de proyectos urbanísticos, mediante la intervención de los titulares correspondientes cuando sea preceptivo», y que presenta a inscripción un poder.

R. 02.03.2017 (Construcciones Jacinto Lázaro, S.A., contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 17.03.2017). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/17/pdfs/BOE-A-2017-2938.pdf>

Como dice la nota del registrador, «para inscribir tal apoderamiento deberá presentarse, bien el acuerdo de liquidación de la sociedad, bien el acuerdo de reactivación de la sociedad y, simultáneamente, su adaptación a la citada L. 2/2007, o bien la reactivación de la sociedad y, simultáneamente, la modificación del objeto social, suprimiendo las actividades profesionales que el mismo contiene».

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 23 DE MARZO DE 2017)

Sociedad limitada: Disolución: Después de la cancelación subsiste la personalidad para obligaciones residuales

Concurso de acreedores: Venta de bienes para pago al acreedor hipotecario después de finalizado el concurso por falta de masa

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 14.12.2016 sobre subsistencia de la personalidad jurídica («personalidad controlada», dicen las S. 04.06.2000 y S. 27.12.2011) después de la cancelación de la sociedad, que «no ha de suponer un obstáculo para iniciar ejecuciones contra la concursada o para cerrar acuerdos dirigidos a la liquidación de todo el haber social». En el caso concreto, «una vez finalizado el concurso, la entidad acreedora alcanza un acuerdo con la sociedad deudora, de forma que esta se obliga a reintegrarle las cantidades obtenidas mediante la venta de las fincas, procediendo a condonar el resto de la deuda; la cancelación y la venta posterior se instrumentan en distintas escrituras otorgadas en igual fecha y con números de protocolo sucesivos, no obstante existe un negocio jurídico complejo destinado a cancelar el préstamo hipotecario a cambio de la transmisión del inmueble». El registrador «inscribe la cancelación y deniega la compra, de forma que de la situación tabular actual de la finca, resulta que la sociedad es dueña de la misma sin cargas. De esta situación y del hecho de haberse condonado parcialmente la deuda deduce el registrador la existencia de un activo sobrevenido que implicaría a su juicio la necesidad de instar la reapertura del concurso, ya que, condonada la deuda, el activo, la finca, debería destinarse al pago de los restantes acreedores». Pero dice la Dirección que «los presupuestos para la reapertura no se producen»: pese a lo previsto en el art. 179.2 L. 22/09.07.2003, Concursal, «la finca consta inscrita a nombre de la entidad concursada

con anterioridad a la declaración del concurso, [...] y] la cancelación previa, íntimamente ligada a la venta, se encuadra dentro de las operaciones liquidatorias; [...] la condonación se produce precisamente porque el importe de la venta no cubre el montante de la deuda, por lo que se confirma la insuficiencia declarada judicialmente».

En cuanto a la representación de «la sociedad disuelta y cancelada pero que mantiene su personalidad jurídica hasta su extinción material, [...] sin que se haya efectuado por el juez del concurso el nombramiento de administrador concursal y habiendo cesado las limitaciones a las facultades del deudor, la situación es equiparable a aquellas en que la junta social no ha designado liquidador alguno, lo que por otra parte en este caso no podría efectuarse ya que la sociedad se ha extinguido en sede concursal; la consecuencia ha de ser, por tanto, la conversión automática de los anteriores administradores en liquidadores de forma que el último administrador con cargo inscrito sea quien, actuando como liquidador, mantenga su poder de representación, si bien limitado, como sucede con la personalidad de la sociedad, a las operaciones de liquidación».

R. 10.03.2017 (Notario Fernando Gutiérrez Valdenebro contra Registro de la Propiedad de Badajoz-1) (BOE 23.03.2017). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3107.pdf>

R. 10.03.2017 (Cruzjara, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Badajoz-1) (BOE 23.03.2017). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/03/23/pdfs/BOE-A-2017-3108.pdf>

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Calificación registral: Al registrador no lo vinculan las calificaciones anteriores de otros o de él mismo

Sociedad anónima: Administración: El poder a un cargo requiere advertencia de la necesidad de justificar el nombramiento

1. Calificación registral.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.06.2010, R. 10.06.2015 y R. 09.03.2017.

2. Poderes al cargo.— Se trata de una escritura de poder de una sociedad a «la persona que en cada momento ostente la condición de presidente del consejo de administración». El registrador suspende la inscripción por ser necesario que en escritura pública conste la identidad de los apoderados (arts. 1280.5 C.c., 94 y 95 RRM y R. 13.05.1976, R. 26.10.1982, R. 03.03.2000, R. 19.04.2000 y R. 28.10.2008). La Dirección reitera la doctrina de las reseñadas resoluciones, en el sentido de que «la norma del art. 1280.5 C.c. [deberán constar en documento público...] queda infringida cuando la individualización del apoderado se verifica por medio de un mero documento privado, cual es la certificación de la entidad poderdante»; pero matiza que, «cuando se ponga en ejecución el apoderamiento conferido se deberá completar la reseña identificativa del documento del apoderado: bien por referencia a la inscripción vigente de su cargo de presidente del consejo de administración en el Registro Mercantil, [...] o] deberá acreditarse la legalidad y existencia de dicho nombramiento mediante la reseña identificativa de los documentos que acre-

ditaran la realidad y validez de aquel y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los arts. 20 C. de c. y 7 RRM (vid. R. 17.12.1997, R. 03.02.2001 y R. 23.02.2001)»; y de todo esto concluye que, «para que el poder otorgado en favor de quien ostente el cargo de presidente del consejo de administración pueda acceder al Registro es necesario que en el mismo poder ya se especifique que deberá acreditarse el nombramiento para dicho cargo mediante la inscripción en el Registro Mercantil o mediante escritura pública, al objeto de colmar las exigencias del art. 1280.5 C.c., defecto que en este sentido será fácilmente subsanable».

R. 16.03.2017 (Lico Leasing, S.A.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.04.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3712.pdf>

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Representación: No cabe delegación en el apoderamiento mercantil

Se trata de una escritura de apoderamiento otorgada por un apoderado de la sociedad. La Dirección confirma la calificación registral, de suspender la inscripción respecto a determinadas facultades porque el apoderado-poderdante no tiene la facultad de sustituir en favor de terceros tales facultades (ver arts. 261 y 296 C. de c. y las R. 23.01.2001, R. 11.06.2004 y R. 07.05.2008).

R. 21.03.2017 (Notario Miguel-Antonio Benet Mancho contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 06.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3804.pdf>

Sin interés fuera del caso concreto; el debate, más semántico que jurídico, versaba sobre si esas facultades respecto a las que no había facultad de sustituir podían entenderse comprendidas en otras para las que sí había esa facultad.

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sin mandamiento judicial

«La única cuestión que se debate en este expediente consiste en determinar si puede tomarse anotación preventiva de demanda de disolución y liquidación de una sociedad de nacionalidad venezolana en el folio abierto a una sucursal en España, por medio de solicitud dirigida al Registro Mercantil acompañada de copia de la demanda presentada en el extranjero». Dice la Dirección que «la mera solicitud de un particular carece de virtualidad alguna para practicar una anotación preventiva de demanda, de prohibición de disponer u otras similares» (ver arts. 42.4 LH, 727 a 735 LEC y 155 RRM); «la toma de razón en el Registro [de medidas cautelares] sólo es posible si las acuerda el órgano judicial competente (título material) y se documentan en la forma legalmente establecida (título formal, vid. art. 738 en relación con los arts. 149.5 LEC y 257 LH); [...] las mismas consideraciones son predicables cuando la medida cautelar provenga

de un órgano jurisdiccional extranjero» (ver art. 58 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil).

R. 22.03.2017 (Particular contra Registro Mercantil Madrid) (BOE 06.04.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3808.pdf>

Ver en el mismo sentido R. 07.05.2002 y R. 27.03.2015.

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Representación: Interpretación sobre la duración del poder según la voluntad de los interesados

En escritura de 25 de octubre de 2016 se otorgó un poder «por plazo de dos años a contar desde el día de hoy, es decir hasta el 26 de octubre de 2018». El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, la fecha de vencimiento del poder debe ser el día 25 de octubre de 2018, conforme al art. 5 C.c. Aunque ese sería el cómputo correcto según el art. 5 C.c. y la jurisprudencia sobre él, entiende la Dirección que «las normas del título preliminar del Código Civil son aplicables, a los negocios jurídicos entre particulares, a falta de previsiones específicas de los mismos; pero, precisamente por ello, debe prevalecer cualquier otra determinación que sobre tal extremo se exprese por las partes o por el autor unilateral del negocio de que se trate, en ejercicio de la autonomía de la voluntad (vid. art. 1255 C.c.)»; y en este caso la intención del poderdante debe entenderse claramente revelada.

R. 23.03.2017 (Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3843.pdf>

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

La Dirección confirma el rechazo del depósito de cuentas de una sociedad, «habida cuenta de que el acuerdo de aprobación se ha adoptado por la junta general sin que en el momento de convocatoria y celebración de la misma estuviese a disposición de los socios el informe de auditoría exigido por la ley al figurar inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento de auditor para las cuentas del ejercicio 2015, siendo la causa de tal ausencia la inexistencia del mencionado informe por no estar elaborado ni al tiempo de la convocatoria ni al de la celebración de la junta»; insiste en la trascendencia que el derecho de información tiene en el ámbito de la regularidad de los acuerdos (cita las R. 16.11.2002, R. 08.07.2005 y R. 29.11.2012); y, si bien los defectos meramente formales pueden orillarse siempre que por su escasa relevancia no comprometan los derechos individuales del accionista o socio (R. 08.02.2012), en este caso «la ausencia total y

absoluta de la puesta a disposición de los socios del informe de auditoría exigido por ley implica una contravención frontal de la previsión legal contenida en el art. 272 LSC», con independencia de la causa. Por otra parte, «los eventuales perjuicios que para la sociedad implique la falta de depósito de las cuentas no conlleva la inexistencia de la infracción, sino que ha de llevar a su más pronta subsanación, de acuerdo con la conducta exigible a una administración diligente». Finalmente, no es admisible el argumento sobre el porcentaje de presencia y votación en la junta (ciertamente muy cualificado), porque eso «llevaría a la conclusión de que en sociedades con mayorías cualificadas estables los requisitos de protección de las minorías pueden ser sistemáticamente soslayados».

R. 24.03.2017 (Talleres Júcar, S.L., contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 07.04.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3849.pdf>

Sobre la flexibilidad en la apreciación de defectos meramente formales, ver R. 02.09.2016 y su comentario.

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 27 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el acuerdo de disolución

Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el acuerdo de disolución

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010, R. 04.09.2012, R. 19.06.2013, R. 27.09.2014 y R. 18.05.2016).

R. 27.03.2017 (Lácteos Granda, S.A., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 07.04.2017). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3852.pdf>

La Dirección insiste, como en otras ocasiones, en aplicar la regla general de cierre y, aunque ahora no era el caso, mantener las excepciones del art. 96 RRM (*asientos ordenados por la autoridad judicial o aquellos que hayan de contener los actos que sean presupuesto necesario para la reapertura de la hoja, así como los relativos al depósito de las cuentas anuales*); pero obsérvese que el Reglamento trata de *el cierre a que se refieren los artículos 276 y 277 del Reglamento del Impuesto de Sociedades*, y si un reglamento establecía la regla, el otro podía establecer las excepciones. Pero hoy la regla de cierre está en el art. 119.2 L. 27/27.11.2014, del Impuesto sobre Sociedades, que, con rango de ley, dice que *no podrá realizarse ninguna inscripción...*, sin admitir excepción, ni siquiera por orden judicial o por ser presupuesto de la apertura; no parece que el Reglamento del Registro Mercantil pueda introducir excepciones a una regla legal. Otra cosa es que la sanción de cierre registral es excesiva, tal vez inconstitucional por producir indefensión: piénsese que la sociedad ha podido llegar a su irregular situación fiscal por culpa de unos administradores negligentes o infieles, y no se le permite siquiera inscribir el cese de los

misimos, con lo que el Registro publicará la vigencia de unos cargos extinguidos en la realidad y mantendrá, por tanto, frente a terceros, la legitimidad de los actos otorgados por las personas inscritas (situación que defiende la Dirección para no facilitar la desvinculación de administradores culpables de la situación; ver, por ejemplo, R. 01.03.2010).

