Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

Registradors de Catalunya

187

MAYO-JUNIO

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. 187
MAYO-JUNIO 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 DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS** 25
María Tenza Llorente

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/952/2017, de 26 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. C. C. y M. Á. R. N. contra la calificación que deniega la inscripción de la cancelación de un censo, del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Barcelona. CANCELACIÓN DE CENSOS. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 13 DEL LIBRO V (DOGC 10/05/2017)** 26

RESOLUCIÓ JUS/952/2017 de 26 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat per J. C. C. i M. Á. R. N. contra la qualificació que denega la inscripció de la cancel·lació d'un cens, del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 11 de Barcelona. CANCEL·LACIÓ DE CENSOS. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 13a. LLIBRE 5è. (DOGC 10/05/2017)..... 30

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/953/2017, de 26 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por C. de E. V. y L. J. S. C., contra la calificación que suspende la inscripción de la cancelación de una sustitución fideicomisaria condicional por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 6 de Barcelona. CANCELACIÓN DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA CONDICIONAL (DOGC 10/05/2017)**..... 34

RESOLUCIÓ JUS/953/2017, de 26 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat per C. de E. V. i L. J. S. C., contra la qualificació que suspèn la inscripció de la cancel·lació d'una substitució fideïcomissària condicional per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 6 de Barcelona. CANCEL·LACIÓ D'UNA SUBSTITUCIÓ FIDEÏCOMISSÀRIA CONDICIONAL (DOGC 10/05/2017) 37

I.3. **RESOLUCIÓN JUS/1210/2017, de 15 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. E. B. R., contra la calificación de la registradora de la propiedad, titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Badalona, por la que deniega la inscripción de la mitad indivisa de una finca. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO, LEGITIMACIÓN Y PRIRORIDAD REGISTRAL (DOGC 01/06/2017)** 39

RESOLUCIÓ JUS/1210/2017, de 15 de maig, dictada en el recurs governatiu interposat per M. E. B. R., contra la qualificació de la registradora de la propietat, titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona, per la qual denega la inscripció de la meitat indivisa d'una finca. PRINCIPIS DE TRACTE SUCCESIU, PRIORITAT I LEGITIMACIÓ REGISTRAL (DOGC 01/06/2017) 42

I.4. RESOLUCIÓN JUS/1203/2017, de 17 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. M. S. M., contra la calificación que deniega la inscripción de la cancelación de un gravamen de fideicomiso condicional en vida del fiduciario porque los fideicomisarios condicionales todavía no están determinados, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Girona. CANCELACIÓN DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA CONDICIONAL (DOGC 02/06/2017) 44

RESOLUCIÓ JUS/1203/2017, de 17 de maig, dictada en el recurs governatiu interposat per J. M. S. M., contra la qualificació que denega la inscripció de la cancel·lació d'un gravamen de fideïcomís condicional en vida del fiduciari perquè els fideïcomissaris condicionals encara no estan determinats, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona. CANCEL·LACIÓ D'UNA SUBSTITUCIÓ FIDEÏCOMISSÀRIA CONDICIONAL (DOGC 02/06/2017) 46

II RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA 48
A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

II.A. Basilio Javier Aguirre Fernández 49

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017) 49
Registro de Torrelaguna
DESLINDE ADMINISTRATIVO DE MONTES: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO
PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DE DOCUMENTOS: REQUISITOS

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017) 50
Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 1
ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: ÁMBITO
DERECHO DE ADQUSICIÓN PREFERENTE: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017) 52
Registro de Mijas n.º 3
PODER OTORGADO ANTE NOTARIO EXTRANJERO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017) 54
Registro de Ibiza n.º 2
PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017) 55
Registro de Ayamonte
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL REGISTRAL EN LAS TRANSMISIONES DE FINCAS

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017) 56
Registro de Almuñécar
HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA CON INTERVENCIÓN DE UN DEFENSOR JUDICIAL
CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017) 57
Registro de Noia
DERECHO CIVIL DE GALICIA: PACTO DE MEJORA

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017) 58
Registro de Alicante n.º 3
ENTIDADES RELIGIOSAS: ACREDITACIÓN DE UNA FUSIÓN PREVIA
REQUISITOS FISCALES: CIERRE REGISTRAL

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017) 59
Registro de Verín
CONCENTRACIÓN PARCELARIA: CERTIFICACIÓN CATASTRAL

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017) 60
Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2
HERENCIA: RENUNCIA

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017) 61
Registro de Palamós
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 61
Registro de Madrid n.º 23
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: MODIFICACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN DESPUÉS DE CONCLUIDA LA EJECUCIÓN

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 63
Registro de Avilés n.º 1
RECURSO GUBERNATIVO: INTERPUESTO DESPUÉS DE SUBSANAR EL DEFECTO
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN ASTURIAS: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA VENTA

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 64
Registro de Belmonte
SOCIEDADES MERCANTILES: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 65
Registro de Cartagena n.º 3
ANOTACIÓN DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 65
Registro de Villajoyosa n.º 2
ACTOS ADMINISTRATIVOS: CONCEPTO DE FIRMEZA A EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 66
Registro de Cartagena n.º 3
ANOTACIÓN DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 67
Registro de Torrox
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: HERENCIA YACENTE

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 67
Registro de Burgos n.º 3
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 68
Registro de Sant Mateu
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN
LEY DE CARRETERAS: OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 69
Registro de Callosa d'en Sarrià
REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA Y EFECTOS

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 70
Registro de Callosa d'en Sarrià
REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA Y EFECTOS

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 70
Registro de Callosa d'en Sarrià
REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA Y EFECTOS

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 71
Registro de Santander n.º 2
ACTA NOTARIAL PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO ANTERIOR A LA LEY 13/2015: NOTIFICACIONES

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017) 72
Registro de Arona
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN
SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: PLAZOS PARA SU FIRMEZA
SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017) 73
Registro de El Vendrell n.º 1
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017) 74
Registro de Villena
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 74
Registro de Oropesa del Mar n.º 2
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: ALCANCE
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN: ART. 38.2 LH

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 75
Registro de Lerma
CONCENTRACIÓN PARCELARIA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 76
Registro de Zaragoza n.º 3
BIENES CONSORCIALES EN ARAGÓN: EJERCICIO DE LA ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO SOBRE UN BIEN GANANCIAL

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 77
Registro de Badalona n.º 1
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 77
Registro de Barcelona n.º 3
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 78
Registro de Álora
PAREJAS DE HECHO: NORMATIVA APLICABLE EN LA TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 79
Registro de Valencia n.º 3
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: PRUEBA

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 79
Registro de Lleida n.º 1
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: MATRIMONIOS CONTRAIDOS ANTES DE LA CE

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 80
Registro de Alcalá de Guadaíra n.º 2
CALIFICACIÓN REGISTRAL: INTEGRIDAD
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: EXISTENCIA DE PREVIO MATRIMONIO

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 81
Registro de Mataró n.º 1
TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 82
Registro de Móstoles n.º 1
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 82
Registro de Valencia n.º 6
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: PRUEBA

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 83
Registro de A Coruña n.º 3
HERENCIA: RENUNCIA

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 84
Registro de Chipiona
TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE
CALIFICACIÓN: INDENPENDENCIA DEL REGISTRADOR

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 85
Registro de Felanitx n.º 2
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: DONACIÓN

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 85
Registro de Murcia n.º 1
VENTA EXTRAJUDICIAL: ALTERACIÓN DE SUS TRÁMITES

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 87
Registro de Villarrobledo
CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS
HIPOTECA: INTERÉS VARIABLE A TIPO CERO

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 88
Registro de Torrelodones
HIPOTECA SUJETA A LA LEY 2/2009: NOVACIÓN

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 90
Registro de Estepa
TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 91
Registro de Arrecife
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 92
Registro de Priego de Córdoba
PROCEDMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 93
Registro de El Campello
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 94
Registro de Almonte
SENTENCIA QUE DECLARA LA NULIDAD DE UN TÍTULO INSCRITO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 95
Registro de Medio Cudeyo-Solares
HIPOTECA: CLÁUSULA DE IMPUTACIÓN DE GASTOS AL DEUDOR

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 96
Registro de Sant Mateu
REQUISITOS FISCALES: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 97
Registro de Alicante n.º 3
DESHEREDACIÓN: DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 98
Registro de Santiago de Compostela n.º 2
DERECHO CIVIL GALLEGO: PACTO DE MEJORA SOBRE UN BIEN GANANCIAL

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 99
Registro de Málaga n.º 7
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APODERADO DE UNA SOCIEDAD CON PODER NO INSCRITO EN EL RM

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 100
Registro de Jerez de la Frontera n.º 2
SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN EN PROCESO JUDICIAL DE DIVISIÓN DE PATRIMONIOS

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017) 101
Registro de Pinto n.º 1
REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017) 102
Registro de Igualada n.º 2
OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO EN CASOS DE AUTOPROMOCIÓN

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017) 103
Registro de Lepe
DERECHO DE OPCIÓN: CONSIGNACIÓN EN FAVOR DE TITULARES DE CARGAS POSTERIORES

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017) 103
Registro de Granada n.º 1
HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017) 104
Registro de Pontevedra n.º 2
CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN: ESTADO CIVILTRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO INSCRIBIBLE

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017) 105
Registro de Málaga n.º 4
PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: SUSPENSIÓN

II.A.63. RESOLUCIÓN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017) 106
Registro de Valencia n.º 11
SEGREGACIÓN: LICENCIA SOMETIDA A CONDICIONES

II.A.64. RESOLUCIÓN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017) 107
Registro de Sant Mateu
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.65. RESOLUCIÓN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017) 108
Registro de Lepe
DERECHO DE OPCIÓN: CONSIGNACIÓN EN FAVOR DE TITULARES DE CARGAS POSTERIORES

II.A.66. RESOLUCIÓN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017) 109
Registro de Alicante n.º 3
EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001

II.A.67. RESOLUCIÓN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017) 110
Registro de Jumilla
EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: RÉGIMEN ANTERIOR A LA LEY 13/2015

II.A.68. RESOLUCIÓN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017) 111
Registro de Lorca n.º 3
BASES GRÁFICAS: PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

II.A.69. RESOLUCIÓN DE 01 DE JUNIO DE 2017. (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017) 112
Registro de Sant Mateu
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.70. RESOLUCIÓN DE 02 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017) 113
Registro de Palma de Mallorca n.º 5
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: ALCANCE DE LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO

II.A.71. RESOLUCIÓN DE 05 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 113
Registro de Torrevieja n.º 1
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL

II.A.72. RESOLUCIÓN DE 05 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 114
Registro de El Ejido n.º 1
PROCEDMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA

II.A.73. RESOLUCIÓN DE 06 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 116
Registro de Guardamar del Segura
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

II.A.74. RESOLUCIÓN DE 06 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 116
Registro de San Bartolomé de Tirajana Nº 2
PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN LIBRO DE ACTAS

II.A.75. RESOLUCIÓN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 117
Registro de Almendralejo
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PRÓRROGA

II.A.76. RESOLUCIÓN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 117
Registro de Priego de Córdoba
OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO

II.A.77. RESOLUCIÓN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 118
Registro de Madrid n.º 29
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE
SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

I.B. Pedro Ávila Navarro 120

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017) 120
Herencia: La partición por defensor judicial necesita aprobación judicial si el nombramiento no la dispensa

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017) 120
Herencia: No es inscribible la mejora gallega de presente sobre la parte ganancial correspondiente a un cónyuge
Bienes gananciales: Adjudicación en concepto de mejora gallega de finca en comunidad posganancial

II.B.3. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017) 121
Entidades religiosas: La personalidad y las sucesivas modificaciones estructurales se acreditan por inscripción en el Registro de Entidades Religiosas
Impuestos: Debe acreditarse el cumplimiento respecto a Transmisiones Patrimoniales y Plusvalía

II.B.4. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017) 121
Inmatriculación: La certificación catastral no tiene que ser totalmente coincidente con la descripción de la finca en los títulos
Concentración parcelaria: La certificación catastral no tiene que ser totalmente coincidente con la descripción de la finca en los títulos

II.B.5. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 21 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017) 122
Herencia: Rectificación de la renuncia pura y simple a traslativa
Derecho notarial: Rectificación de errores del art. 153 RN

II.B.6. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 21 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017) 123
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 123
Hipoteca: Ejecución: No puede adjudicarse la finca al acreedor por el 50% de una tasación no inscrita

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 124
Recurso gubernativo: Cabe la interposición aunque se hubiera inscrito el documento en virtud de subsanación
Vivienda de protección oficial: No es necesario acreditar que no hay sobreprecio ni aportar el contrato visado

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 125
Registro Mercantil: La escritura de aumento de capital debe inscribirse previamente en el Registro Mercantil

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 Y 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 125
Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 126
Recurso gubernativo: El registrador solo debe notificar al notario o autoridad, no a otros interesados
Documento administrativo: Para su inscripción debe ser firme en vía administrativa aunque quepa la revisión judicial
Documento administrativo: Definición de la firmeza en vía administrativa

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 126
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 127
Carreteras: Para la inscripción de finca colindante no es necesario justificar la notificación a la Administración
Descripción de la finca: Alteración del lindero con carretera nacional

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 127
Descripción de la finca: No puede alterarse por mera manifestación de los interesados
Propiedad horizontal: La rectificación de un local en comunidad requiere acuerdo de los comuneros

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017) 128
Reanudación del tracto: Debe citarse en el expediente a los cotitulares de la finca
Reanudación del tracto: Citación en el expediente a los titulares o sus herederos

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017) 129
Reanudación del tracto: No procede por sentencia que declara la propiedad si no están demandados los titulares intermedios

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017) 129
Anotación preventiva de embargo: Denegación de cancelación por caducidad de anotación prorrogada y vigente

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017) 130
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 130
Principio de rogación: La demanda de nulidad de un acto inscrito lleva implícita la de cancelación del asiento
Principio de rogación: La presentación implica solicitud de inscripción de todos los actos inscribibles

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 131
Concentración parcelaria: No es necesaria la relación de fincas de procedencia
Concentración parcelaria: Es necesaria la representación gráfica georreferenciada de la fincas adjudicadas
Concentración parcelaria: Es necesario que conste DNI y domicilio de los adjudicatarios

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 132
Bienes gananciales: Es necesario el consentimiento de los cónyuges para la disolución de comunidad sobre participaciones gananciales

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 132
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la herencia de fincas inscritas a favor de persona distinta del causante

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 133
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 133
Parejas de hecho: No puede exigirse declaración para la venta de una vivienda familiar en territorio de Derecho común

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 134
Régimen económico matrimonial: Prueba del régimen matrimonial extranjero

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 135
Régimen económico matrimonial: Aplicación de la ley del marido a matrimonios anteriores a la Constitución

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 136
Separación y divorcio: La sentencia de divorcio de extranjeros casados en el extranjero debe inscribirse en el Registro Civil Central

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 136
Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 137
Anotación preventiva de embargo: El de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 137
Extranjeros: Prueba del régimen matrimonial extranjero

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 137
Herencia: Rectificación de la renuncia pura y simple a traslativa
Derecho notarial: Rectificación de errores del art. 153 RN

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 Y 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 138
Separación y divorcio: La liquidación de gananciales en procedimiento específico debe constar en escritura pública

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 138
Separación y divorcio: La donación a los hijos de vivienda no familiar debe hacerse en escritura pública

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 139
Hipoteca: Ejecución: No pueden alterarse los trámites del procedimiento extrajudicial

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 140
Hipoteca: Constitución: La expresión manuscrita sobre riesgos no es excusable por cláusula suelo de cero

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 141
Hipoteca: Constitución: Convalidación por otra nueva de la que incumple los requisitos de la L. 2/2009

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 141
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral
Principio de tracto sucesivo: Matización de la doctrina de S.TS (3.ª) 16.04.2013 en procedimiento civil

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 142
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 143
Hipoteca: Ejecución: Contra herencia yacente requiere nombramiento de un administrador judicial

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 143
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 144
Hipoteca: Constitución: No es abusiva la cláusula que impone al prestatario el impuesto de AJD

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 144
Condición resolutoria: La instancia que solicita la cancelación por caducidad no tiene que justificar pago de impuestos

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 145
Herencia: Es necesaria la identificación de los desheredados
Herencia: Es necesaria la imputabilidad de los desheredados

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 146
Herencia: Apartación y mejora gallegas concurrentes en un bien ganancial

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 147
Representación: Ante el Registro de la Propiedad no es necesaria la previa inscripción de los apoderados en el Mercantil
Representación: Ante el Registro de la Propiedad debe acreditarse la válida designación del otorgante del poder no inscrito

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 147
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

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017) 148
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017) 148
Recurso gubernativo: Competencia de la Dirección General en «recursos mixtos» de Derecho común y catalán
Obra nueva: Es necesario el libro del edificio si no se trata de «obra antigua», aunque sea de autopromotor

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017) 149
Opción de compra: Para la cancelación de cargas posteriores es necesaria la consignación del precio

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017) 149
Hipoteca: Hipoteca cambiaria: La cancelación por consolidación requiere inutilización de las letras

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017) 150
Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017) 150
Recurso gubernativo: Posibilidad de acumulación de recursos del mismo recurrente con igualdad de supuestos
Hipoteca: Ejecución: No puede inscribirse el procedimiento extrajudicial cuando hay una querella por falsedad en la hipoteca

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017) 150
Urbanismo: Inscripción de la segregación de viales antes de su cesión al Ayuntamiento

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017) 151
Inmatriculación: No hay dudas de identidad con una finca inscrita de diferente referencia catastral

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017) 152
Opción de compra: Para la cancelación de cargas posteriores es necesaria la consignación del precio
Opción de compra: No debe consignarse el precio si no hay pago sino compensación con subrogación en hipoteca
Opción de compra: Si no hay pago sino compensación con subrogación en hipoteca las cantidades descontadas deben ser indubitadas

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017) 153
Reanudación del tracto: Las advertencias en la certificación para el expediente son calificación sujeta a recurso
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando se ha adquirido del titular registral o sus herederos
Reanudación del tracto: Si la finca procede de segregación es necesaria licencia municipal
Representación: Juicio notarial de suficiencia

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017) 153
Inmatriculación: No puede hacerse de una finca inscrita aunque se hubiese dado certificación de no inscripción

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017) 154
Descripción de la finca: Dudas sobre invasión de colindantes en la representación gráfica alternativa

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017) 154
Inmatriculación: El art. 205 LH exige el transcurso de un año entre los dos títulos de adquisición

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017) 155
Principio de rogación: La solicitud de inscripción comprende todos los actos del documento
Calificación registral: La indicación de omisiones en la nota de despacho es una calificación contra la que puede recurrirse
Descripción de la finca: Justificación de la referencia catastral

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 155
Agrupación y agregación: Denegación de la agrupación e inscripción de las fincas agrupadas

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 156
Documento judicial: El registrador no puede calificar el fondo de la resolución judicial

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 157
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 157
Anotación preventiva de demanda: No puede prorrogarse la anotación cancelada

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 158
Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones (revisión de doctrina)
Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio para declaración del autopromotor
Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio salvo que lo dispense la legislación autonómica

III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017) 159
Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía

III **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTILY BIENES MUEBLES** 160
Pedro Ávila Navarro

III.1. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017)** 161
Registro Mercantil: La inscripción de la revocación de un poder requiere previa inscripción del poder del otorgante

III.2. **RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)** 161
Registro Mercantil: La inscripción de la revocación de un poder requiere previa inscripción del poder del otorgante

III.3. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)** 162
Sociedad profesional: Constitución: Actividad de entrenamiento y gimnasio no sujeta a la ley especial

III.4. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 Y 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)** 162
Sociedad limitada: Aportaciones: Es precisa la descripción detallada
Sociedad limitada: Estatutos: Cláusula sobre comienzo de operaciones
Sociedad limitada: Junta general: Puede preverse que la junta admita el voto a distancia sin firma legitimada o electrónica
Sociedad limitada: Administración: Cláusula sobre elección de la junta entre varias estructuras del órgano de administración

III.5. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)** 163
Registro de Bienes Muebles: La inscripción del vehículo en la DGT a nombre del vendedor no impide la inscripción de la compraventa

III.6. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)** 164
Sociedad limitada: Disolución: Si la cuota de liquidación se paga en bienes sociales, deben describirse suficientemente

III.7. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)** 165
Sociedad limitada: Traslado de domicilio: Expedida la certificación para el traslado ya no pueden depositarse cuentas en el Registro de origen
Sociedad limitada: Cuentas: Expedida la certificación para el traslado ya no pueden depositarse cuentas en el Registro de origen
Asiento de presentación: Una vez caducado no produce efecto alguno

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 165
Recurso gubernativo: Las personas jurídicas están obligadas a recibir notificaciones telemáticas
Recurso gubernativo: Los notarios están obligados a recibir notificaciones telemáticas
Recurso gubernativo: La notificación telemática debe cumplir determinados requisitos de contenido
Registro de Bienes Muebles: Documentos que necesitan legitimación de firma

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 166
Sociedad limitada: Reducción de capital: No constando la reserva indisponible, se presume la responsabilidad solidaria de los socios que reciben devolución

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017) 167
Sociedad anónima: Reducción de capital: El registrador no puede calificar el negocio de adquisición de las acciones amortizadas
Sociedad anónima: Reducción de capital: Debe constar si comporta devolución de aportaciones y derecho de oposición

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017) 168
Sociedad limitada: Junta general: La convocatoria ha de cumplir las formalidades previstas en los estatutos
Sociedad limitada: Junta general: Posibilidad de convocatoria no estatutaria pero admitida por el socio
Sociedad limitada: Junta general: La solicitud por la minoría de acta notarial de la junta impide la inscripción sin ella
Sociedad limitada: Junta general: Es nula la celebrada después de haber sido desconvocada
Sociedad limitada: Junta general: No cabe segunda convocatoria
Recurso gubernativo: Solo tiene por objeto la nota de calificación del registrador
Recurso gubernativo: No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017) 169
Sociedad limitada: Fusión y escisión: Régimen simplificado cuando absorbente y absorbida tienen un socio único

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017) 170
Registro Mercantil Central: No hay similitud conceptual y fonética de denominaciones «Kenfilt, SL» y «Jemfil, SA»

Registro Mercantil Central: Tener una marca registrada no da derecho a obtenerla como denominación social

IV **ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**..... 171
María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. **PROYECTOS DE LEY** 172
- 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)..... 172
- Proyecto de Ley de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (121/000002) 178
- Proyecto de Ley sobre restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio español o de otro Estado miembro de la Unión Europea, por la que se incorpora al ordenamiento español la Directiva 2014/60/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014.(121/000001) 189

IV.2. **CONSEJO DE MINISTROS** 192
23 de junio de 2017
- INFORME SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PARA ADAPTARLA AL REGLAMENTO COMUNITARIO 192

V **NOVEDADES LEGISLATIVAS** 194

V.1. **LEY 4/2017, de 28 de junio, de modificación de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (BOE 29/06/2017)** 195

V.2. **REAL DECRETO-LEY 9/2017, de 26 de mayo, por el que se transponen directivas de la Unión Europea en los ámbitos financiero, mercantil y sanitario, y sobre el desplazamiento de trabajadores. (BOE 27/05/2017)**. 195

V.3. **RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 2557-2017, contra el artículo 3 por el que se da nueva redacción a los artículos 621-1 a 621-54 (contrato de compraventa), y a los artículos 621-56 y 621-57 (contrato de permuta) del libro sexto del Código civil de Cataluña; artículo 4, por el que se da nueva redacción a los artículos 622-21 a 622-42 del Código civil de Cataluña; contra el artículo 9, en tanto que introduce una disposición transitoria primera en el libro sexto del Código civil de Cataluña, de la 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 14/06/2017)**..... 195

V.4. **ORDEN JUS/470/2017, de 19 de mayo, por la que se aprueba el nuevo modelo para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación (BOE 25/05/2017)**..... 195

V.5. **ORDEN JUS/471/2017, de 19 de mayo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE 25/05/2017)**... 196

V.6. **LEY 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 (BOE 28/06/2017)**..... 196

I

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

María Tenza Llorente

I.1.
RESOLUCIÓN JUS/952/2017, de 26 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. C. C. y M. Á. R. N. contra la calificación que deniega la inscripción de la cancelación de un censo, del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Barcelona. CANCELACIÓN DE CENSOS. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 13 DEL LIBRO V (DOGC 10/05/2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=785848&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una instancia mediante la cual se solicita la cancelación de un censo por prescripción sobre un piso, al haber transcurrido un año desde la entrada en vigor del Libro V. Este censo procedía de una finca que había sido objeto de diversas modificaciones de entidades hipotecarias, la última de las cuales fue una segregación practicada en 1973 que dio lugar a la matriz. Constaba dividido el censo en 1961 y acreditada su vigencia por nota al margen en el año 1995. Fundamentan la solicitud en que desde el año 1973 no constaba la división del censo y que la nota de vigencia no procedía al estar ya extinguido cuando se practicó. El registrador suspende la inscripción por entender que la división en propiedad horizontal no es una división de finca, sino el establecimiento de una comunidad especial, motivo por el cual no se le puede aplicar la disposición transitoria primera, norma primera, apartado segundo, punto 2.b) de la Ley de censos; que los interesados pueden obtener la declaración de extinción por prescripción del derecho de censo, al amparo del artículo 210 de la Ley hipotecaria y que la nota marginal de acreditación de la vigencia de censo está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme a los artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Los interesados interponen recurso gubernativo contra la calificación. El registrador mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas estima el recurso y revoca la nota.

Parte de que el Ordenamiento jurídico desde la Ley de 31 de diciembre de 1945, seguida por la Ley 6/1990, de 16 de marzo y por la Ley 5/2006, de 10 de mayo (Disposiciones Transitorias Decimotercera y Decimocuarta), ha tenido como objetivo facilitar la cancelación de los gravámenes solidarios sobre las fincas. Por lo que respecta a la división, los artículos 2 y 16 de la Ley de 1945 disponían la obligatoriedad de dividir los censos a partir de 1 de enero de 1961 en todo acto de división o segregación sobre una finca. La Disposición Transitoria Primera de la Ley de 1990 sancionaba la falta de división del censo en el plazo de tres años desde su entrada en vigor con la cancelación y en esta línea se pronuncia también la Disposición Transitoria Decimotercera del Libro V.

Asimismo, considera que el arrastre de cargas en fincas agrupadas no añade ni modifica el contenido sustantivo del derecho real inscrito y que no es aplicable al doctrina sentada en la

Resolución de 24 de noviembre de 2006 respecto a las divisiones en régimen de propiedad horizontal porque en el momento de su inscripción el censo que a gravaba no estaba dividido entre ésta y la finca de procedencia. Por último, considera indiferente que se haya practicado la nota marginal de acreditación de la vigencia del censo, pues éste estaba extinguido *ope legis* cuando se practicó, sin que sea por tanto necesario tramitar el expediente de liberación de gravámenes previsto por el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

COMENTARIO.

Como breve resumen de la normativa existente en materia de división de censos, frente a la tradición legislativa catalana, que partía de la indivisibilidad de los censos, el artículo 3 de la Ley de inscripción, división y redención de censos de 31 de diciembre 1945 impuso la necesidad de dividir los censos en el plazo de cinco años a contar desde su entrada en vigor, en virtud de escritura pública. Por su parte, la Ley de 26 de diciembre de 1957 modificó la Ley de 1945 para establecer un procedimiento extrajudicial con la finalidad de efectuar la división, para el cual no establecía ningún plazo, facultaba al censalista para su otorgamiento unilateral y al censatario la impugnación de aquélla en el plazo de dos años desde la inscripción ante el Tribunal Arbitral de Censos, plazo durante el cual la división no surtía efecto respecto de terceros. A partir de uno de enero de 1961, quedaban en suspenso los derechos de los censalistas que no hubieren efectuado la división, los cuales podían ser cancelados por el Tribunal Arbitral de Censos a instancia del censatario. No obstante, el censalista podría inscribirlos de nuevo después de dicha fecha, sin perjuicio de los derechos de terceros. La Sentencia de Tribunal Superior de Justicia de 28 de abril de 2003 entendió que no procedía dividir un censo sin pensión por su configuración jurídica.

Posteriormente, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1990, de 16 de marzo determinaba que, transcurridos tres años a partir de la entrada en vigor de la Ley (es decir, hasta el 17 de abril de 1993), todos los censos, fuera de la clase que fueran, que afectando a diversas fincas no hubieran sido objeto de división entre ellas quedarían extinguidos y podrían ser cancelados a petición del censatario según las disposiciones de la legislación hipotecaria, regulando su procedimiento. El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en algunos de los autos que resolvían recursos gubernativos entendió que no permitían la cancelación automática y exigían la tramitación de un expediente de liberación de cargas para hacerla efectiva, a diferencia de la postura sostenida al interpretar la Disposición Transitoria Tercera. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 17.ª) de fecha 19 de enero de 2000 declaró extinguido un censo que, afectando a diversas fincas, no había sido objeto de división en los términos prescritos por esta Disposición Transitoria en una finca que constaba segregada desde 1930. Posteriormente, la Disposición Transitoria Decimotercera Dos del Libro V, cancelación de los censos no divididos constituidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1990, de 16 de marzo, si la escritura de división no se inscribía antes del uno de julio de 2007, sobre cuya aplicabilidad se pronuncia esta Resolución.

La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques ha tenido ocasión de pronunciarse en sendas Resoluciones. Así, en la primera de ellas, dictada el 24 de noviembre de 2006, se resuelve el supuesto de hecho motivado por la división en propiedad horizontal de fincas gravadas con censo cuya vigencia había quedado acreditada en la finca matriz, siguiendo la doctrina sentada por el Auto de 27 de julio de 1993 del Tribunal Superior de Justicia. En ella se analiza la distinción entre los casos de división material de la finca, en cuyo supuesto era imperativa la división, y los casos de constitución de la única finca en régimen de propiedad horizontal, hipótesis en que la pensión se distribuía por imperativo de la ley entre los elementos privativos que conforman la comunidad. Esta conclusión se extraía de la exégesis conjunta de esta Disposición y del artículo 6.2 de la Ley de Censos, el cual además no imponía al censatario el deber de dividir el censo,

como tampoco lo hace el vigente artículo 565. 6.2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, por la que se aprueba el Libro V. Alude a que la innecesariedad de expediente de liberación sólo podía hacerse efectiva después de que transcurriera un año de la entrada en vigor de la Ley 5/2006. Por su parte, las Resoluciones de fechas 16 y 17 de julio de 2007 [1] partían del supuesto de hecho de una escritura pública en la que se procedía a la división material de los censos de algunas fincas que inicialmente gravadas con dicho derecho, cuya vigencia había quedado acreditada, que se habían dividido y posteriormente se había procedido a la constitución en régimen de propiedad horizontal de algunas de ellas. En el fundamento de Derecho Segundo afirma la Direcció que la falta de división dentro de plazo de tres años de los censos que gravaban fincas divididas materialmente comportaba la extinción y la correlativa facultad de las personas censatarias a solicitar la cancelación del censos que hasta el momento había gozado de protección registral, sin intervención de la censalista ni necesidad de expediente de liberación de gravámenes a partir del 1 de julio de 2007. Las Resoluciones de fecha 1, 2 y 3 de diciembre de 2008 resolvieron asimismo que procedía la cancelación automática de los mismos.

Esta carencia de virtualidad provoca el cierre registral absoluto. La Dirección General de Dret i Entitats Jurídiques, en Resoluciones de fecha 12 de junio de 2014 [2] y 14 de mayo de 2015 [3] entiende que no procede la práctica de operación registral alguna en relación al caso motivado por la presentación de documentos por los que los censalistas pretendían hacer constar un domicilio a efectos de notificaciones de censos cuya vigencia había quedado acreditada pero que no habían sido divididos. Finalmente, la Resolución de de 4 de marzo de 2015 parte de la calificación negativa de una solicitud de cancelación de un censo que pesaba sobre una finca registral gravada con un censo que procedía de otra de cuyo historial resultaba la segregación de la citada finca en 1944; así como la transmisión de censo y la redención del mismo sobre la finca matriz en 1946 y en 1951, respectivamente. Por otra parte, en relación con la segregada, se había acreditado la vigencia del censo no dividido en 1995 por nota al margen, quedando dicho asiento bajo la salvaguardia de los tribunales. La Dirección sostiene de nuevo que al no encontrarse dividido, el censo estaba materialmente extinguido, *ope legis*, desde la Ley 6/1990, otorgando la inscripción registral de su acreditación una protección meramente claudicante par el censualista y por ello estima procedente la cancelación por instancia. Esta misma postura, con cita además de estos pronunciamientos, es la que reitera la Direcció General en el fundamento de Derecho Tercero párrafo dos de la Resolución comentada. Estos pronunciamientos se contraponen a los principios de legitimación registral y fe pública (artículos 1.3, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria), al ser la nota marginal un asiento que está bajo la salvaguarda de los Tribunales, en aras a la tutela de la seguridad jurídica, como indicaba el registrador en su nota, sin perjuicio de que se pueda instar un procedimiento declarativo o de liberación de cargas para obtener la rectificación del Registro [4]. Esta postura plantearía problemas asimismo en caso de que el censalista, en aplicación de la Disposición Transitoria Vigesimoprimera, introducida por Ley 3/2017, de 15 de febrero, quisiera hacer uso de la facultad que le confiere el artículo 565-11. 5 del Libro V. Cuestión distinta es el arrastre de cargas, que no provoca este efecto, como señala la Resolución [5].

---

1. La Sentencia del Audiencia Provincial de Barcelona de 393/2010, de 10 de junio y de la de instancia, dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 2 de Barcelona el 26 de febrero de 2009, en Juicio verbal 907/2007, confirmó ambas Resoluciones.
2. Ver Boletín SERC núm. 171, mayo-junio 2014, página 22 y siguientes.
3. Ver Boletín SERC, núm. 177, mayo-junio 2015, página 31 y siguientes.
4. Por todas, Resolución de 29 de febrero de 2016, fundamento de Derecho cuarto. BOE de 28 de marzo de 2016.
5. Ver fundamento de Derecho dos apartado tercero. Sobre la inoperancia del mecanismo de arrastre de cargas para acreditar la vigencia de un censo, ver fundamento de Derecho tercero, Sentencia de Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 12 de marzo de 2009, siguiendo el pronunciamiento de la Sentencia de Tribunal Supremo de 3 de

En resumen, aun constando practicada la nota acreditativa de la vigencia de censo practicada al amparo de la Disposiciones Transitorias primera o tercera de la Ley 6/1990, de 16 de marzo, a que se remite la Disposición Transitoria Decimotercera uno del Libro V, es posible cancelarlo si no consta dividido en las fincas sobre las que se declaró la obra nueva, matriz de las fincas divididas horizontalmente.

Barcelona, 12 de mayo de 2017

octubre de 1974, con relación a un asiento de la antigua Contaduría de Hipotecas no trasladada a los asientos del Registro y de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 11.ª) de 17 de septiembre de 1998, fundamento de Derecho cuarto).

I.1.
RESOLUCIÓ JUS/952/2017 de 26 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat per J. C. C. i M. Á. R. N. contra la qualificació que denega la inscripció de la cancel·lació d'un cens, del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 11 de Barcelona. CANCEL·LACIÓ DE CENSOS. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 13a. LLIBRE 5è. (DOGC 10/05/2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=785848&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una instància mitjançant la qual l'interessat sol·licita la cancel·lació d'un cens per prescripció sobre un pis, tot i que havia transcorregut un any des de l'entrada en vigor del llibre cinquè. Aquest cens procedia d'una finca que havia estat objecte de diverses modificacions d'entitats hipotecàries,. L'última va ser una segregació de l'any 1973, on estava situada la finca matriu. El cens constava dividit des de l'any 1961 i acreditada la seva vigència per nota al marge practicada l'any 1995. Fonamenten la sol·licitud en què des de l'any 1973 no s'havia produït la divisió del cens i que la nota de vigència era incorrecta, tot i que el cens estava ja extingit quan es va practicar. El registrador suspèn la inscripció perquè entén que la divisió en propietat horitzontal no és una divisió de finca, sinó només la creació d'una comunitat especial, motiu pel qual no es pot aplicar la disposició transitòria primera, norma primera, apartat segon, punt 2 .b) de la Llei de censos; que els interessats poden obtenir la declaració d'extinció per prescripció del dret de cens, de conformitat amb l'article 210 de la Llei hipotecària i que la nota marginal d'acreditació de la vigència del cens està sota la salvaguarda dels tribunals, d'acord amb els articles 1.3 i 38 de la Llei Hipotecària.