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 28 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Recurso gubernativo: Posibilidad de acumulación de recursos del mismo recurrente con igualdad de supuestos

Prenda sin desplazamiento: Es posible la de licencia de farmacia sujeta a la condición de autorización autonómica

1. Recurso gubernativo.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.03.2005 y R. 20.01.2012, entre otras: «Al tratarse del mismo recurrente y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación, pueden ser objeto de acumulación y objeto de una sola resolución».

2. Prenda sin desplazamiento.— «Se debate en este expediente si la autorización de funcionamiento de oficina de farmacia concedida en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco puede constituir el objeto de una prenda sin desplazamiento posesorio o si, por el contrario, por carecer de autonomía jurídica sólo puede ser objeto, como extensión del derecho, de hipoteca sobre establecimiento mercantil de oficina de farmacia». El art. 54 LHM y PSD 16.12.1954 permite la prenda de licencias *siempre que la Ley o el correspondiente título de constitución autoricen su enajenación a un tercero*; como resulta de los arts. 3 y 4.2 L. 16/25.04.1997, de Regulación de Servicios de las Oficinas de Farmacia, corresponde a las Comunidades Autónomas la regulación de las autorizaciones de apertura y de transmisión de oficina de farmacia; del art. 17 L. 11/17.06.1994, de Ordenación Farmacéutica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, resulta el principio general de que la transmisión de oficina de farmacia está sujeta a autorización administrativa, con la peculiaridad de que, «si bien el transmitente de la oficina de farmacia puede establecer las condiciones que tenga por conveniente, corresponde a la Administración Sanitaria, mediante apertura de concurso, la decisión de seleccionar al farmacéutico que, participe en el concurso, reúna las condiciones más idóneas»; no se confunde la titularidad de la oficina de farmacia con la del local en el que se desarrolla (arts. 2.2 y 3.2.a D. 166/16.03.1999); de todo esto se deduce que la licencia de explotación de farmacia puede ser «objeto de tráfico jurídico autónomo sin perjuicio, en su caso, de las peculiaridades que, para la selección del transmisario en caso de transmisión a título oneroso, se derivan de la regulación o de las consecuencias que puedan producirse si, al tiempo de la transmisión de la autorización, no se es titular de una oficina de farmacia».

R. 28.03.2017 (Banco Santander, S.A., contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 07.04.2017). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3853.pdf>

Ver en el mismo sentido la R. 10.10.2016, sobre prenda sin desplazamiento de una licencia de autotaxi de Zaragoza, sujeta a la condición de autorización municipal y con

casos muy restringidos de transmisibilidad, solo en favor de pretendientes con condiciones determinadas.

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Sociedad limitada: Junta general: El acuerdo requiere mayoría que represente un tercio de los votos correspondientes a las participaciones

No cabe «depositar las cuentas anuales de una sociedad limitada, aprobadas por unanimidad en junta general, en la cual se hallaba presente únicamente el 10% de su capital social, habiendo sido debidamente convocado el otro socio titular del 90% restante, sin que compareciera», puesto que el art. 198 LSC exige un quórum de *un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital*; «esta conclusión no se ve afectada 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. 29.03.2017 (Paragon Homes, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 07.04.2017). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3856.pdf>

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: Depósito cuando el auditor expresa opinión desfavorable con información relevante

Reitera sobre el asunto indicado la doctrina de las R. 10.01.2014 y R. 20.10.2015.

R. 30.03.2017 (Pescatrade, S.A.), contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 14.04.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4146.pdf>

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)

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

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, R. 23.01.2017 y otras muchas (art. 326 LH). En este caso se recurriría contra la cancelación practicada de todos los

asientos registrales de la sociedad como consecuencia de la diligencia de cierre de la hoja registral por disolución de pleno derecho; cancelación que está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH).

R. 31.03.2017 (Hummel Sport Spain, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 14.04.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4147.pdf>

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2017)

Calificación registral: Al registrador no lo vinculan las calificaciones anteriores de otros o de él mismo

Sociedad anónima: Administración: El poder a un cargo requiere advertencia de la necesidad de justificar el nombramiento

1. Calificación registral.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.06.2010, R. 10.06.2015 y R. 09.03.2017.

2. Poderes al cargo.— Se trata de una escritura de poder de una sociedad a «la persona que en cada momento ostente la condición de presidente del consejo de administración». El registrador suspende la inscripción por ser necesario que en escritura pública conste la identidad de los apoderados (arts. 1280.5 C.c., 94 y 95 RRM y R. 13.05.1976, R. 26.10.1982, R. 03.03.2000, R. 19.04.2000 y R. 28.10.2008). La Dirección reitera la doctrina de las reseñadas resoluciones, en el sentido de que «la norma del art. 1280.5 C.c. [*deberán constar en documento público...*] queda infringida cuando la individualización del apoderado se verifica por medio de un mero documento privado, cual es la certificación de la entidad poderdante»; pero matiza que, «cuando se ponga en ejecución el apoderamiento conferido se deberá completar la reseña identificativa del documento del apoderado: bien por referencia a la inscripción vigente de su cargo de presidente del consejo de administración en el Registro Mercantil, [... o] deberá acreditarse la legalidad y existencia de dicho nombramiento mediante la reseña identificativa de los documentos que acreditaran la realidad y validez de aquel y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los arts. 20 C. de c. y 7 RRM (vid. R. 17.12.1997, R. 03.02.2001 y R. 23.02.2001)»; y de todo esto concluye que, «para que el poder otorgado en favor de quien ostente el cargo de presidente del consejo de administración pueda acceder al Registro es necesario que en el mismo poder ya se especifique que deberá acreditarse el nombramiento para dicho cargo mediante la inscripción en el Registro Mercantil o mediante escritura pública, al objeto de colmar las exigencias del art. 1280.5 C.c., defecto que en este sentido será fácilmente subsanable».

R. 16.03.2017 (Lico Leasing, S.A.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.04.2017). (4)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/04/pdfs/BOE-A-2017-3712.pdf>

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Representación: No cabe delegación en el apoderamiento mercantil

Se trata de una escritura de apoderamiento otorgada por un apoderado de la sociedad. La Dirección confirma la calificación registral, de suspender la inscripción respecto a determinadas facultades porque el apoderado-poderdante no tiene la facultad de sustituir en favor de terceros tales facultades (ver arts. 261 y 296 C. de c. y las R. 23.01.2001, R. 11.06.2004 y R. 07.05.2008).

R. 21.03.2017 (Notario Miguel-Antonio Benet Mancho contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 06.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3804.pdf>

Sin interés fuera del caso concreto; el debate, más semántico que jurídico, versaba sobre si esas facultades respecto a las que no había facultad de sustituir podían entenderse comprendidas en otras para las que sí había esa facultad.

II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 06 DE ABRIL DE 2017)

Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sin mandamiento judicial

«La única cuestión que se debate en este expediente consiste en determinar si puede tomarse anotación preventiva de demanda de disolución y liquidación de una sociedad de nacionalidad venezolana en el folio abierto a una sucursal en España, por medio de solicitud dirigida al Registro Mercantil acompañada de copia de la demanda presentada en el extranjero». Dice la Dirección que «la mera solicitud de un particular carece de virtualidad alguna para practicar una anotación preventiva de demanda, de prohibición de disponer u otras similares» (ver arts. 42.4 LH, 727 a 735 LEC y 155 RRM); «la toma de razón en el Registro [de medidas cautelares] sólo es posible si las acuerda el órgano judicial competente (título material) y se documentan en la forma legalmente establecida (título formal, vid. art. 738 en relación con los arts. 149.5 LEC y 257 LH); [...] las mismas consideraciones son predicables cuando la medida cautelar provenga de un órgano jurisdiccional extranjero» (ver art. 58 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil).

R. 22.03.2017 (Particular contra Registro Mercantil Madrid) (BOE 06.04.2017). (5)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/06/pdfs/BOE-A-2017-3808.pdf>

Ver en el mismo sentido R. 07.05.2002 y R. 27.03.2015.

II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 23 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Representación: Interpretación sobre la duración del poder según la voluntad de los interesados

En escritura de 25 de octubre de 2016 se otorgó un poder «por plazo de dos años a contar desde el día de hoy, es decir hasta el 26 de octubre de 2018». El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, la fecha de vencimiento del poder debe ser el día 25 de octubre de 2018, conforme al art. 5 C.c. Aunque ese sería el cómputo correcto según el art. 5 C.c. y la jurisprudencia sobre él, entiende la Dirección que «las normas del título preliminar del Código Civil son aplicables, a los negocios jurídicos entre particulares, a falta de previsiones específicas de los mismos; pero, precisamente por ello, debe prevalecer cualquier otra determinación que sobre tal extremo se exprese por las partes o por el autor unilateral del negocio de que se trate, en ejercicio de la autonomía de la voluntad (vid. art. 1255 C.c.)»; y en este caso la intención del poderdante debe entenderse claramente revelada.

R. 23.03.2017 (Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3843.pdf>

II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 24 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

La Dirección confirma el rechazo del depósito de cuentas de una sociedad, «habida cuenta de que el acuerdo de aprobación se ha adoptado por la junta general sin que en el momento de convocatoria y celebración de la misma estuviese a disposición de los socios el informe de auditoría exigido por la ley al figurar inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento de auditor para las cuentas del ejercicio 2015, siendo la causa de tal ausencia la inexistencia del mencionado informe por no estar elaborado ni al tiempo de la convocatoria ni al de la celebración de la junta»; insiste en la trascendencia que el derecho de información tiene en el ámbito de la regularidad de los acuerdos (cita las R. 16.11.2002, R. 08.07.2005 y R. 29.11.2012); y, si bien los defectos meramente formales pueden orillarse siempre que por su escasa relevancia no comprometan los derechos individuales del accionista o socio (R. 08.02.2012), en este caso «la ausencia total y absoluta de la puesta a disposición de los socios del informe de auditoría exigido por ley implica una contravención frontal de la previsión legal contenida en el art. 272 LSC», con independencia de la causa. Por otra parte, «los eventuales perjuicios que para la sociedad implique la falta de depósito de las cuentas no conlleva la inexistencia de la infracción, sino que ha de llevar a su más pronta subsanación, de acuerdo con la conducta exigible a una administración diligente». Finalmente, no es admisible el argumento sobre el porcentaje de presencia y votación en la junta (ciertamente muy cualificado), porque eso «llevaría a la conclusión de que en sociedades con mayorías cualificadas estables los requisitos de protección de las minorías pueden ser sistemáticamente soslayados».

R. 24.03.2017 (Talleres Júcar, S.L., contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 07.04.2017). (7)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3849.pdf>

Sobre la flexibilidad en la apreciación de defectos meramente formales, ver R. 02.09.2016 y su comentario.

II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 27 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el acuerdo de disolución

Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el acuerdo de disolución

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010, R. 04.09.2012, R. 19.06.2013, R. 27.09.2014 y R. 18.05.2016).

R. 27.03.2017 (Lácteos Granda, S.A., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 07.04.2017). (10)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3852.pdf>

La Dirección insiste, como en otras ocasiones, en aplicar la regla general de cierre y, aunque ahora no era el caso, mantener las excepciones del art. 96 RRM (*asientos ordenados por la autoridad judicial o aquellos que hayan de contener los actos que sean presupuesto necesario para la reapertura de la hoja, así como los relativos al depósito de las cuentas anuales*); pero obsérvese que el Reglamento trata de *el cierre a que se refieren los artículos 276 y 277 del Reglamento del Impuesto de Sociedades*, y si un reglamento establecía la regla, el otro podía establecer las excepciones. Pero hoy la regla de cierre está en el art. 119.2 L. 27/27.11.2014, del Impuesto sobre Sociedades, que, con rango de ley, dice que *no podrá realizarse ninguna inscripción...*, sin admitir excepción, ni siquiera por orden judicial o por ser presupuesto de la apertura; no parece que el Reglamento del Registro Mercantil pueda introducir excepciones a una regla legal. Otra cosa es que la sanción de cierre registral es excesiva, tal vez inconstitucional por producir indefensión: piénsese que la sociedad ha podido llegar a su irregular situación fiscal por culpa de unos administradores negligentes o infieles, y no se le permite siquiera inscribir el cese de los mismos, con lo que el Registro publicará la vigencia de unos cargos extinguidos en la realidad y mantendrá, por tanto, frente a terceros, la legitimidad de los actos otorgados por las personas inscritas (situación que defiende la Dirección para no facilitar la desvinculación de administradores culpables de la situación; ver, por ejemplo, R. 01.03.2010).