Els interessats interposen un recurs governatiu contra la qualificació. El registrador manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques revoca la nota.

Per una banda, considera que la legislació catalana des de la Llei de 31 de desembre de 1945 i continuada per la Llei 6/1990, de 16 de març i per la Llei 5/2006, de 10 de maig (disposicions transitòries tretzena i catorzena), ha tingut com a objectiu facilitar la cancel·lació dels gravàmens solidaris sobre les finques. Pel que fa a la divisió, els articles 2 i 16 de la Llei de 1945 disposaven l'obligatorietat de dividir els censos a partir de l'u de gener de 1961 a tot acte de divisió o segregació sobre una finca. Així mateix, la disposició transitòria primera de la Llei de 1990 sancionava la manca de divisió del cens en el termini de tres anys des de la seva entrada en vigor amb la cancel·lació i en aquesta línia es pronuncia també la disposició transitòria tretzena del llibre cinquè.

Per altra banda, considera que l'arrossegament de càrregues en finques agrupades no afegeix ni modifica el contingut substantiu del dret real inscrit i que no és aplicable al cas la doctrina continguda en la Resolució de 24 de novembre de 2006 en relació amb les divisions

en règim de propietat horitzontal perquè en el moment de la seva inscripció, el cens que gravava la finca no estava dividit entre aquesta i l'altra finca de procedència. Finalment, considera indiferent que s'hagi practicat la nota marginal d'acreditació de la vigència del cens, ja que aquest estava extingit automàticament quan es va practicar. Per això, conclou que no cal tramitar l'expedient d'alliberament de gravàmens establert per l'article 210 de la Llei hipotecària.

COMENTARI.

Quant a la normativa existent en matèria de divisió de censos, a diferència de la tradició legislativa catalana, que admetia la indivisibilitat dels censos, l'article 3 de la Llei d'inscripció, divisió i redempció de censos de 31 de desembre 1945 va imposar la necessitat de dividir-los en el termini de cinc anys a comptar de la seva entrada en vigor, en virtut d'escriptura pública. Per la seva banda, la Llei de 26 de desembre de 1957 va modificar la Llei de 1945 per tal d' establir un procediment extrajudicial amb la finalitat d'efectuar la divisió. Per a la tramitació d'aquest procediment no establia cap termini i, a més, facultava al censalista per al seu atorgament unilateral i al censatari la impugnació d'aquella en el termini de dos anys des de la inscripció davant el Tribunal Arbitral de Censos, termini durant el qual la divisió no produïa efectes respecte de tercers. Des de l'u de gener de 1961, quedaven en suspens els drets dels censalistes que no haguessin fet la divisió. En aquest cas, podien ser cancel·lats pel Tribunal Arbitral de Censos a instància del censatari. Malgrat això, el censalista podria inscriure'ls de nou després d'aquesta data, sense perjudici dels drets de tercers. La Sentència de Tribunal Superior de Justícia de 28 d'abril de 2003 va entendre que no es podia dividir un cens sense pensió per la seva configuració jurídica.

Posteriorment, la disposició transitòria primera de la Llei 6/1990, de 16 de març determinava que, un cop transcorreguts tres anys des de l'entrada en vigor de la Llei (és a dir, fins el 17 d'abril de 1993), tots els censos que gravessin diverses finques i no haguessin estat objecte de divisió entre elles quedarien extingits i podrien ser cancel·lats a petició del censatari segons les disposicions de la legislació hipotecària. A més, regulava el seu procediment. El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en algunes del es interlocutòries que resolien uns recursos governatius va entendre que no permetien la cancel·lació automàtica i exigien la tramitació d'un expedient d'alliberament de càrregues per fer-la efectiva, a diferència de la postura sostinguda en interpretar la disposició transitòria tercera. La Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona (Secció 17a) de data 19 de gener de 2000 va declarar extingit un cens que, afectant diverses finques, no havia estat objecte de divisió en els termes prescrits per aquesta disposició transitòria en una finca que constava segregada des de l'any 1930. Posteriorment, la disposició transitòria tretzena dos del llibre cinquè, cancel·lació dels censos no dividits constituïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 6/1990, de 16 de març, si l'escriptura de divisió no s'inscrivia abans de l'u de juliol de 2007, sobre l'aplicabilitat es pronuncia aquesta Resolució.

La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques en la Resolució de 24 de novembre de 2006 resol un supòsit de fet motivat per la divisió en propietat horitzontal de finques gravades amb un cens que havia quedat acreditat en la finca matriu, de conformitat amb la doctrina de la interlocutòria de 27 de juliol de 1993 del Tribunal Superior de Justícia. A més, hi analitza la distinció entre els casos de divisió material de la finca, on és imperativa la divisió, i els casos de constitució de l'única finca en règim de propietat horitzontal, hipòtesi on la pensió es distribuïa per imperatiu legal entre els elements privatius de la comunitat. Aquesta conclusió procedia de l'exegesi conjunta d'aquesta Disposició i de l'article 6.2 de la Llei de censos, el qual no imposava al censatari el deure de dividir el cens, com ara tampoc ho fa el vigent article 565. 6.2 de la Llei 5 / 2006, de 10 de maig, per la qual s'aprova el llibre cinquè. La Direcció

entén que no cal tramitar un expedient d'alliberament un cop transcorregut un any de l'entrada en vigor de la Llei 5/2006. Per la seva banda, les Resolucions de dates 16 i 17 de juliol de 2007 [1] partien del supòsit de fet d'una escriptura pública on es dividia materialment els censos d'algunes finques inicialment gravades amb aquest dret i a més a més vigent, que s'havien dividit i posteriorment s'havia constituït règim de propietat horitzontal d›algunes d'elles. En el fonament de dret segon la Direcció afirma que la manca de divisió dins del termini de tres anys dels censos que gravaven finques dividides materialment comportava l'extinció i la correlativa facultat de les persones censatàries de sol·licitar la cancel·lació dels censos que havien gaudit de protecció registral. Per demanar-ho, no calia ni la intervenció de la censalista ni la tramitació d'expedient d'alliberament de gravàmens a partir de l'ú de juliol de 2007. Les resolucions de data 1, 2 i 3 de desembre de 2008 van resoldre així mateix que procedia la cancel·lació automàtica dels mateixos.

Aquesta manca de virtualitat del cens produeix el tancament registral absolut. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, en Resolucions de data 12 de juny de 2014 [2] i 14 de maig de 2015 [3] entén que no es pot practicar cap operació registral en relació al cas motivat per la presentació de documents pels quals els censalistes pretenien fer constar un domicili a efectes de notificacions de censos vigents però no dividits. Finalment, la Resolució de 4 de març de 2015 part de la qualificació negativa d'una sol·licitud de cancel·lació d'un cens que pesava sobre una finca registral gravada amb un cens que procedia d'una altra de l'historial resultava la segregació de l'esmentada finca l'any 1944; així com la transmissió del cens i la seva redempció sobre la finca matriu en 1946 i en 1951, respectivament. D'altra banda, en relació amb la segregada, s'havia acreditat la vigència del cens no dividit el 1995 per nota al marge i l'esmentat assentament està sota la salvaguarda dels tribunals. La Direcció sosté novament que en no trobar-se dividit, el cens estava materialment extingit, automàticament des de la Llei 6/1990. La inscripció registral de la seva acreditació l'atorgava una protecció merament claudicant al censalista i per això estima procedent la cancel·lació mitjançant una instància. Aquesta mateixa postura, amb cita més d'aquests pronunciaments, és reiterada per la Direcció General en el fonament de Dret tercer paràgraf 2 de la Resolució esmentada. Aquestes resolucions són contràries als principis de legitimació registral i fe pública (articles 1.3, 38 i 40 de la Llei hipotecària), perquè la nota marginal és un assentament que està sota la salvaguarda dels tribunals. D'aquesta manera es protegeix la seguretat jurídica, com indicava el registrador en la seva nota. Tot això sense perjudici que es pogués instar un procediment declaratiu o d'alliberament de càrregues per obtenir la rectificació del Registre [4]. Aquesta postura plantejaria problemes així mateix en el cas que el censalista, de conformitat amb la disposició transitòria 21a, introduïda per Llei 3/2017, de 15 de febrer, volgués exercir la facultat que li confereix l'article 565-11. 5 del llibre cinquè. Una altra cosa és l'arrossegament de càrregues, que no provoca aquest efecte, com diu la Resolució [5].

1. La Sentència del Audiència Provincial de Barcelona de 393/2010, de 10 de juny i la dictada pel Jutjat de 1a Instància núm. 2 de Barcelona el 26 de febrer de 2009, en el judici verbal 907/2007, va confirmar dues Resolucions

2. Veure Butlletí SERC núm. 171, maig-juny 2014, pàgina 22 i següents.

3. Veure Butlletí SERC núm. 177, maig-juny 2015, pàgina 31 i següents.

4. Resolució de 29 de febrer de 2016, fonament de dret quart. BOE de 28 de març del 2016.

5. Veure fonament de dret segon paràgraf tercer. Sobre la inoperància del mecanisme d'arrossegament de càrregues per acreditar la vigència d'un cens, veure fonament de dret tercer de la Sentència de Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 12 de març de 2009, que segueix la Sentència de Tribunal Suprem de 3 d'octubre de 1974, en relació amb un assentament de l'antiga Comptadoria d'hipoteques no traslladada als assentaments del Registre i de l'Audiència Provincial de Barcelona (Secció 11a.) de 17 de setembre de 1998, fonament de fret quart).

En resum, encara que hi consti la nota acreditativa de la vigència de cens de conformitat amb la disposicions transitòries primera i tercera de la Llei 6/1990, de 16 de març, a què es remet la disposició transitòria tretzena un del llibre cinquè, és possible cancel·lar-lo si no consta dividit en les finques sobre les quals es va declarar l'obra nova, matriu de les finques dividides horitzontalment.

Barcelona, 12 de maig de 2017

I.2.
RESOLUCIÓN JUS/953/2017, de 26 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por C. de E. V. y L. J. S. C., contra la calificación que suspende la inscripción de la cancelación de una sustitución fideicomisaria condicional por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 6 de Barcelona. CANCELACIÓN DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA CONDICIONAL (DOGC 10/05/2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=785892&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso consiste en la presentación de una escritura pública de compraventa de una finca gravada con una sustitución fideicomisaria en virtud de la cual si el legatario moría sin descendientes, el usufructo del inmueble correspondería a su viuda, nuera del testador, mientras guardara viudedad, ostentando la nuda propiedad su nieta, hija de la hermana del legatario y los otros nietos existentes a la fallecimiento de su hijo. En la mencionada escritura la nuera renuncia al derecho expectante de viudedad y, con la autorización de los abuelos paterno y materno, la hija del testador, en nombre y representación de sus hijas menores de edad, también renuncia a los derechos que pudieran ostentar éstas en virtud de la sustitución. Queda asimismo acreditada por acta de notoriedad la imposibilidad física de la hija del testador de tener descendencia. La registradora inscribe la compraventa y la renuncia de las menores, pero suspende la cancelación de la sustitución fideicomisaria condicional, conforme al artículo 426-41 del Libro IV. Además, añade que la sustitución no se cancelaría hasta que muriera el hijo del testador dejando descendientes o, si muriera sin descendientes, se acreditara que las menores renunciantes son las únicas nietas del causante existentes en aquel momento.

Los interesados interponen recurso gubernativo contra la calificación. La registradora mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas desestima el recurso y confirma la nota.

En primer término, delimita la normativa aplicable, esto es, el Libro IV del Código Civil de Cataluña, pues la Disposición Transitoria Cuarta Dos de la Ley10/2008, de 10 de julio, por la que se aprueba el Libro IV, establece que se regirán por sus disposiciones los efectos del fideicomiso pendiente a la fecha de entrada en vigor (uno de enero de 2009), incluso en sucesiones deferidas con anterioridad a dicha fecha. No obstante, resuelve el supuesto al amparo del artículo 426-12 del Libro IV (letras a) y c), no del artículo 426-41, invocado en la nota de calificación, ya que este último regula la disposición de bienes libres de fideicomiso, en tanto que el primero rige para los casos de extinción del fideicomiso, en que se subsume este supuesto.

En este ámbito, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2008, del 10 de julio, apartado 3, letra a), señala que esta cancelación del fideicomiso puede producirse, sin necesidad de expediente de liberación de cargas, si se acredita, mediante un acta de notoriedad, el incumplimiento de la condición. En este caso, quedaba acreditada por acta la imposibilidad de la hija del testador de tener hijos, pero no se considera que sea suficiente, pues además de que cabe la adopción por parte de la hija del testador, el momento para valorar la inexistencia de fideicomisarios beneficiados es el del fallecimiento del fiduciario, que es cuando se defiere el fideicomiso. Por lo tanto, sólo entonces procederá acreditar quiénes sean los fideicomisarios para determinar si coinciden o no con las renunciantes actuales.

COMENTARIO.

La Direcció General de Dret se pronunció sobre un caso de cancelación de gravamen fideicomisario en Resolución de 22 de octubre de 2007, si bien se discutía por el recurrente además el carácter familiar o no del fideicomiso, en lo que respecta al límite de la cuarta generación. A los efectos que interesa y al igual que ocurre en la Resolución comentada, delimita la normativa aplicable tomando en consideración la fecha de la delación y la de los efectos del fideicomiso [1]. Así, por la fecha de la delación, la normativa en base a la cual resuelve la Direcció General de Dret este caso es la Novela 159 que establecía que en una sustitución fideicomisaria condicional *si sine liberis decesserit* se entendía cumplida si *absolutamente todos o algunos de ellos* (sustituidos) *murieran sin hijos.* En la tradición jurídica romana recogida en la Novela se inspiraron asimismo el artículo 174 de la Ley 40/1960, de 21 de julio, de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña y el artículo 196 de la Ley 40/1991, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Código de sucesiones, que establecían que en las sustituciones dispuestas para al caso de morir el fiduciario sin dejar hijos, se considera incumplida la condición si éste al morir deja algún hijo o descendiente [2], lo cual entiende la Resolución que debe acreditarse fehacientemente. Desde el punto de vista registral el artículo 82 del Reglamento Hipotecario, en el párrafo tercero y la Disposición Transitoria Cuarta apartado tres letra a) del Libro IV, regulan como mecanismo de acreditación de los hechos el acta de notoriedad *siempre que los hechos que los produzcan sean susceptibles de acreditarse por medio de ella.* Asimismo, ha de acreditarse del mismo modo su cumplimiento, como indican el fundamento de Derecho 2.4 de la Resolución JUS/1802/2013, de 30 de julio, y el fundamento de Derecho 4.4 de la Resolución 1356/2014, de 12 de junio.

El momento temporal de determinación de la inexistencia de fideicomisarios es el del fallecimiento del fiduciario, motivo por el cual la Resolución JUS/1623/2012, de 26 de julio, consideró libres de fideicomiso unas fincas en que la única fideicomisaria renunció a la herencia tras la muerte de la fiduciaria (fundamento de Derecho segundo). La Dirección General de los Registros y del Notariado se pronuncia en el mismo sentido. Así, en las Resoluciones de 27 de junio de 2009 [3] y de 31 de mayo de 2011 [4] afirma que la renuncia preventiva de los fideicomisarios existentes en un determinado momento no extingue la sustitución, sino que habrá que estar al evento señalado por la testadora (fallecimiento del fiduciario) para determinar en ese momento quiénes son los fideicomisarios y admitir en tal caso su renuncia, que si es preventiva no será

1. Así, en el fundamento de Derecho 3.1 de la Resolución de 1356/2014, de 12 de junio, donde era de aplicación el Código de Sucesiones de 1991, cuya Disposición Transitoria Novena es del mismo tenor literal que la actual Transitoria Cuarta de la Ley 10/2008. Ver Boletín SERC núm. 171, mayo-junio 2014, páginas 16 y siguientes. Además, también Sentencia del Tribunal Superior de Justicia núm. 7/2001, de 5 de febrero, RJ\2001\8172 (fundamento de Derecho segundo). Ponente: Puig i Ferriol, Lluís.

2. Fundamento de Derecho 3.2.

3. Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero.

4. Fundamento de Derecho Cuarto in fine.

necesario reiterar. Por último, la cuestión - también planteada de manera tangencial en la Resolución- sobre la igualdad de los hijos adoptivos en los llamamientos de esta clase es objeto de reiterada jurisprudencia [5].

Como conclusión, para cancelar una sustitución fideicomisaria condicional se debe tener en cuenta la normativa vigente en el momento de pendencia del fideicomiso y cuando fallezca el fiduciario procederá acreditar fehacientemente la existencia de fideicomisarios.

Barcelona, 13 de mayo de 2017

5. Ver artículo de Moretón Sanz, María Fernanda en RCDI número 723, enero febrero 2011, páginas 550-568.

I.2.
RESOLUCIÓ JUS/953/2017, de 26 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat per C. de E. V. i L. J. S. C., contra la qualificació que suspèn la inscripció de la cancel·lació d'una substitució fideïcomissària condicional per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 6 de Barcelona. CANCEL·LACIÓ D'UNA SUBSTITUCIÓ FIDEÏCOMISSÀRIA CONDICIONAL (DOGC 10/05/2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=785892&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública de compravenda d'una finca gravada amb una substitució fideïcomissària en virtut de la qual si el legatari moria sense descendents, l'usdefruit de l'immoble correspondria a la seva vídua, nora del testador, mentre guardés viduïtat. La nua propietat pertanyeria a la seva néta, filla de la germana del legatari i, a més, als altres néts existents a la mort del seu fill. En l'esmentada escriptura la nora renúncia al dret expectant de viduïtat i, amb l'autorització dels avis patern i matern, la filla del testador, en nom i representació de les seves filles menors d'edat, també renúncia als drets que poguessin ostentar aquestes en virtut de la substitució. Així mateix queda acreditada per un acta de notorietat la impossibilitat física de la filla del testador de tenir descendència. La registradora inscriu la compravenda i la renúncia de les menors, però suspèn la cancel·lació de la substitució fideïcomissària condicional. La suspensió està fonamentada en l'article 426-41 del llibre quart. A més, la registradora hi afegeix que la substitució no es cancel·laria fins que moris el fill del testador deixant descendents o, si moris sense descendents, s'acredités que les menors renunciants fossin les úniques nétes del causant existents en aquell moment.

Els interessats interposen un recurs governatiu contra la qualificació. La registradora manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma la nota.

Per una banda, la Direcció General delimita la normativa aplicable, és a dir, el llibre quart del Codi civil de Catalunya, ja que la disposició transitòria quarta dos de la Llei10/ 2008, de 10 de juliol, per la qual s'aprova el llibre quart, estableix que es regeixen per les seves disposicions els efectes del fideïcomís pendent a la data de la seva entrada en vigor (u de gener de 2009), fins i tot en les successions deferides amb anterioritat a aquesta data. No obstant això, resol el supòsit a l'empara de l'article 426-12 del llibre quart (lletres a) i c), no de l'article 426-41, invocat a la nota de qualificació, ja que aquest últim regula la disposició de béns lliures de fideïcomís, en tant que el primer regeix per als casos d'extinció del fideïcomís, en què aquest supòsit es subsumeix.

En aquest àmbit, la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2008, del 10 de juliol, apartat 3, lletra a), disposa que aquesta cancel·lació del fideïcomís pot produir-se, sense necessitat d'un expedient d'alliberament de càrregues, si s'acredita, mitjançant un acta de notorietat, l' incompliment de la condició. En aquest cas, quedava acreditada per acta la impossibilitat de la filla del testador de tenir fills. Però amb aquesta acta no n'hi ha prou, ja que a més de que cal l'adopció per la filla del testador,

el moment per poder valorar la inexistència de fideïcomissaris beneficiats és el de la defunció del fiduciari, és a dir, quan es defereix el fideïcomís. Per tant, només en aquest moment es pot acreditar qui siguin els fideïcomissaris i determinar si coincideixen o no amb les renunciants actuals.

COMENTARI.

La Direcció General de Dret es va pronunciar sobre un cas de cancel·lació de gravamen fideïcomissari en la Resolució de 22 d'octubre de 2007, si bé es discutia a més pel recurrent el caràcter familiar o no del fideïcomís, pel que fa al límit de la quarta generació. En la matèria resolta per la Resolució comentada, i igual que en aquesta, la Direcció delimita la normativa aplicable. Per això, te en compte la data de la delació i la data dels efectes del fideïcomís [1]. Així, per la data de la delació, la normativa sobre la base de la qual resol la Direcció General de Dret aquest cas és la Novel·la 159 que establia que en una substitució fideïcomissària condicional *si sine liberis decesserit* s'entenia complerta si absolutament tots o alguns dels substituïts morissin sense fills. L'article 174 de la Llei 40/1960, de 21 de juliol, de la Compilació de Dret Civil de Catalunya i l'article 196 de la Llei 40/1991, de 30 de desembre, per la qual s'aprova el Codi de successions, estan inspirat en la tradició jurídica romana recollida en la Novel·la. Aquests articles establien que en les substitucions disposades per al cas de morir el fiduciari sense deixar fills, es considerava no complida la condició si aquest, en morir, deixa algun fill o descendent [2], la qual cosa entén la Resolució que s'ha d'acreditar fefaentment. Des del punt de vista registral l'article 82 del Reglament hipotecari, en el paràgraf tercer i la disposició transitòria quarta apartat 3 lletra a) del llibre quart, estableixen com a mecanisme d'acreditació dels fets l'acta de notorietat sempre que els fets que els produeixin siguin susceptibles d'acreditar-se per mitjà d'aquesta. Així mateix, ha d'acreditar-se igual el seu compliment, com ara indiquen el fonament de dret 2.4 de la Resolució JUS /1802/2013, de 30 de juliol, i el fonament de dret 4.4 de la Resolució 1356/2014, de 12 de juny.

El moment temporal de determinació de la inexistència de fideïcomissaris és el de la mort del fiduciari, motiu pel qual la Resolució JUS/1623/2012, de 26 de juliol, va considerar lliures d'un fideïcomís unes finques en què l'única fideïcomissària va renunciar a l'herència després de la mort de la fiduciària (fonament de dret segon). La Direcció General dels Registres i del Notariat es pronuncia en el mateix sentit. Així, en les Resolucions de 27 de juny de 2009 [3] i de 31 de maig de 2011 [4] afirma que la renúncia preventiva dels fideïcomissaris existents en un determinat moment no extingeix la substitució, sinó que caldrà estar a l'esdeveniment assenyalat per la testadora (mort del fiduciari) per determinar en aquest moment qui són els fideïcomissaris i admetre en aquest cas la seva renúncia, que si és preventiva no serà necessari reiterar. Finalment, la qüestió - també plantejada de manera tangencial a la Resolució- sobre la igualtat dels fills adoptius en les crides d'aquesta classe és objecte d'una jurisprudència reiterada [5].

Com a conclusió, per cancel·lar una substitució fideïcomissària condicional s'ha de tenir en compte la normativa vigent en el moment de la pendència del fideïcomís i, quan mori el fiduciari, caldrà acreditar fefaentment l'existència de fideïcomissaris.

Barcelona, 13 de maig de 2017

1. Així, en el fonament de dret 3.1 de la Resolució de 1356/2014, de 12 de juny, on era d'aplicació el Codi de successions de 1991, la disposició transitòria novena te el mateix contingut que l'actual Transitòria Quarta de la Llei 10/2008. Veure Butlletí SERC núm. 171, maig-juny 2014, pàgines 16 i següents. A més, també la Sentència del Tribunal Superior de Justícia núm. 7/2001, de 5 de febrer, RJ \ 2001 \ 8172 (fonament de Dret segon). Ponent: Puig i Ferriol, Lluís.
2. Fonament de dret 3.2.
3. Fonament de dret segon y tercer.
4. Fonament de dret quart *in fine.*
5. Veure l'article de Moretón Sanz, Maria Fernanda, a la RCDI, gener-febrer 2011, pàgines 550-568.

I.3.
RESOLUCIÓN JUS/1210/2017, de 15 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. E. B. R., contra la calificación de la registradora de la propiedad, titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Badalona, por la que deniega la inscripción de la mitad indivisa de una finca. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO, LEGITIMACIÓN Y PRIRORIDAD REGISTRAL (DOGC 01/06/2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=788463&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura pública de herencia por la que una señora acepta a beneficio de inventario y se adjudica la mitad indivisa de una finca por fallecimiento de su esposo, titular registral de la misma. Consta de los asientos del Registro que estaba divorciada del causante muchos años antes del fallecimiento. La registradora deniega la inscripción por falta de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

La interesada interpone recurso gubernativo contra la calificación. La registradora mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas desestima el recurso y confirma la nota.

En materia procedimental, considera que es competente por fundarse el recurso en normas de Derecho Civil catalán (artículos 149.1. 8 de la Constitución y 129 y 147.2 del Estatuto de Autonomía, en relación con los artículos 411-1, 411-5 y 422-13.1 del Código civil de Cataluña.), ya que la interesada había interpuesto el recurso ante la Dirección General de los Registros.

Por lo que respecta al fondo, la Resolución parte del principio de prioridad registral, inoponibilidad y legitimación para concluir que, hallándose la mitad indivisa de la finca inscrita a nombre de tercero en virtud de otra escritura de herencia, procede denegar la inscripción solicitada, siendo el Registro de la Propiedad de nuestro sistema un registro de derechos, de modo que sólo cabría rectificar el asiento, en su caso, mediante el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra el mismo (artículos 1, 17, 20, 38 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por último, rechaza el argumento invocado por la recurrente en el sentido de que el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana –previsto por el artículo 254.5 del a Ley Hipotecaria como requisito de acceso al Registro de la Propiedad– no es determinante de la titularidad de un bien ni puede prevalecer frente a la inscripción registral.

COMENTARIO.

Este supuesto de hecho trae causa del que motivó el recurso resuelto por la Resolución JUS 2066/2016, de 21 de noviembre [1], que versa sobre la causa de ineficacia de la institución de heredero establecida en el artículo 422-13 del Código civil de Cataluña.

Por lo que respecta a la competencia, la registradora remite el expediente a la Direcció General de Dret, en vez de a la Dirección General de los Registros y Notariado, como pretendía la recurrente. Ya en las Resoluciones de 22 de mayo de 2006 y de 7 de julio de 2006 señaló la Direcció que el hecho de que el recurrente dirija el recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado no vincula al registrador (fundamento de Derecho 1.1 de la Resolución de fecha 11 de julio de 2007). Respecto de la competencia, se pueden dar por reproducidos los comentarios contenidos a propósito de la Resolución de 1356/2014, de 12 de junio [2]. La peculiaridad en este supuesto estriba en que la nota se fundamenta exclusivamente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sin que se debata en ningún momento instituciones jurídicas de Derecho Civil catalán, a diferencia de la Resolución de 21 de noviembre de 2016 antes citada.

En cuanto a los principios de prioridad, tracto sucesivo y legitimación registral, la Direcció General de Dret no hace sino reiterar los argumentos múltiples pronunciamientos que sobre el particular se han efectuado por la Dirección General de los Registros acerca de tres de los pilares fundamentales del sistema registral vigente. Ente otras muchas [3], la Resolución de 14 de julio de 2011, en el Fundamento de Derecho tercero explica los antecedentes históricos y la raíz del principio de tracto sucesivo, entroncado con el de fe pública registral –en esta Resolución con el de oponibilidad (artículos 17 y 32 de la Ley Hipotecaria)–, en cuanto a la tutela que, respecto de los adquirentes posteriores, resulta del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Además, se encuentra íntimamente relacionado con el principio de tutela judicial efectiva. La propia Dirección General de Dret también se había hecho eco del principio de legitimación registral en sede de cancelación en la Resolución de 30 de marzo de 2006 (fundamento de Derecho segundo, párrafo dos), sobre el principio de tracto sucesivo en un caso en que se pretendía inscribir un derecho de uso sobre una finca inscrita a nombre de tercero, la Resolución JUS/1221/2013, de 3 de junio (fundamento de Derecho dos, párrafo cinco) o la Resolución JUS/1801/2013, de 29 de julio, para un supuesto en que se pretendía embargar una finca inscrita a nombre del causante en procedimiento dirigido contra un heredero.

En cuanto al principio de legitimación registral, de lo dispuesto por el artículo 40 c) de la Ley Hipotecaria que se remite a la regulación de la rectificación de los errores del Título VII, se extrae que es imprescindible para rectificar el Registro o bien que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesado o, de lo contrario, consentimiento de todos ellos o resolución judicial (Resoluciones 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012, 25 de julio de 2014, 16 de julio y 25 de septiembre de 2015 y 15 de marzo de 2016 y 26 de abril de 2017).

Por último, en lo que respecta al principio de prioridad registral, consagrado en los artículos 17 y 18 Ley Hipotecaria, la Dirección General de los Registros y del Notariado reitera en numerosas ocasiones el alcance y efectos del denominado "cierre registral" (por todas, Resoluciones de 8 de abril de 2010, 10 de marzo, 20 de septiembre de 2012 y 6 de mayo de 2014, Fundamento

1. Vid. Boletín SERC número 184, octubre-noviembre-diciembre de 2016, páginas 72 y siguientes.
2. Vid. Boletín SERC número 174, mayo-junio, 2014 , páginas 16 y siguientes.
3. Así, por citar algunas, la Resolución 25 de agosto de 2011 para el caso de una escritura de compraventa o de 28 de febrero de 2012 (Fundamento de Derecho Segundo) para el supuesto de una acta de manifestaciones o 5 y 9 de mayo de 2012, 24 de mayo de 2012 (para un caso de cancelación de asientos posteriores) o para una disolución de condominio (Resolución 14/6/2012, Fundamento Tercero o Resolución de 23 de noviembre de 2012).

de Derecho Primero y Resoluciones de 6 de marzo y 22 de mayo y 7 de julio de 2015, 26 de enero de 2016, fundamento de Derecho segundo y 8 de marzo de 2016).

En resumen, no cabe practicar operación alguna si los bienes constan inscritos a nombre de persona distinta del titular registral, sin perjuicio de la rectificación de asientos en su caso, de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Barcelona, 1 de junio de 2017

I.3.
RESOLUCIÓ JUS/1210/2017, de 15 de maig, dictada en el recurs governatiu interposat per M. E. B. R., contra la qualificació de la registradora de la propietat, titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona, per la qual denega la inscripció de la meitat indivisa d'una finca. PRINCIPIS DE TRACTE SUCCESIU, PRIORITAT I LEGITIMACIÓ REGISTRAL (DOGC 01/06/2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=788463&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública d'herència per la qual una senyora accepta a benefici d'inventari i s'adjudica la meitat indivisa d'una finca per defunció del seu espòs, titular registral. Segons els assentaments del Registre aquesta dona estava divorciada del causant anys abans de la seva mort. La registradora denega la inscripció per la manca de tracte successiu (article 20 de la Llei hipotecària).

La interessada interposa un recurs governatiu contra la qualificació. La registradora manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma la nota.

En matèria procedimental, la Direcció considera que és competent perquè el recus està motivat de conformitat amb les normes de dret civil català (articles 149.1. 8 de la Constitució i 129 i 147.2 de l'Estatut d'autonomia, en relació amb els articles 411-1, 411-5 i 422- 13.1 del Codi civil de Catalunya), ja que la interessada havia interposat el recurs davant de la Direcció General dels Registres.

Pel que fa al fons, la Direcció resol de conformitat amb els principis de prioritat registral, inoposabilitat i legitimació. Conclou que, tot i que la meitat indivisa de la finca estava inscrita a nom d'un tercer en virtut d'una altra escriptura d'herència, cal denegar la inscripció sol·licitada.

A més, afegeix que el Registre de la Propietat del nostre sistema un registre de drets, i per això només es podria rectificar l'assentament, siescau, mitjançant el consentiment del titular registral o una resolució judicial ferma en procediment entaulat contra el mateix (articles 1, 17, 20, 38 40 i 82 de la Llei hipotecària). Finalment, rebutja l'argument invocat per la recurrent en el sentit que el pagament de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana- previst per l'article 254.5 del a Llei Hipotecària com a requisit d'accés al Registre de la Propietat- no és determinant de la titularitat d'un bé ni pot prevaler davant d'una inscripció registral.

COMENTARI.

Aquest supòsit de fet procedeix del que va motivar el recurs resolt per la Resolució JUS 2066/2016, de 21 de novembre [1], en relació amb la causa d'ineficàcia de la institució d'hereu que estableix l'article 422-13 del Codi civil de Catalunya.

1. Veure Butlletí SERC núm 184, octubre-novembre-desembre 2016, pàgs. 72 i ss.

Pel que fa a la competència, la registradora remet l'expedient a la Direcció General de Dret, en comptes de a la Direcció General dels Registres i Notariat, com pretenia la recurrent. Ja en les Resolucions de 22 de maig de 2006 i de 7 de juliol de 2006 la Direció va entendre que el fet que el recurrent dirigeixi el recurs a la Direcció General dels Registres i del Notariat no vinculava el registrador (fonament de Dret 1.1 de la Resolució de data 11 de juliol de 2007). Respecte de la competència, cal remetre als comentaris continguts a propòsit de la Resolució de 1356/2014, de 12 de juny [2]. La peculiaritat en aquest supòsit és que la nota es fonamenta exclusivament en l'article 20 de la Llei hipotecària, sense que hi hagi discussió sobre les institucions jurídiques de Dret Civil català, a diferència de la Resolució de 21 de novembre de 2016 abans esmentada.

Quant als principis de prioritat, tracte successiu i legitimació registral, la Direcció General de Dret reitera els arguments múltiples pronunciaments de la Direcció General dels Registres a nombroses resolucions sobre tres dels pilars fonamentals del sistema registral vigent. Així [3], la Resolució de 14 de juliol de 2011, en el Fonament de Dret tercer explica els antecedents històrics i l'arrel del principi de tracte successiu, entroncat amb el de fe pública registral- en esta Resolució amb el de oposabilitat (articles 17 i 32 de la Llei Hipotecària), pel que fa a la tutela que, respecte dels adquirents posteriors, resulta de l'article 34 de la Llei hipotecària. A més, esta relacionat amb el principi de tutela judicial efectiva. La mateixa Direcció General de Dret també s'havia pronunciat en relació amb el principi de legitimació registral. Així, la Resolució de 30 de març de 2006 (fonament de Dret segon, paràgraf 2) pel que fa a un cas d'una cancel·lació, sobre el principi de tracte successiu en un cas en què es pretenia inscriure un dret d'ús sobre una finca inscrita a nom de tercer, la Resolució JUS / 1221/2013, de 3 de juny (fonament de dret dos, paràgraf cinc) o la Resolució JUS / 1801/2013, de 29 de juliol, per a un supòsit en què es pretenia embargar una finca inscrita a nom del causant en procediment dirigit contra un hereu.

Pel que fa al principi de legitimació registral, de conformitat amb l'article 40 c) de la Llei hipotecària que es remet a la regulació de la rectificació dels errors del seu títol VII, es dedueix que és imprescindible per rectificar el registre o bé que el fet bàsic que desvirtua l'assentament erroni sigui provat d'una manera absoluta amb un document fefaent, independent per la seva naturalesa de la voluntat dels interessat o, en cas contrari, el consentiment de tots ells o una resolució judicial (Resolucions 7 de març, 15 d'octubre i 2 de desembre de 2011 i 18 de gener i 3 d'octubre de 2012, 25 de juliol de 2014, 16 jul i 25 de setembre de 2015 i 15 de març de 2016 i 26 d'abril de 2017).

Finalment, quant al principi de prioritat registral, consagrat en els articles 17 i 18 Llei hipotecària, la Direcció General dels Registres i del Notariat resol sobre l'abast i efectes de l'anomenat "tancament registral" en nombroses Resolucions (com ara, les Resolucions de 8 d'abril de 2010 10 de març 20 de setembre de 2012 i 6 de maig de 2014, Fonament de Dret Primer i Resolucions de 6 de març i 22 de maig i 7 de juliol de 2015, 26 de gener de 2016 , fonament de Dret segon i 8 de març de 2016).