II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 28 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Recurso gubernativo: Posibilidad de acumulación de recursos del mismo recurrente con igualdad de supuestos

Prenda sin desplazamiento: Es posible la de licencia de farmacia sujeta a la condición de autorización autonómica

1. Recurso gubernativo.— Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.03.2005 y R. 20.01.2012, entre otras: «Al tratarse del mismo recurrente y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación, pueden ser objeto de acumulación y objeto de una sola resolución».

2. Prenda sin desplazamiento.— «Se debate en este expediente si la autorización de funcionamiento de oficina de farmacia concedida en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco puede constituir el objeto de una prenda sin desplazamiento posesorio o si, por el contrario, por carecer de autonomía jurídica sólo puede ser objeto, como extensión del derecho, de hipoteca sobre establecimiento mercantil de oficina de farmacia». El art. 54 LHM y PSD 16.12.1954 permite la prenda de licencias *siempre que la Ley o el correspondiente título de constitución autoricen su enajenación a un tercero*; como resulta de los arts. 3 y 4.2 L. 16/25.04.1997, de Regulación de Servicios de las Oficinas de Farmacia, corresponde a las Comunidades Autónomas la regulación de las autorizaciones de apertura y de transmisión de oficina de farmacia; del art. 17 L. 11/17.06.1994, de Ordenación Farmacéutica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, resulta el principio general de que la transmisión de oficina de farmacia está sujeta a autorización administrativa, con la peculiaridad de que, «si bien el transmitente de la oficina de farmacia puede establecer las condiciones que tenga por conveniente, corresponde a la Administración Sanitaria, mediante apertura de concurso, la decisión de seleccionar al farmacéutico que, participe en el concurso, reúna las condiciones más idóneas»; no se confunde la titularidad de la oficina de farmacia con la del local en el que se desarrolla (arts. 2.2 y 3.2.a D. 166/16.03.1999); de todo esto se deduce que la licencia de explotación de farmacia puede ser «objeto de tráfico jurídico autónomo sin perjuicio, en su caso, de las peculiaridades que, para la selección del transmisario en caso de transmisión a título oneroso, se derivan de la regulación o de las consecuencias que puedan producirse si, al tiempo de la transmisión de la autorización, no se es titular de una oficina de farmacia».

R. 28.03.2017 (Banco Santander, S.A., contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 07.04.2017). (11)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3853.pdf>

Ver en el mismo sentido la R. 10.10.2016, sobre prenda sin desplazamiento de una licencia de autotaxi de Zaragoza, sujeta a la condición de autorización municipal y con casos muy restringidos de transmisibilidad, solo en favor de pretendientes con condiciones determinadas.

II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 29 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 07 DE ABRIL DE 2017)

Sociedad limitada: Junta general: El acuerdo requiere mayoría que represente un tercio de los votos correspondientes a las participaciones

No cabe «depositar las cuentas anuales de una sociedad limitada, aprobadas por unanimidad en junta general, en la cual se hallaba presente únicamente el 10% de su capital social, habiendo sido debidamente convocado el otro socio titular del 90% restante, sin que compareciera», puesto que el art. 198 LSC exige un quórum de *un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital*; «esta conclusión no se ve afectada 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. 29.03.2017 (Paragon Homes, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 07.04.2017). (14)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/07/pdfs/BOE-A-2017-3856.pdf>

II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)

Hipoteca: Interés de demora: Límite en hipoteca sobre vivienda habitual que financie su adquisición

Hipoteca: Interés variable: El máximo de responsabilidad por intereses debe ser frente a terceros y entre partes

En la escritura de hipoteca el límite máximo de interés moratorio excede de tres veces el interés legal del dinero (en contra de lo dispuesto en el art. 114.3 LH), pero se dice que «para el caso que el contrato de préstamo fuera para adquisición de vivienda habitual, el límite máximo frente a terceros en el caso de intereses moratorios no podrá ser superior a tres veces el interés legal del dinero vigente en cada momento». La Dirección diserta sobre el interés moratorio y sus límites, y se centra en la interpretación de aquella cláusula; y la considera aceptable en cuanto a la cuantía del límite, pero no en cuanto «configura el tipo máximo de los intereses moratorios de la cobertura hipotecaria sólo ‘frente a terceros’, lo cual no puede ser admitido desde el punto de vista registral, porque es doctrina reiterada de esta Dirección General que el necesario tope máximo del tipo de interés a efectos hipotecarios, en cuanto delimita el alcance del derecho real de hipoteca constituida, lo es a todos los efectos, tanto favorables como adversos, ya en las relaciones con terceros, ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario».

R. 30.03.2017 (Notario Martín-Alfonso Palomino Márquez contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 14.04.2017). (1)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4145.pdf>

Ver en el mismo sentido la R. 25.04.2014, entre otras.

II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)

Sociedad limitada: Cuentas: Depósito cuando el auditor expresa opinión desfavorable con información relevante

Reitera sobre el asunto indicado la doctrina de las R. 10.01.2014 y R. 20.10.2015.

R. 30.03.2017 (Pescatrade, S.A.), contra Registro Mercantil de Cantabria) (BOE 14.04.2017). (2)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4146.pdf>

II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MARZO DE 2017 (BOE DE 14 DE ABRIL DE 2017)

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

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, R. 23.01.2017 y otras muchas (art. 326 LH). En este caso se recurría contra la cancelación practicada de todos los asientos registrales de la sociedad como consecuencia de la diligencia de cierre de la hoja registral por disolución de pleno derecho; cancelación que está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH).

R. 31.03.2017 (Hummel Sport Spain, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 14.04.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/14/pdfs/BOE-A-2017-4147.pdf>

II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2017)

Sociedad anónima: Junta general: Corresponde al presidente apreciar la constitución de la junta

Se trata de escritura y acta notarial de junta general, de las que resulta que el secretario manifiesta que los socios asistentes son determinadas personas que representan el 100% del capital social, a lo que protesta y se opone un socio que sostiene una composición distinta del capital. El registrador suspende la inscripción de los acuerdos por existir dos listas de asistentes. La Dirección reitera su doctrina (ver, por ejemplo, R. 05.08.2013 y R. 24.10.2016), ahora para la sociedad anónima, de que «se atribuye a la mesa de la junta la formación de la lista de asistentes (arts. 191, 192 y 193 LSC), para lo que debe emitir una opinión cuando existan reclamaciones de titularidad que no resulten de sus registros y que pueden ser tanto estimatorias como desestimatorias (como ocurre a la hora de apreciar la existencia de representación de socios u otras circunstancias similares), [...] y de que corresponde al presidente realizar la declaración sobre la válida consti-

tución de la junta» (ver, por todas, la R. 29.11.2012); declaración contra la cual «pueden hacerse manifestaciones cuya constancia en acta se puede solicitar (art. 102.1.4 RRM) en términos tales que aquella no pueda mantenerse; para que así sea es preciso que de los hechos resulte una situación de conflicto tal que resulte patente la falta de legalidad y acierto de la declaración de la mesa; así ocurre cuando existen juntas contradictorias (R. 20.12.2012), o cuando existen dos listas de asistentes diferentes (R. 29.10.1999) o dos libros registros diferentes (R. 13.02.1998), o cuando del acta notarial de junta general resulta patentemente la arbitrariedad en la privación del derecho de voto (R. 24.10.2016); [...] fuera de estos u otros supuestos semejantes hay que estar a la declaración del presidente de la junta, [...] y la mera oposición de uno o varios socios a las decisiones de la mesa no las desvirtúa; [...] [todo ello] sin perjuicio de las acciones que al socio corresponden en defensa de su posición jurídica»; por lo que respecta al caso concreto, tampoco la oposición constituye un supuesto de doble lista de asistentes.

R. 03.04.2017 (Urbem, S.A., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 19.04.2017). (3)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4279.pdf>

II.30. RESOLUCION DE LA DGRN DE 05 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 19 DE ABRIL 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, R. 17.10.2016, R. 16.12.2016 y R. 02.03.2017.

R. 05.04.2017 (Gesuvís, SL, contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 19.04.2017). (6)

<http://www.boe.es/boe/dias/2017/04/19/pdfs/BOE-A-2017-4282.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios.



ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

III.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017. (121/000006)**
Presentado el 04/04/2017, calificado el 04/04/2017
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Presupuestos Enmiendas
Tipo de tramitación: Normal
Comisión competente: Comisión de Presupuestos
Plazos: Hasta: 06/04/2017
Solicitud de comparecencias
Hasta: 28/04/2017 (14:00) De enmiendas a la totalidad
Hasta: 05/05/2017 (14:00) De enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Presupuestos Publicación desde 04/04/2017 hasta 06/04/2017
Comisión de Presupuestos Enmiendas desde 06/04/2017

PREÁMBULO

I

Los Presupuestos Generales del Estado fundamentan su marco normativo básico en nuestra Carta Magna, la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978, así como en la Ley General Presupuestaria y en la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

El Tribunal Constitucional ha ido precisando el contenido posible de la ley anual de Presupuestos Generales del Estado y ha venido a manifestar que existe un contenido necesario, constituido por la determinación de la previsión de ingresos y la autorización de gastos que pueden realizar el Estado y los Entes a él vinculados o de él dependientes en el ejercicio de que se trate. Junto a este contenido necesario, cabe la posibilidad de que se añada un contenido eventual, aunque estrictamente limitado a las materias o cuestiones que guarden directa relación con las previsiones de ingresos, las habilitaciones de gasto o los criterios de política económica general, que sean complemento necesario para la más fácil interpretación y más eficaz ejecución de los Presupuestos Generales del Estado y de la política económica del Gobierno.

Por otra parte, el Tribunal Constitucional señala que el criterio de temporalidad no resulta determinante de la constitucionalidad o no de una norma desde la perspectiva de su inclusión en una Ley de Presupuestos. Por ello, si bien la Ley de Presupuestos puede calificarse como una norma esencialmente temporal, nada impide que accidentalmente puedan formar parte de la Ley preceptos de carácter plurianual o indefinido.

De otro lado, en materia tributaria, el apartado 7 del artículo 134 de la Constitución dispone que la Ley de Presupuestos no puede crear tributos aunque sí modificarlos cuando una Ley tributaria sustantiva así lo prevea.

Las materias que queden al margen de estas previsiones son materias ajenas a la Ley de Presupuestos Generales del Estado. De esta forma, el contenido de la Ley está constitucionalmente acotado -a diferencia de lo que sucede con las demás Leyes, cuyo contenido resulta, en principio, ilimitado- dentro del ámbito competencial del Estado y con las exclusiones propias de la materia reservada a Ley Orgánica.

Consecuentemente, la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2017 regula únicamente, junto a su contenido necesario, aquellas disposiciones que respetan la doctrina del Tribunal Constitucional sobre el contenido eventual.

Estos Presupuestos Generales del Estado para 2017, elaborados en el marco de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, persisten en el objetivo de conseguir una mayor racionalización del proceso presupuestario a través de la confluencia de las mejoras introducidas a nivel de sistematización, en tanto que se procede a la ordenación económica y financiera del sector público estatal, así como a definir sus normas de contabilidad y control, y a nivel de eficacia y eficiencia.

El Real Decreto 184/2016, de 3 de mayo, de disolución del Congreso de los Diputados y del Senado y de convocatoria de elecciones, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 3 de mayo, acordaba la disolución de ambas cámaras y la convocatoria de elecciones generales el 26 de junio. Mediante Real Decreto 414/2016, de 30 de octubre publicado en el Boletín Oficial del Estado el día 31, tuvo lugar el nombramiento del Presidente del Gobierno, a quien el Congreso de los Diputados otorgó su confianza por mayoría simple en segunda votación, celebrada en la sesión de día 29 de octubre de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.3 de la Constitución Española.

Como consecuencia de lo anterior no ha sido posible la tramitación ni la aprobación en los plazos ordinarios de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 y ello, al no haber sido posible presentar ante el Congreso de los Diputados el Anteproyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado por parte del Gobierno al menos tres meses antes de la expiración de los correspondientes al ejercicio 2016, tal y como exige el artículo 134.3 CE.