En resum, la manca de tracte successiu impedeix la inscripció, sense perjudici de que es pugui rectificar l'assentament de conformitat amb l'article 40 de la Llei hipotecària.

Barcelona, 1 de juny de 2017

2. Veure Butlletí SERC núm. 174, maig-juny 2014, pàgs. 716 i ss.

3. Resolució 25 de agost de 2011 per al cas d'una escriptura de compravenda o de 28 de febrer de 2012 (Fonament de Dret Segon) per al supòsit d'una acta de manifestacions o 5 i 9 de maig de 2012 24 de maig de 2012 (per un cas de cancel·lació de seients posteriors) o per a una dissolució de condomini (Resolució 2012.06.14, Fonament Tercer o Resolució de 23 de novembre de 2012).

I.4.
RESOLUCIÓN JUS/1203/2017, de 17 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. M. S. M., contra la calificación que deniega la inscripción de la cancelación de un gravamen de fideicomiso condicional en vida del fiduciario porque los fideicomisarios condicionales todavía no están determinados, de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Girona. CANCELACIÓN DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA CONDICIONAL (DOGC 02/06/2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=788629&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una instancia en la cual solicita que se cancele el gravamen de sustitución fideicomisaria establecida en heredamiento preventivo y que consta inscrita sobre una finca para el caso que el instituido muera sin dejar hijos o descendientes o que estos no lleguen a la edad de testar. Asimismo, consta en el asiento la renuncia expresa de los tres hermanos fideicomisarios condicionales. La registradora deniega la cancelación por no haberse producido la renuncia de todos los posibles fideicomisarios llamados ni la determinación de estos, de conformidad con el artículo 416-12 del Libro IV Código Civil de Cataluña. Estima que por la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Libro, este supuesto se regiría por la Compilación de 21 de julio de 1960, vigente a la fecha de fallecimiento del causante.

La interesada interpone recurso gubernativo contra la calificación. La registradora mantiene la calificación negativa y eleva el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas.

RESOLUCIÓN. La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas desestima el recurso y confirma la nota.

En primer término, en materia de procedimiento, la Direcció se considera competente al basarse el recurso en la aplicación de normas de Derecho civil catalán, ya que la interesada había interpuesto el recurso ante la Dirección General de los Registros y Notariado (artículos 149.1. 8 de la Constitución, 129 y 147.2 del Estatuto de Autonomía y 1 de la Ley 5/2009, de 28 de abril).

Por lo que respecta al fondo, en cuanto a la delimitación del Derecho aplicable, tiene en consideración la fecha de otorgamiento de los capítulos (1930), la de la apertura de la sucesión (1976) y la del momento en que se solicita la cancelación (2016) y entiende que es el momento de la muerte del fideicomitente el que determina el Derecho aplicable. En todo caso, rechaza que se trate de una rectificación de errores de concepto practicable por vía de instancia (artículo 217 de la Ley Hipotecaria), pues aunque constaba inscrita la renuncia de algunos de los fideicomisarios, no era de todos ellos.

Por otro lado, teniendo por finalidad la institución debatida el mantenimiento de los bienes en la familia, la determinación de los fideicomisarios se efectuará en el momento de la muerte

del fiduciario, pues no se circunscribe a ala premoriencia del fideicomisario, como pretendía la recurrente.

COMENTARIO.

La estimación de la competencia en este supuesto, sin tener en cuenta el órgano ante el que el interesado interpone el recurso se encuentra en la línea constante de la doctrina de la Direcció General de Dret, como por ejemplo en la Resolución JUS/1210/2017, de 15 de mayo (fundamento de Derecho primero). Pero, a diferencia de aquel, en este supuesto se invoca normativa de Derecho civil catalán en la nota de calificación desfavorable.

Respecto a rechazo de la aplicación de la normativa de la rectificación de errores en el Registro, como pretendía el interesado por el hecho de constar inscrita la renuncia de los fideicomisarios en el mismo asiento de la herencia, la Resolución JUS1210/2017, de 15 de mayo [1], afirma que sólo cabría rectificar el asiento, en su caso, mediante el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra el mismo (artículos 1, 17, 20, 38 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Asimismo, la Resolución JUS 1802/2013, de 30 de julio, entendió para un caso en que se pretendía que una inscripción en fideicomiso fuera rectificada por tratarse, a juicio de los interesados, de una adjudicación en pleno dominio (fundamento de Derecho tercero) que sólo es posible rectificar el Registro cumpliendo lo dispuesto por los artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria. No se plantea en el recurso que se trate de una mención (artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria), que igualmente hubiera sido objeto de rechazo en cuanto a la subsunción de la existencia del fideicomiso al tratarse de un derecho existente (fundamento de Derecho tercero de la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 6 de octubre de 2015).

En cuanto al fondo, la cancelación de una sustitución fideicomisaria condicional, es preciso remitirse al comentario de la Resolución JUS/953/2017, de 26 de abril [2], que invoca expresamente la propia Direcció General de Dret.

En resumen, para cancelar una sustitución fideicomisaria condicional se ha de estar a la normativa vigente en el momento de pendencia del fideicomiso y cuando fallezca el fiduciario procederá acreditar fehacientemente la existencia de fideicomisarios mediante acta de notoriedad (Disposición Transitoria Cuarta, tres del Libro IV Código Civil de Cataluña) o su renuncia.

Barcelona, 2 de junio de 2017

1. Ver comentario en este mismo Boletín.
2. Ver asimismo el comentario en este mismo Boletín.

I.4.
RESOLUCIÓ JUS/1203/2017, de 17 de maig, dictada en el recurs governatiu interposat per J. M. S. M., contra la qualificació que denega la inscripció de la cancel·lació d'un gravamen de fideïcomís condicional en vida del fiduciari perquè els fideïcomissaris condicionals encara no estan determinats, de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona. CANCEL·LACIÓ D'UNA SUBSTITUCIÓ FIDEÏCOMISSÀRIA CONDICIONAL (DOGC 02/06/2017)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=788629&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una instància en la qual sol·licita que es cancel·li el gravamen de substitució fideïcomissària establerta en heretament preventiu i que consta inscrita sobre una finca per al cas que l'instituït mori sense deixar fills o descendents o que aquests no arribin a l'edat de testar. Així mateix, consta a l'assentament la renúncia expressa dels tres germans fideïcomissaris condicionals. La registradora denega la cancel·lació per no haver-se produït la renúncia de tots els possibles fideïcomissaris cridats ni la determinació d'aquests, de conformitat amb l'article 416-12 del llibre IV Codi civil de Catalunya. Estima que per la disposició transitòria quarta de l'esmentat llibre, aquest supòsit es regiria per la Compilació de 21 de juliol de 1960, vigent a la data de mort del causant.

La interessada interposa un recurs governatiu contra la qualificació. La registradora manté la qualificació negativa i eleva l'expedient a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

RESOLUCIÓ. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques confirma la nota.

En primer terme, en matèria de procediment, la Direcció es considera competent en basar-se el recurs en l'aplicació de normes de Dret civil català, ja que l'interessat havia interposat el recurs davant la Direcció General dels Registres i Notariat (articles 149.1. 8 de la Constitució, 129 i 147.2 de l'Estatut d'Autonomia i 1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril).

Pel que fa al fons, quant a la delimitació del dret aplicable, la Resolució considera tres dates: la data d'atorgament dels capítols (1930), la de l'obertura de la successió (1.976) i la del moment en què se sol·licita la cancel·lació (2016) i entén que és el moment de la mort del fideïcomitent el que determina el dret aplicable. En tot cas, rebutja que es tracti d'una rectificació d'errors de concepte que es pugui fer mitjançant una instància (article 217 de la Llei hipotecària), perquè encara que constava inscrita la renúncia d'alguns dels fideïcomissaris.

D'altra banda, la Direcció afirma que com que la finalitat la institució debatuda és el manteniment dels béns en la família, la determinació dels fideïcomissaris s'efectuarà en el moment de la mort del fiduciari tot i que el fideïcomís no es circumscriu a la premoriència del fideïcomissari com ara pretenia la recurrent.

COMENTARI.

L'estimació de la competència en aquest supòsit, sense tenir en compte l'òrgan davant el qual l'interessat interposa el recurs, continua la doctrina de la Direcció General de Dret en aquesta matèria, com ara en la Resolució JUS / 1210/2017 , de 15 de maig (fonament de Dret primer [1]). Però, a diferència d'aquell, en aquest supòsit s'invoca normativa de Dret civil català a la nota de qualificació desfavorable.

Quant al rebuig de l'aplicació de la normativa de la rectificació d'errors en el Registre, com pretenia l'interessat per constar inscrita la renúncia dels fideïcomissaris en el mateix assentament de l'herència, la Resolució JUS1210/2017, de 15 de maig, conclou que només es podria rectificar el seient, si és el cas, mitjançant el consentiment del titular registral o resolució judicial ferma en procediment entaulat contra el mateix (articles 1, 17, 20, 38 40 i 82 de la Llei hipotecària). Així mateix, la Resolució JUS 1802/2013, de 30 de juliol, va entendre per a un cas en què es pretenia que una inscripció en fideïcomís fora rectificada per tractar-se, segons el parer dels interessats, d'una adjudicació en ple domini (fonament de Dret tercer) que només és possible rectificar el Registre de conformitat amb els articles 211 a 220 de la Llei hipotecària. En el recurs no es planteja que es tracti d'una menció (articles 29 i 98 de la Llei hipotecària), que igualment hagués estat objecte de rebuig pel que fa a la subsumpció de l'existència del fideïcomís al tractar-se d'un dret existent (fonament de Dret tercer de la Resolució de la Direcció General de Registres i Notariat de 6 d'octubre de 2015).

Pel que fa al fons, la cancel·lació d'una substitució fideïcomissària condicional, cal fer una remissió al comentari de la Resolució JUS/953/2017, de 26 d'abril [2], que Direcció la General de Dret cita expressament.

En resum, per cancel·lar una substitució fideïcomissària condicional s'ha d'estar a la normativa vigent en el moment de la vigència del fideïcomís i, en morir el fiduciari, caldrà acreditar fefaentment l'existència de fideïcomissaris mitjançant un acta de notorietat (disposició transitòria quarta, tres del llibre IV Codi civil de Catalunya) o la seva renúncia.

Barcelona, 2 de juny de 2017

1. Veure aquest Butlletí.
2. Veure aquest Butlletí.

II

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

II.A.
Basilio Javier Aguirre Fernández

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Torrelaguna

***DESLINDE ADMINISTRATIVO DE MONTES:* PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**
***PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA DE DOCUMENTOS:* REQUISITOS**

Se ha de partir de que se trata de fincas que constan inscritas como dominio privado a favor de unos particulares, y que, sin entrar por ahora en mayores detalles, fueron adquiridas inicialmente para el dominio público por expropiación en el año 1961 (según se alega en el título) y objeto de un posterior deslinde administrativo en el año 2009, resultado del cual es el título que pretende inscribirse. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General, es trasunto del principio constitucional de proscripción de la indefensión, impone que el procedimiento de deslinde cuyo resultado ahora pretende acceder al Registro se haya entendido con los que, según el Registro, constan como titulares de dominio de la finca, que, además, lo son a todos los efectos legales de conformidad con el principio de legitimación que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. El mismo principio de tracto sucesivo impone la previa inscripción de dicha adquisición, para lo que deberán aportarse los documentos públicos correspondientes.

En cuanto al segundo defecto, relativo a la falta de coincidencia en el número de catálogo atribuido al monte objeto de deslinde (que es el 194 según la nota marginal extendida en el folio real de las cuatro fincas en el año 2009 y el 146 según la Orden de aprobación del expediente de deslinde), tal discrepancia, que no consta si obedece a un error inicial, o a un cambio posterior de numeración, no afecta a la denominación del monte público ni permite poner en duda el dato de que el deslinde cuya inscripción se solicita se refiere a esas cuatro concretas fincas, que aparecen expresamente identificadas con sus datos registrales en la propia Orden por la que se aprueba el expediente de deslinde. No obstante, deberá aclararse si el procedimiento de deslinde que pretende acceder ahora al Registro es el mismo que causó la nota marginal y se refiere al mismo monte, pues, conforme al principio de prioridad (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), no puede acceder al Registro un título que podría ser incompatible con dicha nota.

Cabe plantearse si han de tenerse por presentados formalmente, y por tanto, merecer calificación formal, aquéllos documentos, ya sean principales o complementarios, que se remitan al Registro de la Propiedad por correo electrónico dirigido a la cuenta de correo que consta en el membrete de la nota de calificación. A este respecto debe señalarse que conforme a los arts. 248 de la LH y 114.5 de la Ley 24/2001, la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple

los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.a de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible.

https://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4656.pdf

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 1

***ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS:* ÁMBITO**
***DERECHO DE ADQUSICIÓN PREFERENTE:* REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN**

Es difícil, ciertamente, diferenciar lo rústico de lo urbano, cuando las leyes civiles, agrarias, fiscales y urbanísticas adoptan distintos criterios no siempre compartidos por doctrina y jurisprudencia (cfr., en la actualidad, el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria). En el caso particular de la normativa de arrendamientos, sin embargo, existen criterios legales que permiten delimitar su propio ámbito de aplicación objetivo. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en sus artículos 1 a 5, adopta los siguientes criterios: se establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del anterior. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley, entre otros, los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. En la actual Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, el artículo 1, considera arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta, regulando, en el artículo 6, los arrendamientos exceptuados de esta ley. Su art. 7 excluye de su aplicación: a) constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y b) ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste.

En la escritura calificada se inserta informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Aznalcázar y certificado del secretario de dicho ayuntamiento, concluyendo que: «Las parcelas se ubican con forme al planeamiento urbanístico vigente en suelo urbano no consolidado, en el ámbito de la unidad de ejecución (...), tratándose de terrenos actualmente no urbanizados, pendiente de desarrollo mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, que actualmente está en tramitación, y posterior proyecto de urbanización y reparcelación. A efectos de la ley del suelo estatal, las parcelas están en la situación básica de suelo rural». La determinación de si un arrendamiento es rústico o urbano no corresponde a la legislación del suelo sino a la arrendaticia. La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, quedó derogada por la letra a) de la disposición derogatoria única de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, el 1 de julio de

2007, y ésta a su vez por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de suelo, modificada en 2013, la cual se refunde en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, lo que obliga a examinar su incidencia sobre el artículo 7.1.a) de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Tratándose en el presente caso de suelo situado en la Comunidad de Andalucía, calificado como suelo urbano no consolidado, según la certificación administrativa aportada, emitida por órgano competente, deberá atenderse a la legislación específica, esto es, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para determinar si se incluye en las categorías de suelo que motivan la exclusión de la aplicación de la ley de arrendamientos rústicos, a tenor del meritado artículo 7 de dicha ley, esto es, «constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones». Además, la vigente Ley del Suelo estatal no va a distinguir un suelo que tenga posibilidades o expectativas de transformación urbanística de un suelo que no las tenga, sino que va a diferenciar un suelo que haya materializado esas posibilidades o expectativas de transformación urbanística (suelo urbanizado) del suelo que no las haya materializado, bien porque pudiendo, no lo haya hecho (suelo rural integrado en una actuación urbanística), bien porque carecía de expectativas de transformación urbanística (suelo rural). Por ello la definición de situación básica de suelo rural de las fincas, contenida en la certificación administrativa no afecta a la solución del presente caso, pues, como ha quedado expuesto, lo determinante a efectos de la aplicación del artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Rústicos es que el suelo sea clasificado urbanísticamente, conforme a la legislación autonómica, en las categorías genéricas de suelo urbano o urbanizable, lo que queda acreditado en la propia certificación, quedando excluida, por tanto, la aplicación de la ley especial.

Por otra parte, la no sujeción a la Ley de Arrendamientos Urbanos y al Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos queda patente al exigir la primera en su artículo 1 que el destino de la finca sea el de vivienda. De acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, el concepto de solar, en el que no ha de influir la legislación administrativa (Sentencias del Tribunal Supremo de 30 diciembre de 1954 y 16 noviembre de 1964), ha de basarse en su concreción en las características de edificación y habitabilidad, de modo que aun cuando la citada Ley de Arrendamientos Urbanos no alude a tal concepto, han de entenderse excluidos de la misma los terrenos en los que no existan construcciones, los terrenos en los que, sin existir construcciones, se permita la construcción permanente o provisional y los que posean construcciones que no sean como tales objeto del contrato o que no reúnan condiciones de habitabilidad. Por lo que en el caso del presente expediente, es patente, como resulta de las descripciones de las fincas, que se trata de parcelas de terreno, que no pueden definirse como arrendamientos urbanos para usos distinto a vivienda regulados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, al no recaer sobre edificaciones. De lo expuesto se deduce que el arrendamiento concluido debe sujetarse al Código Civil.

Finalmente, en lo que respecta a la inscripción del derecho de adquisición preferente, como se ha dicho, no puede ser el reconocido por la legislación especial, por no resultar aplicable al presente arrendamiento. Por lo que se plantea la cuestión de su inscripción como derechos de constitución voluntaria. En relación con los derechos de tanteo y retracto voluntario, en tanto que derechos atípicos o innominados, su admisión al amparo del principio de la autonomía de la voluntad en la actualidad no plantea especial dificultad. n la Resolución de 6 de marzo de 2001, en un supuesto en el que se solicitaba la inscripción de un título en el que se pactaba un derecho de adquisición preferente similar al tanteo, pero en el que no se decía que tenga carácter real, ni es establecía que sería inscribible, ni se expresaban las consecuencias del acto para el caso de

que se realice la venta contraviniendo la notificación pactada, afirma dicha Resolución que «para que el derecho pactado sea inscribible es de todo punto necesario que no quepa duda sobre su carácter real. Este requisito no concurre en el presente supuesto, pues ni se establece el carácter real del derecho, ni tal carácter real se induce de ninguno de los pactos del contrato».

El poder de configuración de nuevos derechos reales de la autonomía de la voluntad para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social, tiene en este sentido dos límites uno negativo y otro positivo. En razón del primero, como señaló la citada Resolución de 14 de junio de 2010 recogiendo abundante doctrina anterior, se impone como fundamental límite «el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado». Y en virtud del límite positivo, se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro», pues esta determinación, esencial para el lograr el amparo registral (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) en los derechos reales atípicos, por definición, no puede integrarse por la aplicación supletoria de las previsiones legales –cfr. Resolución de 10 de abril de 2014–. En particular, la necesidad de fijación convencional de un plazo cierto en relación con los derechos de tanteo y retracto voluntarios (como fijados están en la ley para los retractos legales y para el retracto convencional o pacto de retro) ha sido reiterada y unánimemente subrayado tanto por la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 27 de marzo de 1947, 20 de septiembre de 1966 y 19 de septiembre de 1974), como por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 3 de abril de 1981 y 3 de marzo de 1995).

https://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4657.pdf

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Mijas n.º 3

***PODER OTORGADO ANTE NOTARIO EXTRANJERO:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

En concreto, se refiere este expediente a un supuesto de escritura de compraventa en la que tanto los vendedores como la compradora actúan representados en virtud de sendos títulos de representación otorgados en Inglaterra, ante notarios ingleses, y de los que la notaria española reseña, en cada caso, el lugar de su otorgamiento, la autoridad que lo expide, el hecho de estar redactado a doble columna en lenguas inglesa y española así como el hecho de que se encuentran dotados de apostilla, emitiendo a continuación su juicio de suficiencia para el concreto negocio que se lleva a cabo.

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 14 de septiembre de 2016, en materia de ley aplicable a la representación no resulta de aplicación el Reglamento (CE) 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, en cuanto su artículo 1.2.g, excluye de su ámbito de aplicación (además de los supuestos de representación orgánica), la posibilidad para un intermediario de obligar frente a terceros a la persona por cuya cuenta pretende actuar, por lo que estará asimismo excluida su

representación documental. Conforme al artículo 10.11 del Código Civil español «(...) a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso (se aplicará) la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». La preeminencia del Derecho español en esta materia es indudable, en la medida que corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva, tal y como ha reconocido recientemente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en Sentencia de 9 de marzo de 2017 (asunto C-342/15) al afirmar que el hecho de reservar las actividades relacionadas con la autenticación de documentos relativos a la creación o la transferencia de derechos reales inmobiliarios a una categoría específica de profesionales, depositarios de la fe pública y sobre los que el Estado miembro de que se trate ejerce un control especial, constituye una medida adecuada para alcanzar los objetivos de buen funcionamiento del sistema del Registro de la Propiedad y de legalidad y seguridad jurídica de los actos celebrados entre particulares. Esta Dirección General ha recordado desde antiguo, y lo reitera en las consideraciones ya expuestas, que el título representativo en virtud del que se comparece ante el notario español ha de ser equivalente al documento público español como requisito exigido por nuestro ordenamiento y que dicha circunstancia debe ser acreditada de conformidad con las exigencias de nuestro ordenamiento.

Con el alcance expuesto, la regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aún cualificada, corre a cargo de quienes que no tienen encomendada la función fedataria. En cambio, la misma regla abre el paso a aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden a aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico. La presentación al notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará, conforme a los artículos 10.11 y 11 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder a la ley española, a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y de otra, al análisis de la equivalencia de la forma en España. Ello implica que, analizado el valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, pueda concluirse su equivalencia o aproximación sustancial de efectos, en relación con un apoderamiento para el mismo acto otorgado en España.

Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga. Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad apostillada deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. El registrador calificará en estos casos de poderes extranjeros, la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que exprese el cumplimiento de los requisitos de equivalencia del poder otorgado en el extranjero (cfr. disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y el artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil), es decir, que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen, que implica jui-

cio de identidad y de capacidad de los otorgantes y que resulta sustancial y formalmente válido conforme a la ley aplicable (artículos 10.11 y 11 del Código Civil), si bien el registrador, bajo su responsabilidad, puede apreciar esa equivalencia (cfr. artículo 36 del Reglamento Hipotecario). En definitiva la declaración de equivalencia sobre el documento extrajudicial de apoderamiento hecha por notario español será suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto dispositivo efectuado en base al mismo. En el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente, y sin que ello signifique que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación. Este requisito de la equivalencia resulta también de lo establecido en el art. 60 de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional y de la DA 3.ª de la Ley de Jurisdicción Voluntaria.

Es cierto, como afirma la recurrente, que el juicio de suficiencia en caso de actuación representativa constituye una obligación del notario cuya competencia exclusiva al respecto ha sido reiteradamente reconocida. Por el contrario, la declaración de que la autoridad extranjera actúa en términos equivalente al notario español puede ser llevada a cabo en el mismo instrumento público o mediante la aportación de documentación complementaria ya sea expedida por notario español o extranjero ya por otro funcionario con competencia al respecto o incluso por la aportación de otros medios de prueba. Lo que ocurre es que siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente. El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente adoptar la forma de informe separado, sino que basta la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario autorizante, la ley extranjera conforme a la cual se ha autorizado y la existencia de la apostilla o legalización, y que el notario en base a las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley extranjera hiciera constar bajo su responsabilidad «que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...), entendiendo que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional» o fórmulas similares. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, la escritura pública presentada a inscripción reseña el conjunto de aspectos del documento extranjero que son precisos para calificar su eficacia formal pues resultan no sólo los datos de identificación del documento sino también el hecho de que se encuentran redactados en doble columna en idioma inglés y español, así como que resultan apostillados. Y expresamente contiene un juicio de suficiencia por lo que debe considerarse bajo responsabilidad del notario, que éste lo ha juzgado equivalente.

https://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4658.pdf

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Ibiza n.º 2

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* CAMBIO DE USO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS**

Como ha reconocido este Centro Directivo, no hay obstáculo para que los estatutos del régimen de propiedad horizontal, en cuanto conformadores del régimen jurídico por aplicar tanto a los elementos comunes como a los privativos que componen su objeto, delimiten el contenido

de estos últimos estableciendo restricciones a sus posibles usos (artículos 5 y 7 de la Ley sobre propiedad horizontal). Para que dichas limitaciones tengan alcance real y excluyente de otros usos posibles es preciso por un lado que estén debidamente recogidas en los estatutos (vid. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 23 de marzo de 1998) y por otro que lo sean con la debida claridad y precisión (Resolución de 20 de febrero de 1989).

Por su parte, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (vid. Sentencias citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), ha entendido reiteradamente que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Y, por ello, admite plenamente el derecho del propietario al cambio de destino de su piso (de comercial a residencial en este caso), siempre y cuando dicho cambio no aparezca expresamente limitado o prohibido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios. En primer lugar, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de sus locales comerciales a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal). En segundo lugar, no hay infracción de los estatutos. Finalmente, tampoco puede servir de fundamento para rechazar la inscripción el hecho de que, como consecuencia del cambio de uso de local a vivienda se produjera un eventual perjuicio a los demás propietarios por aumentar el número de vecinos con derecho a utilizar los elementos comunes señalados. Tal circunstancia es completamente ajena al ámbito estrictamente jurídico-registral, sin que competa al registrador hacer juicios o valoraciones de carácter puramente subjetivo que exceden de las previsiones del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, toda vez que no contraviene ninguno de los límites fijados jurisprudencialmente y por este Centro Directivo para admitir el cambio de uso según lo expuesto.

https://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4660.pdf

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2017)

Registro de Ayamonte

***DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE:* CONTROL REGISTRAL EN LAS TRANSMISIONES DE FINCAS**

El artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador: «Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo

de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca».

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. Para complementar la interpretación de estos preceptos, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 consideraron que, en los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración.

Toda vez que obra en la documentación presentada certificación del Servicio de Costas de la que resulta la delimitación georreferenciada de la línea del dominio público marítimo-terrestre, el defecto será fácilmente subsanable aportando la correspondiente representación gráfica georreferenciada de la finca de la que resulte que la misma, con la descripción que pretende acceder al Registro, no invade dicho dominio público, sin perjuicio, de que pueda lograrse, como medio alternativo, con carácter previo, la inscripción registral del propio deslinde.

https://www.boe.es/boe/dias/2017/04/28/pdfs/BOE-A-2017-4661.pdf

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017)

Registro de Almuñécar

***HERENCIA:* PARTICIÓN REALIZADA CON INTERVENCIÓN DE UN DEFENSOR JUDICIAL**
***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR**

Previamente, en lo que concierne al hecho de que el documento se haya inscrito en el Registro de otro distrito, es preciso reiterar la doctrina de este Centro Directivo recogida en numerosas Resoluciones, como la muy reciente de 31 de enero de 2017, por la que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las califica-

ciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito.

La Ley 15/2015 vigente en el momento del nombramiento de este defensor judicial establece, dando nueva redacción al art. 1060 del CC, que: «Cuando los menores o personas con capacidad modificada judicialmente estén legalmente representados en la partición, no será necesaria la intervención ni la autorización judicial, pero el tutor necesitará aprobación judicial de la partición efectuada. El defensor judicial designado para representar a un menor o persona con capacidad modificada judicialmente en una partición, deberá obtener la aprobación del Juez, si el Secretario judicial –debe entenderse letrado de la Administración de Justicia– no hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento». Por tanto, en este caso concreto, al no existir disposición de este tipo en el nombramiento, ha de obtenerse y acreditarse dicha aprobación judicial.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/11/pdfs/BOE-A-2017-5156.pdf

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017)

Registro de Noia

***DERECHO CIVIL DE GALICIA:* PACTO DE MEJORA**

Como ha dicho este Centro Directivo (Resolución de 13 de julio de 2016), entre los pactos sucesorios expresamente admitidos en el artículo 209 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, se encuentran los llamados pactos de mejora regulados en los artículos 214 a 218 de la misma Ley. Con fundamento en el artículo 214, el pacto de mejora se define como aquél pacto sucesorio que constituye un sistema específico de delación de la herencia (artículo 181.2) en virtud del cual un ascendiente o, en su caso, los ascendientes, convienen la atribución de bienes concretos y determinados en favor de un hijo o descendiente. De esta definición resulta que el mejorado debe ser tratado como un auténtico legatario en la medida en que la distinción entre heredero y legatario no es predicable únicamente de la sucesión testada sino que también tiene plena aplicación en el ámbito de la sucesión general con independencia de la forma en que se haya deferido la herencia (artículo 181) y, por tanto, en sede de sucesión contractual. En cuanto a las distintas posibilidades de configuración de los pactos de mejora, el artículo 215 distingue según el pacto de mejora conlleve o no la entrega de presente de los bienes objeto del mismo al mejorado o adjudicatario. Respecto del objeto de los pactos de mejora, el artículo 214 de la Ley 2/2006 restringe el pacto de mejora a «bienes concretos».

En la escritura objeto de la calificación que da lugar al presente expediente, el objeto de la mejora no es la mitad u otra cuota indivisa de un bien, pues un cónyuge puede, con el consentimiento del otro, disponer de cuotas indivisas de los bienes gananciales o postgananciales, como admitió la Resolución de este Centro Directivo de 18 de octubre de 2005, ni tampoco lo es el bien ganancial por entero realizando la mejora ambos cónyuges, fórmulas que no hubieran planteado dudas, sino que es uno solo de los cónyuges el que otorga la mejora, aun contando con el consentimiento del otro, y se determina como su objeto «los derechos que le correspondan en las fincas descritas». Es claro que no cabe apreciar aquí un supuesto de falta de facultades de disposición, pues el acto se otorga con el consentimiento de ambos cónyuges que integran la comunidad post-

ganancial. De entrada, debe reconocerse que el hecho de que el bien de que se disponga por uno de los cónyuges no pertenezca a la sociedad de gananciales sino a una comunidad postganancial no obstaría a la aplicación analógica de normas como el artículo 1380 del Código Civil, o de los artículos 206 y 207 de la Ley de derecho civil de Galicia. El que el pacto de mejora ahora cuestionado lo sea con transmisión actual de bienes introduce un importante matiz frente al caso de la Resolución citada de 13 de julio de 2016, en cuanto la situación cuya inscripción se pretende ya no puede ser interina o provisional, sino que ha de ser definitiva, dado que esta modalidad de mejora implica, por propia definición, la transmisión de presente de bienes concretos, como expresa el artículo 214 de la Ley de derecho civil de Galicia, produciendo la adquisición de su propiedad por el mejorado.

Y en cuanto a la posible integración normativa de la voluntad del otorgante de la mejora, cuando esta no resulta determinada en la escritura en forma suficiente para lograr la inscripción pretendida, es claro que el artículo 1380 del Código Civil no contempla ni puede contemplar una situación como la presente, pues en nuestro derecho común no se admite, como regla general, la sucesión contractual. Pero tampoco un negocio como el que es objeto de la escritura calificada constituye el supuesto de hecho que contemplan los artículos 206 y 207 de la Ley de derecho civil de Galicia. En vida de sus otorgantes, cualquier indeterminación del objeto del negocio, impeditiva de su inscripción actual, debe ser suplida no por una norma presuntiva de su voluntad sino por la aclaración del objeto del negocio por el propio otorgante de forma expresa. Por eso, el presente caso difiere tanto del que abordó la citada Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 2016, como del que fue objeto de la Resolución de 26 de octubre de 2016, en donde la aplicación integradora del artículo 207 de la Ley de derecho civil de Galicia se planteaba ante un acto particional basado en un testamento, y, lógicamente, tras la apertura de la sucesión del disponente.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/11/pdfs/BOE-A-2017-5157.pdf

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)

Registro de Alicante n.º 3

***ENTIDADES RELIGIOSAS:* ACREDITACIÓN DE UNA FUSIÓN PREVIA**
***REQUISITOS FISCALES:* CIERRE REGISTRAL**

Para la resolución de este expediente este Centro Directivo debe remitirse a su pronunciamiento sobre esta misma cuestión realizado en la Resolución de 28 de julio de 2016, donde, en su fundamento de Derecho tercero, en su último párrafo, indicó que «en el presente expediente no quedan acreditadas las fusiones y reestructuraciones de las congregaciones religiosas, por lo cual es necesario queden acreditadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente, lo cual puede realizarse bien mediante la aportación de la escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas, o bien mediante la certificación del Registro de Entidades Religiosas en la que se acrediten las indicadas fusiones o reestructuraciones de las congregaciones». De acuerdo con lo expuesto ha quedado acreditado que la Inspectoría de Valencia, titular registral, ha quedado absorbida por la Inspectoría de Sevilla, cumpliéndose con ello el tracto sucesivo, por lo que este defecto debe quedar revocado.

Conforme a lo establecido en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento. Debe advertirse que no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

En el presente expediente, conforme a la doctrina anteriormente expuesta, será necesario que la escritura de subsanación se presente en las correspondientes oficinas tributarias siendo suficiente con esta presentación, toda vez que en la misma se encuentra incorporado testimonio de la escritura de fusión siendo ya competencia de dichas oficinas tributarias girar las liquidaciones que en su caso procedan.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5234.pdf

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)

Registro de Verín

***CONCENTRACIÓN PARCELARIA:* CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

En la concentración parcelaria se produce un supuesto de subrogación real que implica el traslado íntegro de cargas y situaciones reales desde las parcelas de procedencia a las fincas de reemplazo. No obstante, la particularidad de que las inscripciones se practiquen sin referencia alguna a las parcelas de procedencia ha dado lugar de que en ocasiones se confunda con un supuesto de inmatriculación de fincas (v.g. en el propio artículo 204 de la Ley Hipotecaria, en la letra g del artículo 5.2 de la Ley 10/1985 de 14 de agosto, o en los artículos 2.2.e., 18.2.f. y 39 de la vigente Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia).

En los casos regulados en los artículos 203 y 205 de la LH la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación. Sin embargo, fuera de los supuestos de inmatriculación contemplados en los citados artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria hay que estar a las normas generales sobre correspondencia de la descripción

literaria con la resultante de la certificación catastral (artículo 9.b Ley Hipotecaria), más aún cuando la concentración parcelaria no es propiamente una inmatriculación.

Así ocurre en los casos de inmatriculaciones de fincas de las Administraciones Públicas (cfr. artículo 206) y, en particular, para las fincas de reemplazo en concentración parcelaria, dispone el artículo 204 de la Ley Hipotecaria que «cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral». Ahora bien, todo ello es sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5235.pdf

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)

Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2

***HERENCIA:* RENUNCIA**

Conforme el artículo 997 del Código Civil, la aceptación y repudiación de la herencia, «una vez hechas» son irrevocables y no podrán ser impugnadas sino cuando adoleciesen de algunos de los vicios que anulan el consentimiento, o apareciese un testamento desconocido. Por otro lado, conforme el artículo 26 de la Ley del Notariado, se admitirán las adiciones y apostillas que se salven al fin del documento notarial con la aprobación expresa y firma de los otorgantes que deban suscribir el documento. El desarrollo de este principio se realiza en el artículo 153 del Reglamento Notarial según el cual «los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales inter vivos podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor. No son incompatibles estos preceptos, sino que en el caso del artículo 997 del Código Civil se recoge una aceptación o renuncia efectiva que posteriormente se revoca para realizar un acto distinto y el caso del artículo 153 del Reglamento Notarial se refiere a las rectificaciones que se hayan producido por errores en el documento.

Conforme el artículo 1266 del Código Civil, para que el error invalide el consentimiento deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo. Ciertamente que el motivo esencial de la renuncia fue el de trasladar la herencia al otro heredero y no el de desentenderse de ella, por lo que como ha declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones en «Vistos»), estamos ante una renuncia traslativa y no abdicativa.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5237.pdf

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)

Registro de Palamós

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente, una vez practicada la inscripción de compraventa queda bajo la salvaguardia de los tribunales, sin que este Centro Directivo pueda pronunciarse ahora sobre los efectos registrales de la medida cautelar ordenada sin audiencia del titular registral (cfr. artículos 727 y 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y las diferencias con la anotación preventiva de prohibición de disponer.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5238.pdf

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Madrid n.º 23

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* MODIFICACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN DESPUÉS DE CONCLUIDA LA EJECUCIÓN**

En esencia, se trata de dilucidar si procede o no inscribir la reducción del valor pactado para subasta de una finca hipotecada, cuando ya se ha consumado su ejecución hipotecaria y adjudicado la finca al ejecutante en procedimiento judicial en el que tomó como valor de subasta (a los efectos de adjudicar la finca por la mitad de dicho valor), no el que constaba inscrito, que era mayor, sino el que más reducido que no se inscribió en su día y ahora se pretende inscribir.