Esta falta de aprobación hizo que se aplicase en toda su extensión el artículo 134.4 de la Constitución, que señala que “si la Ley de Presupuestos no se aprobara antes del primer día del ejercicio económico correspondiente, se considerarán automáticamente prorrogados los Presupuestos del ejercicio hasta la aprobación de los nuevos”.

Al igual que en épocas anteriores, teniendo presente la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que ha venido a desarrollar el mandato contenido en el artículo 135 de la Constitución Española, reformado el 27 de septiembre de 2011, y a dar cumplimiento al Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria de 2 de marzo de 2012, garantizando una adaptación continua y automática a la normativa europea, en los presentes Presupuestos Generales del Estado se persigue continuar con el mismo objetivo que en ejercicios anteriores de garantizar la sostenibilidad financiera de todas las Administraciones Públicas, fortalecer la confianza en la estabilidad de la economía española, y reforzar el compromiso de España con la Unión Europea en materia de estabilidad presupuestaria. El logro de estos tres objetivos permite consolidar el marco de una política económica orientada al crecimiento económico y la creación del empleo.

En esta línea, los Presupuestos Generales del Estado para 2017 persiguen el objetivo prioritario de seguir reduciendo el déficit público y cumplir los compromisos de consolidación fiscal con la Unión Europea, en un contexto de firme crecimiento económico, de incremento de los recursos tributarios y de confianza de los mercados en España, gracias a este mismo compromiso y a las medidas adoptadas por el Gobierno en los últimos años.

II

La parte esencial de la Ley de Presupuestos se recoge en el Título I, “De la aprobación de los Presupuestos y de sus modificaciones”, por cuanto que en su Capítulo I, bajo la rúbrica “Créditos iniciales y financiación de los mismos” se aprueban la totalidad de los estados de ingresos y gastos del sector público estatal y se consigna el importe de los beneficios fiscales que afectan a los tributos del Estado.

En este Capítulo I se define el ámbito de los Presupuestos Generales del Estado teniendo en cuenta la clasificación que realiza la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, clasificación que se hace presente en el resto de la Ley.

El ámbito de los Presupuestos Generales del Estado se completa con el presupuesto de gastos de funcionamiento e inversiones del Banco de España, que, de acuerdo con su legislación específica, no se consolida con los restantes presupuestos del sector público estatal.

El Capítulo II contiene las normas de modificación y ejecución de créditos presupuestarios, los créditos vinculantes que han de operar durante la vigencia de esta Ley y las limitaciones presupuestarias, así como las ampliaciones e incorporaciones de crédito que se relacionan en los anexos de la Ley.

El Capítulo III, “De la Seguridad Social”, regula la financiación de la asistencia sanitaria, a través del Presupuesto del Instituto Nacional de Gestión Sanitaria y de las aportaciones del Estado al Instituto de Mayores y Servicios Sociales y al Instituto Social de la Marina, así como aquellas que se destinen a la Seguridad Social para atender la financiación de los complementos para mínimos de pensiones.

III

El Título II de la Ley de Presupuestos, relativo a la “Gestión Presupuestaria”, se estructura en tres capítulos.

El Capítulo I regula la gestión de los presupuestos docentes. En él se fija el módulo económico de distribución de fondos públicos para sostenimiento de centros concertados y el importe de la autorización de los costes de personal de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED).

En el Capítulo II relativo a la “Gestión presupuestaria de la Sanidad y de los Servicios Sociales”, se recogen competencias específicas en materia de modificaciones presupuestarias en el ámbito del Instituto Nacional de Gestión Sanitaria y del Instituto de Mayores y Servicios Sociales y se incluyen normas sobre la aplicación de remanentes de tesorería en el presupuesto del Instituto de Mayores y Servicios Sociales.

El Capítulo III recoge “Otras normas de gestión presupuestaria” y en él se establece el porcentaje de participación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en la recaudación bruta obtenida en 2017 derivada de su actividad propia, fijándose dicho porcentaje en un 5 por ciento.

IV

El Título III de la Ley de Presupuestos Generales del Estado se rubrica como “De los gastos de personal”, y se estructura en tres capítulos.

Como así ha sido en anteriores ejercicios, la repercusión que el mandato constitucional de estabilidad presupuestaria y la actual situación de nuestra economía tienen sobre el personal al servicio del sector público se refleja en el Capítulo I, relativo a los “Gastos del personal al servicio del sector público”, que tras definir lo que constituye “sector público” a estos efectos, establece,

fruto de la situación de mejora económica actual que, con carácter general, en el año 2017, las retribuciones de este personal no podrán experimentar un incremento global superior al 1 por ciento respecto a las vigentes a 31 de diciembre de 2016. Se mantiene que no podrán realizarse aportaciones a planes de empleo ni contratos de seguro colectivos que incluyan la cobertura de la contingencia de jubilación, con las excepciones que se prevén.

Asimismo se incluye en este capítulo la regulación de la Oferta de Empleo Público. La presente Ley de Presupuestos Generales del Estado, al igual que la anterior, mantiene su regulación en un único artículo, estableciendo los límites y requisitos para la incorporación de nuevo personal en el sector público a excepción de las sociedades mercantiles públicas y entidades públicas empresariales, fundaciones del sector público y consorcios participados mayoritariamente por las Administraciones y Organismos que integran el Sector Público, que se regirán por lo dispuesto en las disposiciones adicionales décima quinta, décima sexta y décima séptima respectivamente, de esta Ley y de los Órganos Constitucionales del Estado; se establece una tasa de reposición del 50 por ciento, con carácter general y se introduce como novedad respecto a la Ley de Presupuestos de 2016 un incremento de los sectores y administraciones que se consideran prioritarios a efectos de que, excepcionalmente en este ejercicio se pueda aumentar hasta el 100 por ciento la tasa de reposición de aquellos. Al mismo tiempo se acomete el proceso de estabilización de empleo temporal en el sector público.

En el Capítulo II, bajo la rúbrica “De los regímenes retributivos”, regula la actualización para el año 2017 de las retribuciones de los altos cargos del Gobierno de la Nación y sus Órganos Consultivos; de la Administración General del Estado, las correspondientes a los altos cargos del Consejo de Estado, del Consejo Económico y Social, así como a los miembros del Tribunal de Cuentas, del Tribunal Constitucional y del Consejo General del Poder Judicial, y al personal de las Fuerzas Armadas, de la Policía y de la Guardia Civil, así como mención específica merecen las relativas a la regulación de las retribuciones de los miembros de la Carrera Judicial y Fiscal, de los del Cuerpo de Letrados de la Administración de Justicia y de los Cuerpos de personal al servicio de la Administración de Justicia. La necesidad de inclusión de estas previsiones en la Ley de Presupuestos Generales del Estado deriva de que la aprobación de los Presupuestos de estos Órganos y, por ende, de las referidas retribuciones, ha de hacerse por las Cortes Generales. Los principios de unidad y universalidad del presupuesto exigen que esa aprobación se realice en un documento único, comprensivo de todos los gastos del Estado, como es la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Este capítulo se completa con las normas relativas a las retribuciones del personal laboral del sector público estatal así como del personal estatutario y del personal de la Seguridad Social no estatutario

El Capítulo III de este Título contiene una norma de cierre, aplicable al personal cuyo sistema retributivo no tenga adecuado encaje en las normas contenidas en el Capítulo II. Junto a ella, recoge, como en Leyes de Presupuestos anteriores, otras disposiciones en materia de régimen de personal activo, así como las relativas a la prohibición de ingresos atípicos y la actualización de las cuantías a percibir por los conceptos de recompensas, cruces, medallas y pensiones de mutilación. Asimismo, se establecen los requisitos para la determinación o modificación de retribuciones del personal laboral y no funcionario que exigirán del informe favorable del Ministerio de Hacienda y Función Pública. De igual forma contiene los requisitos para poder proceder a la contratación de personal laboral con cargo a los créditos de inversiones.

V

El Título IV de la Ley de Presupuestos Generales del Estado, bajo la rúbrica “De las pensiones públicas”, se divide en seis capítulos.

El Capítulo I establece que las pensiones abonadas por el sistema de la Seguridad Social, así como de Clases Pasivas, se revalorizarán en 2017, con carácter general, un 0,25 por ciento.

El Capítulo II está dedicado a regular la determinación inicial de las pensiones del Régimen de Clases Pasivas del Estado y especiales de guerra.

El Capítulo III contiene las limitaciones en el señalamiento inicial de las pensiones públicas, instrumentando un sistema de doble limitación al fijar un máximo a la cuantía íntegra mensual y un máximo a la cuantía íntegra anual.

El Capítulo IV regula la “Revalorización y modificación de los valores de las pensiones públicas”, estableciendo que las pensiones contributivas abonadas por el sistema de la Seguridad Social, así como las de Clases Pasivas se revalorizarán en el año 2017 un 0,25 por ciento. Asimismo se determinan las pensiones que no se revalorizan y la limitación del importe de la revalorización de las pensiones públicas.

El Capítulo V recoge el sistema de complementos para mínimos, que regula en dos artículos, relativos, respectivamente, a pensiones de Clases Pasivas y pensiones del sistema de la Seguridad Social.

El Capítulo VI contiene, de una parte, la determinación inicial y revalorización de las pensiones no contributivas de la Seguridad Social y, de otra, la fijación de la cuantía de las pensiones del extinguido Seguro Obligatorio de Vejez e Invalidez.

VI

El Título V, “De las Operaciones Financieras”, se estructura en tres capítulos, relativos, respectivamente, a deuda pública, avales públicos y otras garantías y relaciones del Estado con el Instituto de Crédito Oficial.

El objeto fundamental de este Título es autorizar la cuantía hasta la cual el Estado y los Organismos Públicos puedan realizar operaciones de endeudamiento, materia que se regula en el Capítulo I, bajo la rúbrica “Deuda Pública”. Estas autorizaciones genéricas se completan con la determinación de la información que han de suministrar los Organismos Públicos y el propio Gobierno sobre evolución de la deuda pública y las cuentas abiertas por el Tesoro en el Banco de España y otras entidades financieras.

En materia de deuda del Estado, la autorización viene referida a la cuantía del incremento del saldo vivo de la deuda del Estado a 31 de diciembre. Así, se autoriza al Ministro de Economía, Industria y Competitividad para que incremente la Deuda del Estado, con la limitación de que el saldo vivo de la misma en términos efectivos a 31 de diciembre de 2017 no supere el correspondiente saldo a 1 de enero de 2017 en más de 52.824.424,51 miles de euros.

Respecto de la deuda de los Organismos Públicos, se determina el importe autorizado a cada uno de ellos para el ejercicio en el anexo III de la Ley. Conviene destacar igualmente el establecimiento del límite de la cuantía de los recursos ajenos del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria en este ejercicio a 18.465.216,00 miles de euros.

En el Capítulo II, relativo a los “Avalos Públicos y Otras Garantías”, se fija el límite total de los avales a prestar por la Administración General del Estado, que no podrá exceder de 3.500.000 miles de euros, destacando la individualización de los avales destinados a favorecer la renovación de la flota mercante.

En relación a los avales a prestar a las entidades públicas empresariales y sociedades mercantiles estatales, la autorización se circunscribe a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales que podrá prestar avales a las sociedades mercantiles en cuyo capital participe hasta un límite máximo de 1.210.000 miles de euros.

Asimismo, merece especial mención la autorización de avales públicos para garantizar valores de renta fija emitidos por Fondos de Titulización de Activos, orientados a mejorar la fi-

nanciación de la actividad productiva empresarial, para lo cual se establece una cuantía máxima durante el ejercicio 2017 de 3.000.000 miles de euros, señalando además la cuantía máxima del importe vivo acumulado a 31 de diciembre de 2017, que no podrá exceder de 3.110.000 miles de euros. Y cierra este Capítulo con la obligación impuesta al Gobierno de información a las Cortes Generales sobre avales públicos otorgados

Las relaciones del Estado con el Instituto de Crédito Oficial están recogidas en el Capítulo III, que aborda, en primer lugar, la dotación del Fondo para la Promoción del Desarrollo (FONPRODE), dotación que en 2017 ascenderá a 199.230 miles de euros. Con independencia de esta dotación anual, se fija también el volumen de las operaciones que el Consejo de Ministros puede autorizar durante el ejercicio con cargo a dicho Fondo, que en el presente ejercicio queda establecido en un importe de hasta 375.000 miles de euros; además, solo podrán autorizarse con cargo al FONPRODE operaciones de carácter reembolsable, salvo las excepciones establecidas en la propia Ley.