En la Resolución de 26 de octubre de 2016, se planteó la cuestión de si procedía inscribir o no el pacto de la modificación del precio en que los interesados tasan la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta, cuando la hipoteca a la que se refiere todavía no había sido objeto de ejecución, pero según el Registro de la Propiedad existen derechos reales o cargas posteriores a la misma y anteriores a la escritura de modificación presentada. La conclusión fue que la alteración del tipo o del valor a efectos de subasta de la finca hipotecada, por tanto, no es que no genere en sí misma una alteración del rango de la hipoteca a la que se refiera, por no estar incluida en los dos supuestos citados, es que ni siquiera tiene la consideración de circunstancia susceptible de provocar una novación de la obligación garantizada porque opera en el ámbito meramente procesal. Por tanto, en términos de estricto rango hipotecario, la modificación del tipo de la finca hipotecada a efectos de subasta, para adaptarlo al valor de mercado, no requeriría del consentimiento de los titulares registrales posteriores. Sin embargo, el caso objeto de set recurso difiere del planteado en la segunda Resolución citada, de 26 de octubre de 2016, pues cuando se pretende la inscripción de tal pacto ya no estamos en la «fase de seguridad de la hipoteca», en la que podría ser aplicable el razonamiento y la conclusión de que «el consentimiento para la modi-

ficación del tipo de subasta por parte de los titulares registrales de cargas posteriores, durante la fase de seguridad de la hipoteca, es innecesario», sino que lo que aquí se pretende es la inscripción del pacto de reducción del precio para subasta cuando la hipoteca ya ha sido ejecutada por el procedimiento especial de ejecución directa contra bienes hipotecados, celebrada la subasta, y adjudicada la finca al ejecutante a falta de postores.

Es cierto que, ante la simple lectura del art. 682 LEC podría hipotéticamente ponerse en duda qué repercusión tendría el supuesto en el que el registrador no hubiera hecho constar en la inscripción «el precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta». Pero esa duda puramente hipotética queda inmediatamente despejada, no sólo por aplicación del tradicional principio general de inoponibilidad frente a terceros de lo no inscrito (artículos 606 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria), sino por la aplicación del principio especial de inscripción constitutiva del derecho real de hipoteca, formulado en el artículo 1875 del Código Civil, conforme al cual «además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad». Y tal carácter constitutivo de la inscripción, no sólo ha sido respetado por la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, sino incluso reforzado y reformulado con mayor claridad y contundencia, si cabe, cuando en su disposición final disposición final 9.5 dio nueva redacción al artículo 130 de La Ley Hipotecaria para proclamar que «el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, dado su carácter constitutivo, sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo». Por lo tanto, dicho precio fue el único que debió tomarse en consideración en el procedimiento de ejecución directa contra el bien hipotecado. Al no haberse hecho así, sino que se tomó en consideración un precio menor resultante de un pacto no inscrito, y se adjudicó la finca por la mitad de ese precio pactado resultante de pacto no inscrito, sí que se vulneraron, no sólo las expectativas, sino incluso los derechos de los titulares de cargas posteriores, pues se redujo correlativamente la cantidad finalmente obtenida por la realización de la finca.

Por tanto, en aplicación de la misma doctrina esencial resultante de la citada Resolución de 26 de octubre de 2016, debemos proclamar ahora que si se pretende inscribir el pacto de reducción del precio para subasta de una finca hipotecada, cuando ya no estamos en fase de seguridad de la hipoteca, sino en fase de ejecución -y más aún cuando como en el presente caso ésta ya ha sido ejecutada y adjudicada la finca por el procedimiento especial de ejecución directa contra los bienes hipotecados-, ya no resulta permitido acceder a la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar, y que en definitiva sólo pretende subsanar a posteriori las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, y con ello, vulnerarse los derechos que del mismo artículo se infieren a favor de los titulares de cargas posteriores.

Finalmente, debe analizarse la última alegación del recurrente en el sentido de que «de volver a la valoración original a efectos de subasta del local, por el mecanismo legal del artículo 671 de la LEC, Bankia se podría adjudicar el local por el total de su deuda, superior a un millón de euros por lo que no habría sobrante alguno». Tal hipótesis de futuro no es en absoluto descartable. Pero como mero futurible que es, en nada afecta a cuál deba ser la resolución del presente recurso.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5418.pdf

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Avilés n.º 1

***RECURSO GUBERNATIVO:* INTERPUESTO DESPUÉS DE SUBSANAR EL DEFECTO**

***VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN ASTURIAS:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA VENTA**

Se ha manifestado ya esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por su parte, el último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria señala 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».

El objeto del presente recurso consiste en determinar si es inscribible una escritura de compraventa de una finca que, según el Registro, consta que ha obtenido cédula definitiva vivienda de protección oficial general, manifestando los interesados en la escritura que dicha finca ha sido descalificada. Respecto a la necesidad de aportar el certificado en el que conste que la referida vivienda carece de precio máximo de venta hay que señalar que ni la legislación estatal ni la autonómica consideran la venta de una vivienda de protección oficial con sobreprecio contrato nulo, sino que únicamente está previsto un régimen sancionador.

En cuanto al segundo defecto señalado por el registrador relativo a la necesidad de aportar el contrato privado de venta visado tampoco puede ser mantenido, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias. En base a la disposición adicional tercera de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, del Principado de Asturias, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda no hay exigencia alguna, para la inscripción en el Registro, de incorporar el contrato privado de compraventa visado, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias. Únicamente regula el derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración competente que podrá ejercitarlo una vez se le comunique la intención de llevar a cabo la transmisión de la vivienda o que la venta se hubiese realizado en términos diferentes a los manifestados en la referida comunicación (artículo 14 del Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5419.pdf

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Belmonte

***SOCIEDADES MERCANTILES:* NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL**

La cuestión planteada hace referencia a si es posible o no la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de ampliación de capital con aportación no dineraria de bienes inmuebles sin que previamente se haya llevado a cabo la inscripción en el Registro Mercantil. El recurso no puede prosperar. Es doctrina constante de esta Dirección General que, como establece el artículo 383 del Reglamento Hipotecario de modo indubitado, no podrá practicarse a favor de sociedad mercantil ninguna inscripción de adquisición por cualquier título de bienes inmuebles «sin que previamente conste haberse extendido la que corresponde en el Registro Mercantil». Dicha doctrina, asentada sobre la contundente literalidad del precepto, no fundamenta su vigencia en una pretendida concepción constitutiva de la inscripción en el Registro Mercantil como afirma el escrito de recurso. Bien al contrario, ya desde el primer pronunciamiento (vid. Resolución de 28 de junio de 1985), este Centro Directivo afirmó que la solución reglamentaria deriva su fundamento de los propios antecedentes legislativos contenidos en el Código de Comercio.

Las consideraciones anteriores son plenamente compatibles con la doctrina que afirma que desde el momento de la constitución la sociedad adquiere cierto grado de personalidad y es hábil para adquirir y poseer bienes de todas clases, así como contraer obligaciones y ejercitar acciones, conforme al artículo 38, párrafo primero, del Código Civil (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1995, 27 de noviembre de 1998 y 24 de noviembre de 2010, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de febrero de 2001 y 23 de diciembre de 2015, por todas). Pero de aquí no resulta que una sociedad en formación o irregular pueda inscribir a su nombre los bienes registrables, pues el acceso de las titularidades al Registro de la Propiedad viene determinado por el cumplimiento, no solo de la normativa estrictamente civil aplicable, sino especialmente de las normas que para ello vienen determinadas por el ordenamiento jurídico, Ley y Reglamento Hipotecarios, entre otras. Estas consideraciones no se ven alteradas, sino confirmadas, por el hecho de que este Centro Directivo haya formulado la doctrina conforme a la cual es posible llevar a cabo una inscripción en el Registro de la Propiedad de adquisición inmobiliaria llevada a cabo por administrador o apoderado general no inscrito de sociedad de capital (por todas, Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y de 29 de septiembre de 2016).

En el supuesto que da lugar a la presente, la previa inscripción en el Registro Mercantil no puede llevarse a cabo por estar el folio de la sociedad cerrado como consecuencia de la práctica de la nota marginal a que se refieren el artículo 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil. El recurrente considera que de llevarse a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad sin previa inscripción en el Registro Mercantil ni se produce una discrepancia entre ambos ni dicha circunstancia perjudica a eventuales terceros. La inexactitud derivada de la falta de inscripción tanto en el Registro Mercantil como en el Registro de la Propiedad no se soluciona, como propone el recurrente, con postergación de los efectos previstos por el ordenamiento jurídico para la situación registral existente, sino con el cumplimiento de los requisitos que para la reanudación de la vida registral determina el propio ordenamiento.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5420.pdf

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Cartagena n.º 3

***ANOTACIÓN DE EMBARGO:* HERENCIA YACENTE**

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). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del 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.

En el presente caso como se acreditó en el procedimiento, los hijos y herederos del titular registral habían renunciado a la herencia. Las personas llamadas a la herencia, al haber renunciado a la misma, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante (artículo 989 del Código Civil). Serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses. El artículo 956 del Código Civil señala que: «A falta de personas que tengan derecho a heredar conforme a lo dispuesto en las precedentes Secciones, heredará el Estado (...)». En este supuesto, dado que han renunciado a la herencia los hijos y herederos del causante, y que no consta la existencia de otros parientes con derecho a suceder ab intestato, el Estado se convierte en heredero presunto.

Por tanto, habiéndose dado traslado del procedimiento al Estado como posible llamado a la herencia en calidad de heredero intestado, no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de la anotación de embargo.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5422.pdf

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Villajoyosa n.º 2

***ACTOS ADMINISTRATIVOS:* CONCEPTO DE FIRMEZA A EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN**

En cuanto al alcance de los actos administrativos en relación a su inscripción en el Registro de la Propiedad, como ha reiterado este Centro Directivo, ver Resoluciones citadas en «Vistos», la firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento en el Registro que implique una mutación jurídico real inmobiliaria, siempre que el acto o resolución cuya inscripción se pretenda haya agotado la vía administrativa, por más que sea suscep-

tible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios. En definitiva, con carácter de regla general el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, pero suficiente, la firmeza en dicha vía, ya que con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso-administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales.

En este caso, en los acuerdos municipales consta expresamente que cabe la interposición de recurso de reposición. Por otro lado, el hecho de que los acuerdos municipales cuyo reflejo registral se pretende no tengan por objeto el establecimiento «ex novo» de las afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización, sino su modificación, no supone, como alega el recurrente, excepción alguna a la exigencia de tal requisito para su constancia registral.Respecto a la necesidad de que dichos acuerdos hayan puesto fin a la vía administrativa, se trata de una exigencia que resulta tanto del artículo 1.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5423.pdf

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Cartagena n.º 3

***ANOTACIÓN DE EMBARGO:* HERENCIA YACENTE**

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). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del 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.

En el presente caso como se acreditó en el procedimiento, los hijos y herederos del titular registral habían renunciado a la herencia.

Las personas llamadas a la herencia, al haber renunciado a la misma, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante (artículo 989 del Código Civil).

Serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses.

El artículo 956 del Código Civil señala que: «A falta de personas que tengan derecho a heredar conforme a lo dispuesto en las precedentes Secciones, heredará el Estado (...)».

En este supuesto, dado que han renunciado a la herencia los hijos y herederos del causante, y que no consta la existencia de otros parientes con derecho a suceder ab intestato, el Estado se convierte en heredero presunto.

Por tanto, habiéndose dado traslado del procedimiento al Estado como posible llamado a la herencia en calidad de heredero intestado, no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de la anotación de embargo.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5422.pdf

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Torrox

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* HERENCIA YACENTE**

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). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del 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. 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.

En el supuesto de este expediente el procedimiento se interpone contra la herencia yacente de don J. W. A. y doña A. D. A., titulares registrales de la finca, de nacionalidad danesa y con domicilio en Dinamarca, quienes la adquirieron mediante escritura de compraventa otorgada el día 5 de junio de 1997, que causo la inscripción 7.a extendida el día 10 de julio de 1997. La notificación de la demanda se realizó inicialmente al domicilio designado en la escritura, esto es, en la finca hipotecada, resultando infructuosa. Por tanto, habiendo señalado el juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio fijado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5425.pdf

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Burgos n.º 3

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un

principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario 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., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5427.pdf

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Sant Mateu

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* MOTIVACIÓN**
***LEY DE CARRETERAS:* OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR**

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

El artículo 30 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en su apartado 9 no establece un mecanismo de cierre registral por falta de notificación para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a diferencia de lo que ocurre en otras disposiciones. Respecto de los registradores de la Propiedad la obligación específica viene establecida en el artículo 29.11 de la Ley de carreteras, cuando dispone que «en toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad».

En cuanto a la posibilidad de modificar el lindero, en el caso de este expediente consta en el Registro la colindancia con la carretera Nacional 340 y, según el título, pasa a lindar con «camino». Esta manifestación resulta justificada con la certificación catastral descriptiva y gráfica que incorpora el título. Ciertamente la modificación de la descripción literaria, en particular de los linderos, puede lograrse mediante la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, por algunos de los procedimientos que se han introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los artículos 9.b), 199 o 201 de la Ley Hipotecaria. Ahora

bien, no puede negarse la posibilidad de rectificar la descripción literaria de la finca en cuanto a la titularidad de un único lindero, que se mantiene como fijo, sin necesidad de acudir a tales procedimientos, al resultar acreditada fehacientemente la rectificación por certificación catastral, y considerando que, además, no implica la delimitación física de la totalidad de la finca, ni se altera su superficie, ni resulta contradicha por otras titularidades o por representaciones gráficas inscritas, ni se expresan dudas de identidad; circunstancias estas que justificarían la utilización de tales procedimientos (cfr. artículos 9.a). y b) y 201.2 y.3 de la Ley Hipotecaria).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5428.pdf

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Callosa d'en Sarrià

***REFERENCIA CATASTRAL:* CONSTANCIA Y EFECTOS**

En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Pero es que, además, nos encontramos ante un local situado en un edificio en régimen de propiedad horizontal. omo ya se afirmó en la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 2016, aunque se hubiese aportado la representación gráfica del elemento independiente en cuestión, conforme a los citados artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado. Dicha inscripción de representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal solo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria «in fine».

Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y la certificación catastral aportada en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario. Tal y como señala la registradora en su calificación, no puede apreciarse con dicha documentación la correspondencia del inmueble según consta en Catastro con la finca registral, considerando que la descripción registral expresa con precisión la situación (número 13 de cierta calle), sin que se hayan aportado documentos que se refieran a ésta y que permitan su rectificación. El cambio de nombre y número de la calle, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5429.pdf

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Callosa d'en Sarrià

***REFERENCIA CATASTRAL:* CONSTANCIA Y EFECTOS**

En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Pero es que, además, nos encontramos ante un local situado en un edificio en régimen de propiedad horizontal. omo ya se afirmó en la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 2016, aunque se hubiese aportado la representación gráfica del elemento independiente en cuestión, conforme a los citados artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado. Dicha inscripción de representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal solo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria «in fine».

Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y la certificación catastral aportada en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario. Tal y como señala la registradora en su calificación, no puede apreciarse con dicha documentación la correspondencia del inmueble según consta en Catastro con la finca registral, considerando que la descripción registral expresa con precisión la situación (número 13 de cierta calle), sin que se hayan aportado documentos que se refieran a ésta y que permitan su rectificación. El cambio de nombre y número de la calle, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5430.pdf

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Callosa d'en Sarrià

***REFERENCIA CATASTRAL:* CONSTANCIA Y EFECTOS**

En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016),

se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Pero es que, además, nos encontramos ante un local situado en un edificio en régimen de propiedad horizontal. omo ya se afirmó en la Resolución de esta Dirección General de 22 de julio de 2016, aunque se hubiese aportado la representación gráfica del elemento independiente en cuestión, conforme a los citados artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado. Dicha inscripción de representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal solo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria «in fine».

Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y la certificación catastral aportada en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario. Tal y como señala la registradora en su calificación, no puede apreciarse con dicha documentación la correspondencia del inmueble según consta en Catastro con la finca registral, considerando que la descripción registral expresa con precisión la situación (número 13 de cierta calle), sin que se hayan aportado documentos que se refieran a ésta y que permitan su rectificación. El cambio de nombre y número de la calle, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5431.pdf

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Santander n.º 2

***ACTA NOTARIAL PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO ANTERIOR A LA LEY 13/2015:* NOTIFICACIONES**

Se trata de un acta notarial para la reanudación del tracto que, por aplicación de la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, será de aplicación la norma contenida en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada Ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

En cuanto al primer defecto relativo a la ausencia de expresión del título de adquisición de la quinta parte indivisa de la finca por parte del promotor del acta, esta Dirección General ya ha tenido la ocasión de pronunciarse acerca de la necesidad de expresar el título de adquisición en los expedientes de reanudación del tracto sucesivo (cfr. Resoluciones de 17 de enero de 2003, 24 de junio de 2011 y 28 de abril y 21 de diciembre de 2016). A tenor de lo señalado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, los documentos su-

jetos a producir asientos en el Registro deberán expresar, entre otras circunstancias, el título por el que se adquiere, lo cual constituye una circunstancia absolutamente indispensable. Si lo que se pretendiera es alegar la institución de la usucapión, si bien en un expediente judicial de reanudación del tracto puede alegarse tal título (Resoluciones de 21 de marzo de 2003 o 28 de mayo de 2015), lo cierto es que en el presente caso en el acta ni se alega ni consta el cumplimiento de los requisitos propios de la misma, amén de que se requeriría pronunciamiento judicial específico al respecto (cfr. Resoluciones de 26 de abril de 2006, 24 de abril y 5 de diciembre de 2014 y 8 de septiembre de 2016) sin que ello conste del documento de aprobación presentado que, por otra parte, es un decreto del secretario judicial de modo que ni siquiera ha sido resuelto por el juez mediante auto, según prescribe el artículo 293 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la interpretación de las notificaciones personales que han de realizarse en los procedimientos de reanudación del tracto en la Resolución de 23 de mayo de 2016, aunque la misma se refiere al nuevo procedimiento regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en su vigente redacción. En la citada Resolución se interpretó «que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada». Este régimen, ciertamente más flexible, no resulta aplicable al caso que nos ocupa pues la redacción del artículo 204 antes de la reforma de la Ley 13/2015.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5432.pdf

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)

Registro de Arona

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* MOTIVACIÓN**
***SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA:* PLAZOS PARA SU FIRMEZA**
***SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO:* REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO**

En el caso de este expediente, como se ha dicho anteriormente, la registradora se limita a señalar en los fundamentos de derecho de la nota de calificación lo siguiente: «No consta que la sentencia haya devenido firme en derecho, cuyo requisito es necesario para la inscripción (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)»; ciertamente la referencia a este defecto es sucinta y habría sido más correcto motivar suficientemente el defecto observado, no obstante lo cual el recurrente hace referencia al mismo, efectuando las oportunas alegaciones.