También se establece la dotación al Fondo de Cooperación para Agua y Saneamiento, que ascenderá en el año 2017 a 15.000 miles de euros, y se fija en 218.087,60 miles de euros la dotación para el Fondo para la Internacionalización de la Empresa (FIEM).

Finalmente, se regulan los reembolsos del Estado al Instituto de Crédito Oficial y se establece la prohibición de realizar operaciones de adquisición de acciones y participaciones de Instituciones Financieras Multilaterales o de aportaciones a fondos constituidos en las mismas con impacto en el déficit público.

VII

En el ámbito tributario la Ley de Presupuestos incorpora diversas medidas.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido, se establece que estarán exentas del mismo las entregas de monedas de colección cuando son efectuadas por su emisor por un importe no superior a su valor facial.

Por otra parte, al objeto de promover el acceso y difusión de la cultura, se minora el tipo impositivo aplicable a los espectáculos culturales en vivo, que pasan a tributar al 10 por ciento.

Además, para alinear su tributación con la que es aplicable a las gafas y lentes graduadas, pasan a tributar al 10 por ciento las monturas de gafas graduadas.

En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se actualiza la escala que grava la transmisión y rehabilitación de grandezas y títulos nobiliarios al 1 por ciento.

En materia de Impuestos Especiales, en el Impuesto sobre Hidrocarburos, se reduce el importe de las cuotas a devolver por el gasóleo utilizado en la agricultura y ganadería, al objeto de adecuar la normativa interna al Derecho de la Unión Europea.

Por lo que se refiere a las tasas, se actualizan, con carácter general, los tipos de cuantía fija de las tasas de la Hacienda estatal, excepto las que se hayan creado o actualizado específicamente por normas dictadas desde el 1 de enero de 2016.

Las tasas exigibles por la Jefatura Central de Tráfico se ajustarán al múltiplo de 10 céntimos de euro inmediato superior, excepto cuando el importe a ajustar sea múltiplo de 10 céntimos de euro.

Se mantienen los tipos y cuantías fijas establecidas para las tasas que gravan los juegos de suerte, envite o azar, en los importes exigibles durante 2016.

No se modifica la cuantía de la tasa de regularización catastral.

Se mantiene con carácter general la cuantificación de los parámetros necesarios para determinar el importe de la tasa por reserva del dominio público radioeléctrico.

También se mantienen para 2017 las cuantías básicas de las tasas portuarias. Se establecen las bonificaciones y los coeficientes correctores aplicables en los puertos de interés general a las tasas de ocupación, del buque, del pasaje y de la mercancía, de acuerdo con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

Se cuantifican la tasa por la utilización o aprovechamiento especial de bienes del dominio público ferroviario y las tasas denominadas cánones ferroviarios; asimismo, se regulan otros aspectos de la gestión de estas tasas.

VIII

El Título VII se estructura en dos capítulos, dedicados, respectivamente, a Entidades Locales y Comunidades Autónomas.

Dentro del Capítulo I se contienen normas relativas a la financiación de las Entidades Locales, englobando en el mismo a los municipios, provincias, cabildos y consejos insulares, así como Comunidades Autónomas uniprovinciales.

El núcleo fundamental está constituido por la articulación de la participación de las Entidades Locales en los tributos del Estado, tanto en la determinación de su cuantía, como en la forma de hacerla efectiva. Cabe destacar como instrumento la participación, mediante cesión, en la recaudación de determinados impuestos como el IRPF, IVA y los impuestos especiales sobre fabricación de alcoholes, sobre hidrocarburos y sobre las labores del tabaco; la participación a través del Fondo Complementario de Financiación con atención específica a las compensaciones a las entidades locales por pérdidas de recaudación en el Impuesto sobre Actividades Económicas, que incluye tanto la inicialmente establecida por la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, como la compensación adicional instrumentada a través de la Ley 22/2005, de 18 de noviembre, así como a la participación en el Fondo de Aportación a la Asistencia Sanitaria para el mantenimiento de los centros sanitarios de carácter no psiquiátrico de las Diputaciones, Comunidades Autónomas insulares no provinciales, y Consejos y Cabildos insulares.

Asimismo, se recoge la regulación de los regímenes especiales de participación de Ceuta y Melilla, de las entidades locales de las Islas Canarias, así como al relativo a las entidades locales de los Territorios Históricos del País Vasco y Navarra.

No obstante, esta regulación se completa con otras transferencias, constituidas por subvenciones por servicios de transporte colectivo urbano, compensación a los ayuntamientos de los beneficios fiscales concedidos a las personas físicas o jurídicas en los tributos locales, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Igualmente, se regulan las obligaciones de información a suministrar por las Entidades Locales, las normas de gestión presupuestaria, el otorgamiento de anticipos a los ayuntamientos para cubrir los desfases que puedan ocasionarse en la gestión recaudatoria de los tributos locales y la articulación del procedimiento para dar cumplimiento a las compensaciones de deudas firmes contraídas con el Estado por las Entidades Locales, incluyendo las que, en su caso, se deban aplicar como consecuencia de incumplimientos reiterados de los plazos de pago establecidos en la normativa de medidas de lucha contra la morosidad, en aplicación del artículo 18 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

El Capítulo II regula determinados aspectos de la financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y de las Ciudades con Estatuto de Autonomía.

El sistema de financiación vigente en el año 2017 fue aprobado por el Consejo de Política Fiscal y Financiera en su reunión de 15 de julio de 2009 e incorporado al ordenamiento jurídico

mediante la modificación de la Ley Orgánica de Financiación de las CC.AA. y la aprobación de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Los recursos financieros que el sistema asigna para la cobertura de las necesidades globales de financiación de cada Comunidad Autónoma están constituidos por el Fondo de Suficiencia Global, la Transferencia del Fondo de Garantía de Servicios Públicos Fundamentales y la Capacidad Tributaria. El Presupuesto de gastos del Estado recoge el Fondo de Suficiencia Global y la Aportación del Estado al Fondo de Garantía. La recaudación de los tributos que el Estado les ha cedido total o parcialmente, sin embargo, por su naturaleza, no tienen reflejo en los Presupuestos Generales del Estado.

Además, para favorecer la convergencia entre Comunidades Autónomas y el desarrollo de aquellas que tengan menor renta per cápita, la Ley 22/2009 regula dos Fondos de Convergencia Autonómica dotados con recursos adicionales del Estado: el Fondo de Competitividad y el Fondo de Cooperación.

Por otra parte, en el año 2017 se practicará la liquidación del sistema de financiación correspondiente a 2015, regulándose en el indicado capítulo los aspectos necesarios para su cuantificación.

Se regula en el citado capítulo el régimen de transferencia en el año 2017 correspondiente al coste efectivo de los servicios asumidos por las Comunidades Autónomas, así como el contenido mínimo de los Reales Decretos que aprueben las nuevas transferencias.

Por último, se recoge la regulación de los Fondos de Compensación Interterritorial, distinguiendo entre Fondo de Compensación y Fondo Complementario. Ambos Fondos tienen como destino la financiación de gastos de inversión por las Comunidades Autónomas. No obstante, el Fondo Complementario puede destinarse a la financiación de gastos de puesta en marcha o funcionamiento de las inversiones realizadas con cargo a la Sección 33 de los Presupuestos Generales del Estado.

IX

La Ley de Presupuestos Generales del Estado contiene en el Título VIII, bajo la rúbrica “Cotizaciones Sociales”, la normativa relativa a las bases y tipos de cotización de los distintos regímenes de la Seguridad Social, procediendo a su actualización.

El Título consta de dos artículos relativos, respectivamente, a “Bases y tipos de cotización a la Seguridad Social, Desempleo, Protección por cese de actividad, Fondo de Garantía Salarial y Formación Profesional durante el año 2017” y “Cotización a derechos pasivos y a las Mutualidades Generales de Funcionarios para el año 2017”.

X

El contenido de la Ley de Presupuestos se completa con diversas disposiciones adicionales, transitorias y finales, en las que se recogen preceptos de índole muy variada. No obstante, para una mejor sistematización, se han agrupado por materias y por referencia a los Títulos de la Ley correspondientes.

Así, como normas complementarias en relación con la gestión presupuestaria, se mantiene la previsión de que la suscripción de convenios por parte del sector público estatal con Comunidades Autónomas que hubieran incumplido su objetivo de estabilidad presupuestaria, de deuda pública o de la regla de gasto en los términos que se indican exigirá informe favorable, preceptivo

y vinculante del Ministerio de Hacienda y Función Pública siempre que supongan transferencia de recursos estatales o conlleven un compromiso de realización de gasto o se den ambas circunstancias simultáneamente.

Se incluyen disposiciones en materia de gestión presupuestaria relativas a los préstamos y anticipos financiados con cargo a los Presupuestos Generales del Estado con la finalidad de atender al cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Consecuencia de la prórroga del presupuesto para 2016, se establecen normas para la imputación de las operaciones de gasto del Presupuesto prorrogado a los Presupuestos Generales del Estado para 2017.

Se prevé la reserva de 170.000 miles de euros de la cuantía total prevista para la concesión de subvenciones y ayudas financiadas para asegurar la correcta absorción del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el periodo 2014-2020.

Se autoriza la incorporación de remanentes de tesorería del organismo autónomo Instituto Nacional de Administración Pública hasta un límite máximo de 313.470 euros, destinados a la ejecución de los Planes de formación para el Empleo asignados a dicho organismo.

Se regula además la financiación de las actuaciones a desarrollar por las Comunidades Autónomas y el Instituto Nacional de Gestión Sanitaria a través del oportuno convenio de colaboración para el control y seguimiento de la incapacidad temporal. Y se amplía el plazo para la cancelación de préstamos otorgados a la Seguridad Social. Se regula el pago de deudas con la Seguridad Social de instituciones sanitarias cuya titularidad ostenten las Administraciones Públicas o instituciones sin ánimo de lucro que podrán solicitar a la Tesorería General de la Seguridad Social la ampliación de la carencia concedida en los términos que se establecen. Y se prevé que el Estado conceda un préstamo a la Tesorería de la Seguridad Social al objeto de proporcionar cobertura adecuada a las obligaciones de la Seguridad Social y posibilitar el equilibrio presupuestario de la misma, cuya cancelación se producirá en un plazo máximo de diez años a partir de 2018.

Como es habitual, se establece también la subvención estatal anual para gastos de funcionamiento y seguridad de partidos políticos para 2017, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 8/2007, de 4 de julio, sobre Financiación de los Partidos Políticos. Además se incluyen normas de ejecución presupuestaria del Centro para el Desarrollo Tecnológico e Industrial, así como los préstamos y anticipos con cargo a créditos de la política de investigación, desarrollo e innovación que no requerirán autorización cuando el tipo de interés sea igual o superior al Euríbor a un año.

Se establece la necesidad de que las entidades públicas empresariales y las sociedades mercantiles estatales que se recogen en el anexo XV cuenten con informe previo y favorable del Ministerio de Hacienda y Función Pública para la contratación de inversiones cuyo reconocimiento en contabilidad se prevea efectuar en ejercicios posteriores al del ejercicio en curso.

Por lo que se refiere al ámbito de los gastos de personal, se fijan en las adicionales de la ley el límite máximo para la Oferta de Empleo Público para el acceso a las Carreras Judicial y Fiscal, establecido en 100 plazas, así como las plantillas máximas de militares profesionales de tropa y marinería a alcanzar a 31 de diciembre de cada ejercicio, que no podrán superar los 79.000 efectivos.

Se regula la posibilidad, con las limitaciones y requisitos que se contemplan, que las sociedades mercantiles públicas, las entidades públicas empresariales a que se refiere el artículo 18 apartado Uno, de esta Ley, y las fundaciones del sector público y consorcios puedan proceder a la contratación de nuevo personal. Se incluye como novedad el establecimiento para las sociedades que gestionen servicios públicos o realicen actividades integradas en los sectores declarados prioritarios tendrán la misma tasa de reposición que corresponda al sector prioritario de que se trate, con independencia del resultado de su actividad.

Las sociedades que gestionen servicios o realicen actividades en sectores no declarados prioritarios tendrán una tasa de reposición del 100 % si han obtenido beneficios en dos de los tres últimos ejercicios y del 60 % en caso contrario.

Se mantiene la excepción que permite la contratación de personal cuando deriva de la ejecución de programas o planes plurianuales, exigiendo que tales planes se hayan establecido en cumplimiento de normas legales o convencionales.

Se habilita a las Administraciones y el resto de entidades que integran el sector público que no hubieran abonado la totalidad de las cantidades efectivamente dejadas de percibir como consecuencia de la supresión de la paga extraordinaria, así como de la paga adicional de complemento específico o pagas adicionales equivalentes, correspondientes al mes de diciembre de 2012, por aplicación del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, a aprobar dicha devolución, teniendo en cuenta su situación económico-financiera.

El número de puestos de personal directivo existentes en el ámbito del sector público estatal no podrá incrementarse respecto al año anterior, si bien se prevé que las sociedades mercantiles estatales y entidades públicas empresariales que presenten beneficios en dos de los últimos tres ejercicios y se encuentren en un proceso de expansión podrán incrementar el número de directivos previa autorización del Ministerio de Hacienda y Función Pública, a través de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos.

Además, se prevé que la entidad pública empresarial Enaire tenga en el año 2017 una oferta extraordinaria de 70 plazas que serán adicionales a las que le correspondan conforme a las reglas de esta Ley y se autoriza la celebración de tres contratos laborales indefinidos, previa autorización del Ministerio de Hacienda y Función Pública a la Fundación Centro para la Memoria de las Víctimas del Terrorismo.

Se establece que la oferta de empleo público de la Policía Autónoma vasca, aplicable también para los años 2015 y 2016, será la que resulte necesaria para dar cumplimiento al Acuerdo de la Junta de Seguridad para el País Vasco sobre su composición numérica total, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía del País Vasco.

Se establece que las modificaciones de las plantillas de personal estatutario de los Centros y Servicios sanitarios de organismos dependientes de la Administración General del Estado serán aprobadas previo informe favorable del Ministerio de Hacienda y Función Pública, a través de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos.

Se regulan, por otro lado, las modalidades de contratación temporal docente que podrán efectuar los Centros Universitarios de la Defensa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades.

Para regular situaciones de cambio de modalidad de gestión indirecta a directa de servicios públicos y también de obras públicas de titularidad de la Administración se establecen limitaciones a la incorporación de personal laboral al sector público.

Se establece que las retribuciones de los empleados públicos y demás representantes del sector público estatal en los consejos de administración de sociedades mercantiles privadas, dentro de los límites establecidos en el Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, sobre indemnizaciones por razón del servicio, no podrán superar las cuantías aprobadas por el Ministro de Hacienda y Función Pública por asistencia a los consejos de administración de las sociedades mercantiles estatales del grupo I.

Asimismo, se mantiene suspendida durante este ejercicio lo dispuesto en el artículo 26.3 del Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, de indemnizaciones por razón del servicio, relativas al personal destinado en el extranjero. Se prevé el restablecimiento de las retribuciones minoradas en cuantías no previstas en las normas básicas del Estado

También se actualizan las retribuciones a los cargos directivos y demás personal de las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social y de sus centros mancomunados, así como los módulos para la compensación económica por la actuación de Jueces de Paz y Secretarios de Juzgados de Paz.

Como novedad se introduce en materia de régimen retributivo de los miembros de las Corporaciones Locales el límite máximo total que pueden percibir los miembros de las Corporaciones Locales por todos los conceptos retributivos y asistencias, excluidos los trienios a los que, en su caso, tengan derecho aquellos funcionarios de carrera que se encuentren en situación de servicios especiales.

Finalmente, por lo que se refiere a esta materia, se prevén una serie de normas dirigidas a lograr un mayor control en la gestión de los gastos de personal, en relación con los incentivos al rendimiento de las Agencias Estatales. Por otro lado, se establece la exigencia de responsabilidades en las Administraciones Públicas y entidades dependientes de las mismas por la utilización de la contratación laboral que deberá seguir las prescripciones y en los términos establecidos en el Estatuto de los Trabajadores y demás normativa reguladora de la contratación laboral.

Se autoriza la condonación de varios préstamos ligados a la posesión de una renta futura para realizar estudios de posgrado autorizados de acuerdo con las órdenes CIN/2940/2008, de 14 de octubre, y EDU/3108/2009, de 17 de noviembre.

Se establece como norma de cierre que cualquier actuación que propongan los Departamentos ministeriales durante el ejercicio no podrá suponer aumento neto de los gastos de personal al servicio de la Administración.

En relación con las pensiones públicas y prestaciones asistenciales, se establecen las cuantías de las prestaciones familiares de la Seguridad Social, de los subsidios económicos contemplados en el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre y las pensiones asistenciales y se fija la actualización de las prestaciones económicas reconocidas al amparo de la Ley 3/2005, de 18 de marzo, a las personas de origen español desplazadas al extranjero durante la guerra civil. Se aplaza la aplicación de la disposición adicional vigésima octava de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del Sistema de la Seguridad Social. Asimismo se introducen normas relativas al incremento de las prestaciones por gran invalidez del Régimen especial de las Fuerzas Armadas y se fija la cuantía para el año 2017 de las ayudas sociales a los afectados por el Virus de Inmunodeficiencia Humana (VIH).

Las normas de índole económica se refieren, en primer lugar, al interés legal del dinero. Se recogen los preceptos relativos a la Garantía del Estado para obras de interés cultural cedidas temporalmente para su exhibición en instituciones de competencia exclusiva del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y sus organismos adscritos. Además, se establecen reglas para la autorización de endeudamiento de la Entidad Pública ADIF-Alta Velocidad por parte del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Se autoriza para el ejercicio 2017 el endeudamiento del Consorcio para la construcción, equipamiento y explotación de la sede española de la Fuente Europea de Neutrones por Espalación (ESS-Bilbao) por un importe máximo de 18.000.000 de ?.

Conectada con el principio de transparencia desarrollado en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y con la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, se establece la obligación de publicidad activa que se impone a las entidades de las Administraciones Públicas no sometidas a auditoría de cuentas por estar obligadas, en virtud de la disposición adicional tercera de la Ley Orgánica 9/2013, a realizar trabajos de control para verificar la existencia de obligaciones derivadas de gastos realizados o bienes y servicios recibidos que no hayan sido

imputados al presupuesto, y considerar que los resultados de dichos trabajos de control han de ser de conocimiento general.

Se faculta al Gobierno para que, mediante Real Decreto, previo informe de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorice a Organismos públicos vinculados o dependientes de la Administración General del Estado, a la formalización de garantías, a través de la suscripción de cartas de conformidad o de patrocinio solicitadas por las Entidades financieras, en relación con las sociedades con participación directa o indirecta de aquéllos.

Y, se autoriza al Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a prestar avales en el ejercicio 2017 hasta 50.000,00 miles de euros, con cargo al Fondo Nacional de Eficiencia Energética en los términos que se contemplan.

En relación con la cobertura por cuenta del Estado de los riesgos de la internacionalización de la economía española, se establece el límite máximo de cobertura para nueva contratación que puede asegurar y distribuir CESCE en el ejercicio 2017 en 9.000.000,00 miles de euros, excluidas las Pólizas Abiertas de Corto Plazo, salvo las de Créditos Documentarios.

De otra parte, tiene su oportuno reflejo en las disposiciones adicionales de la Ley el apoyo a la investigación científica y al desarrollo tecnológico. Así, se fija el importe máximo de la línea de apoyo a proyectos empresariales de empresas de base tecnológica creada por la el apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 6/2000, de 13 de diciembre, por la que se aprueban medidas de estímulo al ahorro familiar y a la pequeña y mediana empresa, que se fija en 20.500,00 miles de euros. Se reglamenta el apoyo financiero a pequeñas y medianas empresas con una dotación de 57.500,00 miles de euros a la línea de financiación prevista en la disposición adicional vigésimo quinta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado de 2005. Además, se regula también el apoyo a los jóvenes emprendedores, donde se prevé una aportación de 20.500,00 miles de euros a la línea de financiación creada en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011.

Por lo que se refiere al fomento de la inversión exterior, se establece una dotación para el Fondo para Inversiones en el Exterior de 10.000,00 miles de euros y una dotación al Fondo de Operaciones de Inversiones en el Exterior de la Pequeña y Mediana Empresa, de 2.000,00 miles de euros. El importe total máximo de las operaciones que pueden aprobar los respectivos Comités Ejecutivos, se fija en 300.000,00 miles de euros para el primero y en 35.000,00 miles de euros para el segundo. Asimismo se prevé la dotación del Fondo de apoyo para la promoción y desarrollo de infraestructuras y servicios del Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia, que en este ejercicio asciende a 5.000 miles de euros.

En el ámbito tributario, se establecen las actividades y programas prioritarios de mecenazgo y se regulan los beneficios fiscales aplicables a diversos acontecimientos que se califican como de excepcional interés público.

Se establece la gratuidad de las certificaciones y documentos precisos para el cumplimiento de las encomiendas de la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos.

Se recogen las disposiciones relativas a la asignación de cantidades a fines de interés social.

En cuanto a los Entes Territoriales, se mantiene la previsión ya incluida en ejercicios anteriores de que el importe de los gastos por la asistencia sanitaria a pacientes residentes en España derivados entre Comunidades Autónomas, así como los relativos a la asistencia sanitaria cubierta por el Fondo de Garantía Asistencial se satisfaga mediante compensación de los saldos positivos o negativos, resultantes de las liquidaciones realizadas por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad y el Ministerio de Empleo y Seguridad Social, a través del Instituto Nacional de la Seguridad Social, relativos a cada Comunidad Autónoma e Instituto Nacional de Gestión Sanitaria.

En relación con el destino del superávit presupuestario de las entidades locales correspondiente al año 2016 se establece la prórroga para 2017 de la aplicación de las reglas contenidas en la disposición adicional sexta de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Se autorizan los pagos a cuenta por los servicios de cercanías y regionales traspasados a la Generalitat de Cataluña.

Por otro lado, se suspende durante el ejercicio 2017 la aplicación de lo previsto en el artículo 2 ter 4 de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, así como la aplicación de determinados preceptos de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. Se regula igualmente la concesión de subvenciones nominativas destinadas a la financiación del transporte público regular de viajeros de Madrid, Barcelona y las Islas Canarias.

Por lo que se refiere a la financiación de los Entes Territoriales, quedan fijados los criterios para el cálculo del índice de evolución de los ingresos tributarios del Estado a que se refiere el Capítulo I del Título VII de esta Ley de Presupuestos Generales del Estado. Se establece la revisión de la liquidación definitiva de la participación de las Entidades Locales en tributos del Estado del año 2014.

En este ejercicio se ha mantenido una disposición adicional destinada a instrumentar el pago de las compensaciones establecidas en favor de algunas Comunidades Autónomas, en virtud del artículo 6.2 de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, como consecuencia de la regulación estatal del Impuesto sobre los Depósitos en las Entidades de Crédito, así como el pago de la recaudación de este impuesto a dichas Comunidades. También en este ejercicio se mantiene una disposición adicional que establece los criterios para la práctica de deducciones o retenciones de los recursos de los regímenes de financiación de las Comunidades Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía efectuadas de conformidad con la normativa vigente.

En cuanto a las normas relativas a las cotizaciones sociales, se determina el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) para 2017, que se actualiza al uno por ciento. Por otro lado, se mantiene, en los mismos términos previstos en ejercicios anteriores, la bonificación del 50 por ciento en la cotización empresarial en los supuestos de cambio de puesto de trabajo por riesgo durante el embarazo o durante la lactancia natural, así como en los supuestos de enfermedad profesional.

Por lo que respecta al Servicio Público de Empleo Estatal, se contemplan las reglas relativas a la gestión por parte de éste de los servicios y programas previstos en la letra h) del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Empleo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 3/2015, de 23 de octubre. De otra parte, se prevé la aplicación de los fondos provenientes de la cuota de formación profesional a la financiación de la formación profesional para el empleo, con el objeto de impulsar y extender entre las empresas y los trabajadores una formación que responda a sus necesidades y contribuya al desarrollo de una economía basada en el conocimiento, en términos similares a los recogidos para el ejercicio 2016 y se aplaza la aplicación de la disposición adicional vigésima octava de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del Sistema de Seguridad Social.

Finalmente, siendo necesario acompañar la expansión del sector del turismo y sectores vinculados a él con medidas de apoyo a la contratación, se establecen medidas de apoyo a la prolongación del periodo de actividad de los trabajadores con contratos fijos discontinuos en los sectores de turismo y comercio y hostelería vinculados a la actividad turística. Se contempla durante 2017 y 2018 un régimen excepcional de disposición de los activos del Fondo de Reserva de la Seguridad Social.

Por otro lado, se prorroga en un año el plazo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, en relación con el Inventario de Bienes Muebles de la Iglesia y se establece el porcentaje de afectación a fines de los recursos obtenidos por la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos que será del 50 por ciento.

Se prevé de forma excepcional para el año 2017 que los superávits de ingresos del sistema eléctrico puedan destinarse al pago de indemnizaciones en ejecución de sentencias derivadas de normativa del sector eléctrico que deban llevarse a cabo con cargo a los Presupuestos Generales del Estado o con cargo al sistema eléctrico

Se establece la integración de parte del personal laboral de la Imprenta de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado en la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda.

Se contempla la posibilidad de convocar procedimientos para la concesión de ayudas a la inversión para instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables conectadas al sistema eléctrico, con cargo al superávit eléctrico generado hasta la entrada en vigor de la presente ley, en proyectos susceptibles de ser cofinanciados con Fondos FEDER con una cuantía máxima con cargo al sistema eléctrico será de 60 millones de euros. De igual forma, se regula la compensación por costes adicionales derivados de la financiación del apoyo a la energía eléctrica procedente de fuentes renovables.

Se mantiene la regulación de aportaciones para la financiación del sector eléctrico con vigencia exclusiva en el año 2017 y se habilita al Gobierno para establecer un sistema de ayudas a las actuaciones de apoyo a la movilidad basada en criterios de eficiencia energética, sostenibilidad e impulso del uso de energías alternativas, incluido la constitución de las infraestructuras energéticas adecuadas.

Se contienen diversas disposiciones transitorias, relativas, por un lado a la indemnización por residencia del personal al servicio del sector público estatal y a los complementos personales y transitorios

La Ley se cierra con un conjunto de disposiciones finales, en las que se recogen las modificaciones realizadas a varias normas legales. En particular la Ley acomete la modificación del texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado, aprobado por Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril; de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias; de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas, del texto refundido de las disposiciones legales vigentes sobre el Régimen especial de la Seguridad Social del personal al servicio de la administración de justicia aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2000, de 23 de junio; del texto refundido de la Ley sobre Seguridad Social de los Funcionarios Civiles del Estado, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2000, de 23 de junio; de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades; de la Ley 16/2003, de 28 de mayo, de cohesión y calidad del Sistema Nacional de Salud, de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea; de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria; del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, de la Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007; de la Ley 8/2009, de 28 de agosto, de Financiación de la Corporación de Radio y Televisión Española; de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre y su régimen transitorio; del Real Decreto-Ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; del texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre; la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de Regulación del Juego; de la Ley 3/2012, de 6 de julio, de medidas urgentes para la reforma del mercado

laboral; de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia; de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014; de la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa; de la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia; de la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015; de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre; de la Ley 47/2015, de 21 de octubre, reguladora de la protección social de las personas trabajadoras del sector marítimo pesquero; de la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016 y, acuerda la suspensión de la aplicación y modificación de determinados preceptos de la Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del Trabajo Autónomo.

La Ley finaliza con la tradicional disposición relativa a la habilitación al Gobierno para llevar a cabo el desarrollo reglamentario que requiera la presente Ley y a la gestión de créditos presupuestarios en materia de Clases Pasivas.

- **Proyecto de Ley por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo. (121/000005)**

Presentado el 31/03/2017, calificado el 04/04/2017

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales

Plazos: Hasta: 19/04/2017 De enmiendas

Hasta: 05/05/2017 Ampliación de enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Sanidad y Servicios Sociales Enmiendas desde 06/04/2017

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En la evolución de la protección jurídica del consumidor, tanto en los ordenamientos nacionales como en el derecho comunitario, se pueden distinguir, algo distantes, aunque no del todo separadas, dos etapas. En una primera etapa se reconocen principios y derechos en favor de los consumidores, mientras que en una segunda etapa los Estados advierten que no es suficiente el reconocimiento de un repertorio de derechos a los consumidores por lo que resulta imprescindible el establecimiento de cauces adecuados para que estos puedan hacer valer los derechos reconocidos en la etapa anterior.

Las leyes pueden reconocer al consumidor un amplio elenco de derechos, pero la eficiencia de un derecho protector de los consumidores se va a medir, no sólo por la perfección o equidad de sus normas, sino también por la existencia de cauces sencillos, rápidos y gratuitos o de escaso coste a través de los cuales se puedan hacer exigibles sus derechos cuando estos no hayan sido respetados adecuadamente.

En las dos últimas décadas del siglo XX, la Comisión Europea empieza a mostrar su preocupación por el problema del acceso de los consumidores a la justicia en los Estados miembros y utiliza esta expresión no de forma limitada, en cuanto al acceso de aquellos a los distintos tipos de tribunales ordinarios o especializados, sino incluyendo también a otras instancias o mecanismos de diversa naturaleza como la mediación, la conciliación y el arbitraje. Se empieza entonces a incidir en el hecho de que las dificultades observadas se acrecientan considerablemente cuando el consumidor y el empresario residen en diferentes Estados miembros y entran en juego las normas sobre competencia judicial internacional.

Dos comunicaciones remitidas al Consejo Europeo por la Comisión de las Comunidades Europeas en los años 1985 y 1987, constituyen los antecedentes de la Resolución del Consejo de la CEE de 25 de junio de 1987, sobre el acceso de los consumidores a la justicia, en la que se invitaba a la Comisión a ampliar algunos análisis anteriores sobre el tema, al tiempo que se sugería un análisis de la evaluación de las barreras que podrían obstaculizar el acceso de los consumidores a la justicia sobre la base de tres elementos, como son el tiempo empleado, el coste económico soportado y la eficacia conseguida.

Fruto de este análisis, la Comisión Europea presentaba el 16 de noviembre de 1993 el Libro Verde sobre el acceso de los consumidores a la justicia y solución de litigios en materia de consumo en el mercado único, que constituía un definitivo impulso sobre la materia y en el que se ponían de manifiesto los problemas específicos de los consumidores en el ejercicio de sus derechos, así como la dimensión comunitaria del problema, señalando que el acceso a la justicia, además de ser uno de los derechos reconocidos por el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos, es una condición de eficacia jurídica de cualquier ordenamiento jurídico, y como tal condición también debe ser tenida en cuenta por el ordenamiento jurídico comunitario.

Los análisis de la Comisión Europea concluían en reconocer las ventajas ofrecidas por la resolución alternativa de litigios en materia de consumo como medio de conseguir una solución extrajudicial, sencilla, rápida y asequible. Unos años antes, el ordenamiento jurídico español ya había comenzado a mostrar su interés por poner a disposición de los consumidores medios sencillos y rápidos para la solución de sus litigios y de forma innovadora e inesperada, por la escasa tradición de la institución jurídica, había optado por el arbitraje como procedimiento de solución de los litigios de los consumidores. Así, el artículo 31 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, señaló que el Gobierno establecería un sistema arbitral que, sin formalidades especiales, atendiera y resolviera con carácter vinculante y ejecutivo para ambas partes las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios, siempre que no concurriera intoxicación, lesión o muerte, ni existiesen indicios racionales de delito, todo ello sin perjuicio de la protección administrativa y de la judicial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Constitución Española. En cumplimiento de ese mandato se aprobó el Real Decreto 636/1993, de 3 de mayo, por el que se regula el sistema arbitral de consumo, posteriormente derogado por el Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo, actualmente vigente.

La Comisión Europea, consciente de la importancia del tema y con el fin de establecer unos requisitos mínimos de calidad exigibles a los mecanismos extrajudiciales de solución de litigios, adopta, algunos años después, la Recomendación 98/257/CE, de 30 de marzo de 1998, relativa a los principios aplicables a los órganos responsables de la solución extrajudicial de los litigios en materia de consumo (que proponen o imponen una solución), y la Recomendación 2001/310/CE, de 4 de abril de 2001, relativa a los principios aplicables a los órganos extrajudiciales de resolución consensual de litigios en materia de consumo.

El Consejo Europeo, en su Resolución de 25 de mayo de 2000, relativa a la creación de una red comunitaria de órganos nacionales encargados de la solución extrajudicial de litigios de con-

sumo, decide dar un paso adelante, invitando a los Estados miembros a la notificación de todos los organismos extrajudiciales que acreditaran el cumplimiento de los requisitos establecidos en la primera de las Recomendaciones antes mencionadas con el fin de integrarlos en una red comunitaria. En virtud de dicha Resolución fueron notificadas a la Comisión Europea las Juntas Arbitrales de Consumo que resuelven mediante arbitraje y, por tanto, con carácter vinculante y ejecutivo, los litigios entre consumidores y empresarios.

Sin embargo, estas Recomendaciones han resultado insuficientes para garantizar el acceso de los consumidores a este tipo de entidades de resolución alternativa y a sus procedimientos en todas las áreas geográficas y sectoriales de la Unión Europea. Quince años después del inicio de la notificación a la Comisión Europea de estas entidades de resolución alternativa, los consumidores y empresarios continúan sin conocer las vías de recurso extrajudicial, lo que sin duda constituye un obstáculo para el desarrollo y buen funcionamiento del mercado interior.

II

La Comunicación de la Comisión Europea de 13 de abril de 2011, titulada “Acta del Mercado Único (Doce prioridades para estimular el crecimiento y reforzar la confianza)”, identificó la legislación sobre resolución alternativa de litigios, incluidos los derivados del comercio electrónico, como uno de los obstáculos para la consecución del fin perseguido, motivo por el cual fijó como una de las doce prioridades el desarrollo de esta legislación para estimular el crecimiento, reforzar la confianza y avanzar en la realización del Mercado Único.

Con el fin de contribuir a alcanzar esta finalidad y mantener un alto nivel de protección del consumidor, se aprueban tanto la Directiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo y por la que se modifica el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 y la Directiva 2009/22/CE, como el Reglamento (UE) n.º 524/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, sobre resolución de litigios en línea en materia de consumo y por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 y la Directiva 2009/22/CE, instrumentos ambos interrelacionados y complementarios.

La Directiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, que es de armonización mínima, obliga a los Estados miembros a garantizar a los consumidores residentes en la Unión Europea la posibilidad de resolver sus litigios con empresarios establecidos en cualquier Estado miembro mediante la intervención de entidades de resolución alternativa que ofrezcan procedimientos de resolución alternativa o extrajudicial de litigios de consumo que sean independientes, imparciales, transparentes, efectivos, rápidos y justos. Los litigios a los que se refiere la garantía de resolución alternativa son aquellos, de carácter nacional o transfronterizo, relativos a obligaciones contractuales derivadas de contratos de compraventa o de prestación de servicios.

Cada Estado miembro debe cumplir con dicha obligación, garantizando la existencia de entidades de resolución alternativa que tras acreditar, como mínimo, el cumplimiento de los principios, requisitos y garantías establecidos en dicha directiva, den cobertura, al menos, a la resolución de litigios en los que estén implicados empresarios establecidos en su territorio. Si, pese al cumplimiento general de esa garantía, en un supuesto determinado no existiera en su territorio una entidad competente para la resolución de un conflicto, los Estados pueden recurrir complementariamente a entidades de resolución alternativa establecidas en otro Estado miembro, ya sean transnacionales o paneuropeas.

Para el cumplimiento de este mandato los Estados miembros deben partir de las entidades de resolución alternativa de litigios de consumo ya existentes y de los procedimientos gestionados por estas, manteniendo así el respeto a sus respectivas tradiciones jurídicas en materia de

resolución alternativa o extrajudicial de litigios de consumo. Esto no impedirá la creación de nuevas entidades que desarrollen la misma actividad, pero tanto unas como otras, las entidades ya creadas y las de nueva creación, deberán ajustarse por igual a las exigencias y procedimientos establecidos por los Estados miembros si desean ser acreditadas.

III

La presente ley incorpora al Derecho español la Directiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, garantizando la existencia de entidades de resolución alternativa establecidas en España que cumplan con los requisitos, garantías y obligaciones exigidas por la misma.

De esta forma, los consumidores residentes en España o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea tendrán la posibilidad de resolver sus litigios de consumo con empresarios establecidos en España acudiendo a entidades de resolución alternativa de calidad que hayan sido acreditadas por la autoridad competente e incluidas en un listado nacional de entidades acreditadas, el cual será trasladado a la Comisión Europea para que sea incluido en el listado único de entidades notificadas por los diferentes Estados miembros de la Unión Europea.

Son las propias entidades las que, voluntariamente, podrán solicitar su acreditación ante la autoridad competente que proceda, quien dictará resolución tras realizar un análisis y evaluación del cumplimiento por las mismas de todos los requisitos exigidos en esta ley. Aquellas entidades de resolución alternativa que no se encuentren acreditadas de conformidad con el procedimiento establecido en esta norma ejercerán sus funciones en la forma prevista para cada caso.

Las entidades de resolución alternativa de litigios que deseen obtener la acreditación que concede la autoridad competente deberán estar establecidas en España y cumplir los requisitos exigidos por esta ley, y las mismas podrán tener naturaleza pública o privada.

IV

Esta ley se estructura en 46 artículos, distribuidos en un título preliminar y tres títulos, tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

En el título preliminar, bajo la rúbrica “Disposiciones generales”, se establecen el objeto y finalidad de la ley, las definiciones y su ámbito de aplicación, así como los efectos de la presentación de una reclamación ante una entidad de resolución alternativa acreditada.

La ley se refiere a los litigios, de carácter nacional o transfronterizo, surgidos entre un consumidor y un empresario con ocasión o como consecuencia de un contrato de compraventa o de prestación de servicios, celebrado o no a través de internet, independientemente del sector económico al que correspondan.

Se incluyen también dentro del ámbito de aplicación de esta ley los litigios derivados de las prácticas comerciales llevadas a cabo por empresarios adheridos a códigos de conducta. En concreto, y si bien la Directiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, no hace ninguna referencia a los sistemas de resolución extrajudicial de reclamaciones en materia publicitaria, recogidos en el ordenamiento jurídico español en el artículo 37.4 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, se considera procedente incluir estos sistemas dentro del ámbito de aplicación de esta ley, teniendo en cuenta su sujeción a la misma normativa comunitaria y el hecho de que, de no ser incluidos, quedarían huérfanos de regulación, no resultando posible su notificación a la Comisión Europea.

De esta forma, los requisitos exigibles a los sistemas extrajudiciales de resolución de litigios, ya sean relativos a las obligaciones derivadas de los contratos de compraventa o de prestación de

servicios o a aquellos derivados del incumplimiento de códigos de conducta en materia de competencia desleal y publicidad alternativa, quedan sujetos al mismo régimen legal, sin distinción alguna.

Esta ley no se aplica a los servicios no económicos de interés general, ni a determinadas reclamaciones referidas a servicios relacionados con la salud, ni tampoco a aquellas reclamaciones dirigidas a prestadores públicos de enseñanza complementaria o superior. Asimismo, quedan fuera de su ámbito de aplicación los litigios entre empresarios, la negociación directa entre el consumidor y el empresario, los procedimientos de resolución alternativa iniciados o gestionados por los empresarios, así como los intentos o actuaciones realizadas en el marco de un procedimiento judicial con el fin de intentar solucionar el conflicto objeto del mismo.

La Directiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, otorga a los Estados miembros libertad para decidir si las entidades acreditadas en su territorio están facultadas para imponer una solución a las partes y considera vinculantes aquellos procedimientos que tienen como resultado la imposición a cualquiera de ellas de la solución del conflicto, sin hacer referencia alguna al hecho de que aquellos conlleven o no la renuncia a la vía judicial, pero estableciendo un tratamiento diferente para ambos supuestos.

En esta línea, la ley define como procedimiento con resultado vinculante aquel que tenga como resultado la imposición a cualquiera de las partes de la solución adoptada, con independencia de que el resultado conlleve o no la renuncia a la vía judicial, y como procedimiento con resultado no vinculante aquel que finalice con un acuerdo entre las partes, adoptado por sí mismas o mediante la intervención de un tercero, o que termine con una propuesta de solución, con independencia de que las partes puedan posteriormente otorgar a su acuerdo carácter vinculante o comprometerse a aceptar la proposición efectuada por la persona encargada de la solución del litigio -sería, por ejemplo, el caso de la mediación, cuyo resultado no se impone sino que es fruto del acuerdo de las partes, con independencia de que pueda adquirir carácter de título ejecutivo si las partes optan por ello-.

El título I de la ley, que se estructura en dos capítulos, se refiere a la acreditación de las entidades de resolución alternativa para su posterior inclusión en el listado nacional de entidades acreditadas elaborado por la Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición y, a la postre, en el listado consolidado de entidades acreditadas de la Comisión Europea.

El capítulo I de este título I, denominado “Requisitos exigibles para la acreditación de las entidades de resolución alternativa”, se estructura en tres secciones en las que se agrupan los requisitos exigibles a determinados aspectos de las mismas, a los procedimientos que gestionan y a las personas encargadas de la resolución de dichos procedimientos.

Es importante destacar que esta ley no regula ni desarrolla procedimientos de resolución alternativa de litigios, sino que se limita a establecer los requisitos que buscan la armonización de la calidad de las entidades de resolución alternativa a las que pueden recurrir los consumidores y los empresarios para la solución de sus litigios.

La ley también posibilita, en el marco de lo permitido por la directiva, la acreditación y notificación de entidades de resolución alternativa en las que las personas encargadas de la resolución de dichos litigios estén empleadas o sean retribuidas por el empresario reclamado, siempre que cumplan las exigencias y requisitos previstos adicionalmente para este tipo de entidades. Es más, los requisitos específicos a los que la ley se refiere han sido reforzados respecto a los exigidos por la directiva, con el fin de garantizar su independencia e imparcialidad.

Por otro lado, con el fin de asegurar la eficacia de los procedimientos llevados a cabo por las entidades acreditadas, se establece un plazo máximo de resolución de los mismos que se fija en noventa días a contar desde el momento en que la entidad haya recibido la reclamación completa.

Además, para que las entidades de resolución alternativa puedan ser acreditadas el coste de los procedimientos que gestionen deberá ser gratuito o simbólico para el consumidor, coste simbólico que es fijado como máximo por esta ley en treinta euros, lo que no excluye que puedan optar por ofrecer tal servicio de forma gratuita o por una cantidad menor.

La directiva nada establece respecto al coste de estos procedimientos de resolución alternativa para el empresario, no incluyéndose tampoco en la ley ninguna cantidad mínima o máxima que deba soportar este, dejando libertad a las entidades de resolución alternativa acreditadas para su fijación.

El capítulo II del título I, relativo al procedimiento para la acreditación de las entidades de resolución alternativa, regula, entre otros aspectos, las autoridades competentes para la acreditación, la incorporación de aquellas a los listados de entidades acreditadas para su posterior notificación a la Comisión Europea, así como la exclusión de las entidades de dichos listados en caso de pérdida de los requisitos de acreditación o de incumplimiento de las obligaciones asumidas por las mismas.

La ley determina el procedimiento a seguir para la acreditación de las entidades de resolución alternativa que lo soliciten. Con carácter general para todos los sectores económicos la ley designa como autoridad competente para la acreditación a la Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición, que actuará además como punto de contacto único con la Comisión Europea. No obstante, se deja abierta la posibilidad de designar por norma de rango legal o reglamentario otras autoridades competentes.

Para el sector financiero se establecen algunas especialidades, designándose como autoridades competentes para dicho ámbito al Banco de España, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, cada uno de ellos para las entidades que actúen en su respectivo sector de supervisión. Además, en la disposición adicional primera se mandata al Gobierno para remitir a las Cortes Generales un Proyecto de Ley en la que se regule una entidad única para la resolución de litigios de consumo en dicho sector. No obstante, en la misma disposición adicional se posibilita que las Juntas Arbitrales de Consumo, que dan cobertura a reclamaciones de todos los sectores económicos, puedan seguir conociendo de los litigios de consumo correspondientes al sector financiero, siempre que ambas partes, de forma voluntaria, lo acepten.

Y lo mismo ocurre en materia de protección de los usuarios del transporte aéreo, a la que hace referencia la disposición adicional segunda de esta ley, designándose para este ámbito como autoridad competente a la persona titular del Ministerio de Fomento.

El título II, denominado “Obligaciones de las entidades de resolución alternativa acreditadas”, recoge las diferentes obligaciones que asume cada una de estas entidades a consecuencia de su acreditación y establece que cuando una autoridad competente determine que se ha incumplido alguna de dichas obligaciones deberá requerir a la entidad para que subsane de inmediato el incumplimiento, advirtiéndole que si transcurre un plazo de tres meses sin haberlo subsanado será excluida del correspondiente listado de entidades acreditadas.

El título III se estructura en dos capítulos y se denomina “Otras disposiciones”. El capítulo I, bajo la rúbrica “Obligaciones de información de los empresarios”, establece para todos los empresarios la obligación de informar acerca de la existencia de entidades acreditadas de resolución alternativa de litigios.

Esta obligación de información, que constituye una novedad importante, afecta a todos los empresarios, estén o no adheridos a las entidades de resolución alternativa acreditadas, tipificándose su vulneración como infracción sancionable en materia de protección de los consumidores y usuarios. Dicha obligación viene a dejar sin efecto las obligaciones previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 21 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores

y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que hacían referencia a la Recomendación 98/257/CE, de 30 de marzo de 1998, y a la Recomendación 2001/310/CE, de 4 de abril de 2001, que constituyen los antecedentes de la directiva que con esta ley se transpone.

El capítulo II de este título III, bajo el título “Actuaciones de las administraciones públicas competentes”, establece la información que sobre las entidades de resolución alternativa acreditadas deben proporcionar el Centro Europeo del Consumidor y las administraciones públicas, la asistencia jurídica a los consumidores en caso de litigios transfronterizos y la cooperación entre las instituciones públicas y las entidades acreditadas, así como con las redes en que estas se integren.

La parte final de la ley contiene tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

La disposición adicional primera se refiere a las entidades de resolución alternativa en el ámbito de la actividad financiera y la disposición adicional segunda a las entidades de resolución alternativa en el ámbito de la protección de los usuarios del transporte aéreo.

Por su parte, las disposiciones finales cuarta y quinta modifican, respectivamente, el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y el Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo.

La modificación de los apartados 3 y 4 del artículo 21 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios responde al hecho, ya mencionado, de haber quedado afectado su contenido por la incorporación de la nueva obligación de información de los empresarios sobre la resolución alternativa de litigios de consumo, mientras que la modificación de los artículos 37 y 49 del Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, obedece a la necesidad de adaptar el procedimiento arbitral de consumo a los requisitos exigidos en esta ley para los procedimientos de resolución alternativa, especialmente en cuanto al plazo máximo de resolución del conflicto.

IV

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- IV.1. [LEY 2/2017, de 15 de febrero](#), de modificación de la Ley 30/2010, de veguerías, para crear la veguería de El Penedès. (BOE 08/03/2017)
- IV.2. [LEY 3/2017, de 15 de febrero](#), del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. (BOE 08/03/2017)
- IV.3. [REAL DECRETO-LEY 5/2017, de 17 de marzo](#), por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE 18/03/2017)
- IV.4. [REAL DECRETO 286/2017, de 24 de marzo](#), por el que se regulan el Plan Anual Normativo y el Informe Anual de Evaluación Normativa de la Administración General del Estado y se crea la Junta de Planificación y Evaluación Normativa. (BOE 30/03/2017)
- IV.5. [RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2017](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban los modelos de contratos de bienes muebles de uso general a que se refiere el artículo 10.1 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, aprobada por Orden de 19 de julio de 1999, y se autoriza al Registro de Bienes Muebles Central su digitalización. (BOE 14/03/2017)
- IV.6. [RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2017](#), de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se publica el Convenio de colaboración con el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, en materia de acceso a la información registral por parte de la Oficina de Recuperación y Gestión de Activos. (BOE 28/04/2017)