La aplicación del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a este supuesto y más concretamente de su inciso 4, deriva de haberse dictado la sentencia en rebeldía de parte de los demandados, lo que determina la imposibilidad de practicar la inscripción, aun cuando la sentencia sea firme, en tanto no hayan transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión

de la sentencia. Estos plazos son los previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Respecto de la cuestión central de la nota de calificación y del recurso, cabe decir que nos enfrentamos de nuevo con el difícil interrogante de si la reanudación del tracto sucesivo de una finca, cuando se han producido varias transmisiones que no han accedido al Registro, puede llevarse a cabo por medio de una sentencia dictada en un juicio declarativo. Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante. Esta exigencia de citar a los titulares intermedios que se ha recogido en muchas Resoluciones de este Centro Directivo, no se ha impuesto, como afirma el recurrente, a partir de reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Antes al contrario, es esta doctrina la que se ha visto confirmada con la redacción de la regla segunda, apartado 2.º, del nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria referente al expediente tramitado al efecto ante notario y que ha venido a sustituir al judicial regulado anteriormente.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/22/pdfs/BOE-A-2017-5656.pdf

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)

Registro de El Vendrell n.º 1

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* CADUCIDAD**

El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. La anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma. En este caso la cancelación no es sino la exteriorización registral de algo que era inexistente desde el momento en que se produjo la caducidad expresada. El asiento de anotación preventiva puede ser objeto de prórroga, como reconoce el propio artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Aplicadas las anteriores consideraciones al supuesto de hecho debe mantenerse la calificación de la registradora pues resulta claro, según historial registral de la finca, que la anotación letra Y tiene fecha de 27 de diciembre de 2012 y que la anotación AB es de prórroga de embargo de la anotación letra Y por cuatro años más por ordenarlo el mandamiento de la Agencia Tributaria de fecha 25 de octubre de 2016 presentado y anotado en el Registro de la Propiedad el día 9 de noviembre de 2016, todo ello con independencia de que con anterioridad se hubiera tomado anotación preventiva de embargo preventivo. En relación con la solicitud de cancelación de la anotación preventiva de embargo por haberse practicado la prórroga en procedimiento seguido contra persona distinta del titular registral, también debe desestimarse.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/22/pdfs/BOE-A-2017-5657.pdf

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)

Registro de Villena

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario 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. las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: En todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la cancelación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/22/pdfs/BOE-A-2017-5659.pdf

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Oropesa del Mar n.º 2

***PRINCIPIO DE ROGACIÓN:* ALCANCE**
***PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN:* ART. 38.2 LH**

Se considera regla general que el registrador no puede actuar de oficio, sino que corresponde a las personas legitimadas al efecto (y que son las señaladas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria) solicitar la práctica de los asientos correspondientes. Ahora bien, es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), 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, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Consecuentemente, si la sentencia objeto de calificación ha declarado la nulidad del título que provocó la inscripción 4.a de dominio a favor de don A. J. J., conforme a la letra del artículo 79.3.º LH procederá la cancelación de la referida inscripción.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado el art. 38.2 LH de forma estricta en algunas decisiones (como la muy rigurosa Sentencia de 7 de diciembre de 1982). No obstante, el propio Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, vid. Sentencia de 29 de octubre de 2013), que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5929.pdf

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Lerma

***CONCENTRACIÓN PARCELARIA:* REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN**

La Resolución de 14 de septiembre de 2015 recuerda las peculiaridades que respecto del Registro de la Propiedad presentan los expedientes de concentración parcelaria que, en contra de lo que sucede con las actuaciones urbanísticas, prescinde, con carácter general de los pronunciamientos registrales. Durante la tramitación, la comunicación que se efectúa al registrador es generalmente genérica, referida al perímetro a que afecta la parcelación y sin identificación de fincas afectadas o excluidas, de forma que la publicidad de la existencia de la concentración, que el registrador está obligado a suministrar en las notas de despacho extendidas en títulos relativos a dichas fincas y en las certificaciones que expidan, se limitará a dar conocimiento del desarrollo del procedimiento de concentración en la zona en la que está ubicada la finca. Consecuentemente con lo anterior la constancia de la concentración en ningún caso implica un cierre registral pudiendo producirse transmisiones o modificaciones en las fincas afectadas.

A pesar de lo afirmado por el recurrente, debe mantenerse la aplicación de la normativa del Estado actualmente vigente sobre requisitos de inscripción de títulos de concentración parcelaria, dada la competencia exclusiva de que goza en esta materia –artículo 149.1.8.a de la Constitución–, con respeto a la competencia autonómica en los aspectos sustantivos del procedimiento, como asimismo en su ámbito temporal, vista la doctrina que ha mantenido este Centro Directivo –vid. Resolución de 1 de julio de 2015, entre otras– sobre la aplicabilidad de las normas sobre requisitos de inscripción vigentes al tiempo de la presentación del título en el Registro de la Propiedad, a diferencia de las normas de las normas de naturaleza material o sustantiva –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–. Mas, atendidas las normas citadas, no cabe sino revocar el primer defecto planteado por la registradora, pues la legislación especial sobre inscripción de títulos de concentración parcelaria, es clara al limitar la calificación de los títulos resultantes de la concentración y no exigir, a diferencia de los procesos urbanísticos, la correlación entre fincas de origen y resultado, a pesar de que pueda fundarse en el mismo principio jurídico de subrogación real.

En la concentración parcelaria se produce un supuesto de subrogación real que implica el traslado íntegro de cargas y situaciones reales desde las parcelas de procedencia a las fincas de reemplazo. No obstante, la particularidad de que las inscripciones se practiquen sin referencia alguna a las parcelas de procedencia ha dado lugar de que en ocasiones se confunda

con un supuesto de inmatriculación de fincas (v.g. en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria). Fuera de los supuestos de inmatriculación contemplados en los citados artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria hay que estar a las normas generales sobre correspondencia de la descripción literaria con la resultante de la representación gráfica catastral o alternativa (artículo 9.b Ley Hipotecaria), más aún cuando la concentración parcelaria no es propiamente una inmatriculación.

Respecto al defecto señalado como 3 en la nota de calificación, no indicar el DNI ni domicilio de los adjudicatarios de las fincas resultantes de la concentración. Ciertamente, tales circunstancias son exigibles conforme al artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, pues permiten identificar a la persona a cuyo favor se practica la inscripción, conforme al artículo 9.e) de la Ley Hipotecaria y el propio artículo 254 respecto al documento nacional de identidad –cfr. Resolución de 7 de octubre de 2013–.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5930.pdf

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Zaragoza n.º 3

***BIENES CONSORCIALES EN ARAGÓN:* EJERCICIO DE LA ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO SOBRE UN BIEN GANANCIAL**

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

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

El ejercicio de la acción de división, cuando alguna de las cuotas del condominio tiene carácter común, ha generado importantes dudas en la doctrina científica y en la jurisprudencia. Hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 que aborda un caso bastante similar al que es objeto de este recurso. Partiendo de la base de que el acto divisorio es un acto con un efecto extintivo de una situación jurídica anterior, la de la comunidad, y con un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes, se plantea si uno de los cónyuges, en este caso el marido, puede ejercitar solo la acción de división, o bien debe actuar conjuntamente con la esposa, tal como disponen los artículos 233 y 234 del Código del Derecho Foral Aragonés, y 1377 y 1378 del Código Civil. Y responde a esta disyuntiva: «La conclusión a que se llega es que deben seguirse las reglas normales de la acción de división, es decir, que

o bien actúan conjuntamente frente a los demás copropietarios, o bien debe demandarse al otro cónyuge, aquí a la esposa conjuntamente con los demás, en su cualidad de copropietaria como parte de la sociedad de gananciales». A la vista de lo expuesto parece que ha de afirmarse en primer lugar que la facultad de pedir la división y acabar con la situación de comunidad la ostentan todos los copropietarios, en tanto se trata de una nota esencial al régimen de comunidad romana o por cuotas. Y ello con independencia de que la titularidad de cada condueño tenga carácter privativo o ganancial. No obstante, en este último caso, ha de aplicarse el régimen de cogestión propio de los bienes gananciales.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5932.pdf

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Badalona n.º 1

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**
***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* PREVIA INSCRIPCIÓN**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

El principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria determina que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». Debe concluirse por tanto que la calificación de la funcionaria ha sido ajustada a Derecho.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5933.pdf

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Barcelona n.º 3

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

Practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 28 de julio de 2014, la calificación positiva es requisito imprescindible, insoslayable, de la inscripción, como fundamento que es, junto con la publicidad y consiguiente cognoscibilidad legal, de sus fuertes efectos defensivos y

ofensivos, pero la calificación positiva no es ni se confunde con la inscripción misma, siendo así que es esta y no la calificación positiva previa la que, en paralelo a la salvaguardia judicial de la misma (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), sale del ámbito de la disponibilidad del registrador, pasando a ser intangible para el mismo.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5934.pdf

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Álora

***PAREJAS DE HECHO:* NORMATIVA APLICABLE EN LA TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL**

Es objeto de recurso la calificación conforme a la cual constituye defecto subsanable la falta de manifestación, en la escritura pública, por la vendedora, soltera y británica, de que no se integra en alguna «civil partnership», de las contempladas en su Derecho. Centrada así la cuestión debe resolverse, para este concreto supuesto, si es necesario, que una persona extranjera que se dice soltera, sin manifestar que tiene pareja de hecho, transmite una vivienda, sita en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que dice ser su residencia familiar, debe manifestar asimismo cuál es el régimen aplicable a la misma, a fin de verificar que no es inválido el acto de transmisión por faltar los consentimientos que pudieran ser requeridos.

No siendo posible acudir a una norma europea o convencional en búsqueda de una norma conflictual, debe acudirse al Derecho nacional, que conforme al artículo 149.1.8.a de la Constitución Española, deberá ser el estatal. Examinado éste, nuevamente debe concluirse que no existe en el ordenamiento español una norma de conflicto, ni referida a una situación internacional, ni interregional, en relación a los diversos supuestos que pueden afectar a una pareja no casada, por lo que es necesario, en lo posible, acudir a otras reglas con las que pueda presentar la calificación del supuesto, mayor proximidad a fin de lograr un resultado equitativo.

Teniendo en cuenta lo anterior la única norma aplicable sería –a día de hoy– el artículo 9, párrafo primero, del Código Civil, que remite a la ley de la nacionalidad de la otorgante. Sin embargo, debe hacerse notar que la aplicación de esta norma de conflicto, en relación a las relaciones patrimoniales de la pareja de hecho (si bien registradas) será sustituida, como se ha indicado, desde el 19 de enero de 2019, por el Reglamento (UE) 2016/1104, al participar España en la decisión de cooperación reforzada y ser, como todos los europeos sobre la ley aplicable, un Reglamento de aplicación universal.

Siendo indudable el carácter familiar de la unión de hecho, como calificación jurídica de la relación internacional, al amparo del artículo 12, párrafo primero, del Código Civil, que tiene por objeto la escritura calificada –una vendedora británica soltera vende ante notario español a un matrimonio británico una vivienda en España– y manifestando la vendedora en dicho documento que es su vivienda familiar, en el ámbito de las relaciones personales que eventualmente pudieran existir, es indudable la responsabilidad del transmitente por la enajenación realizada. Sin embargo, la trascendencia que ese hecho presenta conforme a su ley nacional –en el caso británico su «domicile»–, y concretamente su pertenencia o no a una «civil partnership», podría conducir a un resultado excesivo pues debería en caso afirmativo probar el cumplimiento de los requisitos que conforme a su ley personal debe cumplir la transmisión, teniendo en cuenta que

en la escritura no se manifiesta tener una «civil partnership». La dificultad de esta prueba y su excesiva onerosidad es evidente.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5936.pdf

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Valencia n.º 3

***RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO:* PRUEBA**

En este caso, los comparecientes son un matrimonio formado por ruso y ucraniana que acreditan haberse casado en Ucrania y manifiestan sin que se realice prueba alguna, estar sujetos al régimen económico-matrimonial ucraniano. Sobre esta base el esposo manifiesta, con el consentimiento de la esposa, que el bien adquirido es privativo por haberse adquirido con dinero de tal carácter. Habrá de estarse a la normativa nacional integrada por el artículo 9, párrafos segundo y tercero del Código Civil y en todo caso, por los artículos 159 del Reglamento Notarial y 36 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia deberá probarse, con el alcance que esta Dirección General ha interpretado el artículo 36 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente Resolución): En primer lugar la aplicación del Derecho ucraniano a la economía conyugal; seguidamente, la existencia en dicho ordenamiento de la atribución de privatividad del bien adquirido, sin que la traducción de parte de los artículos del Código Civil ucraniano, descontextualizada y sin conocer su alcance e interpretación, sean bastantes, conforme a la citada doctrina de este Centro Directivo para su admisión como prueba del Derecho vigente. Dado que el título calificado no establece ninguno de estos elementos, debe ser confirmada la calificación de la registradora.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5937.pdf

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Lleida n.º 1

***RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL:* MATRIMONIOS CONTRAIDOS ANTES DE LA CE**

Por el presente recurso se pretende la inscripción de un decreto de divorcio en el que se adjudica la mitad indivisa de una finca perteneciente, según Registro, a la sociedad conyugal aragonesa de los cónyuges que se divorcian, quienes manifiestan en el convenio de divorcio homologado hallarse casados en separación de bienes.

Tanto la registradora como el recurrente están de acuerdo en aplicar el artículo 9.2 del Código Civil en la redacción dada por el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, por el que se sanciona con fuerza de Ley el texto articulado del Título Preliminar del Código Civil. La diferencia estriba en

que la registradora entiende que la inconstitucionalidad declarada por el Tribunal Constitucional en la Sentencia número 39/2002, de 14 de febrero, del inciso «por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración» no tiene carácter retroactivo por ser un texto preconstitucional, mientras que el recurrente entiende que desde la sentencia debe aplicarse el precepto sin el inciso de referencia. La argumentación del recurrente, basada en la Resolución de este Centro Directivo de 9 de julio de 2014, no ha lugar dado que se dictó para el supuesto de un matrimonio contraído con posterioridad a la entrada en vigor de la Constitución, mientras que el caso que se resuelve, trata de un matrimonio contraído antes de la entrada en vigor de la Constitución.

La norma cuestionada (artículo 9.2 Código Civil) produjo su efecto, consistente en la determinación de conforme a qué ordenamiento, común o foral, quedaría establecido el régimen económico-matrimonial, y, fijado así el régimen económico del matrimonio por aplicación de la norma de conflicto vigente al tiempo de su celebración, la modificación de tal norma no produce la alteración del régimen económico-matrimonial que resulta aplicable. Establece la Sala Primera del Tribunal Supremo en Sentencia de 11 de febrero de 2005 que la promulgación de la Constitución Española en esta materia, afecta a los matrimonios contraídos con posterioridad al 29 de diciembre de 1978, fecha de su entrada en vigor, por lo que es inaplicable a las relaciones económicas de los cónyuges que contrajeron matrimonio con anterioridad a esa fecha. Añade que no puede aplicarse retroactivamente la regulación normativa de los puntos de conexión que introdujo la Ley de 15 de octubre de 1990, ya que tal retroactividad afectaría al principio de seguridad jurídica. De estas conclusiones deduce la citada Sentencia que, a los matrimonios contraídos con anterioridad al Título Preliminar del Código Civil, en la redacción dada por la Ley de Bases de 1973, así como los contraídos con anterioridad a la promulgación de la Constitución Española se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y, en su defecto, por la ley nacional correspondiente al marido al tiempo de su celebración (cfr. Resolución 15 de marzo de 2017).

No se plantea por la registradora en su nota ni por el recurrente la cuestión sobre la rectificación del Registro, pero es evidente que si en el Registro figuran los bienes inscritos a favor de dos cónyuges para su sociedad conyugar tácita aragonesa no puede mediante un acuerdo en documento privado, bien que homologado judicialmente, decidirse la rectificación del Registro sin la oportuna escritura pública o la oportuna resolución judicial del órgano competente dictada en el procedimiento correspondiente.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5938.pdf

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Registro de Alcalá de Guadaíra n.º 2

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* INTEGRIDAD**
***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO:* EXISTENCIA DE PREVIO MATRIMONIO**

En atención a la cierta disparidad existente entre las dos notas de calificación emitidas por la registradora debe recordarse, tal y como se establece en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y así ha sido contemplado en numerosos pronunciamientos de este Centro Directivo, que la operación jurídica verificada por el registrador debe ser única, unitaria y completa en relación al título

presentado como objeto de dicha calificación, y que la emisión de un nuevo pronunciamiento fundado que impida de modo sucesivo la inscripción solicitada sólo puede basarse en una presentación nueva e independiente del título a calificar o bien de una documentación complementaria que pudiera revelar los nuevos defectos alegados en calificaciones posteriores.

Los hechos que afectan a españoles, aunque hayan acaecido antes de adquirir la condición de tales, son inscribibles en el Registro Civil español (cfr. artículos 15 de la Ley sobre el Registro Civil y 66 del Reglamento del Registro Civil) siempre, claro es, que se cumplan los requisitos en cada caso exigidos. Al estar la interesada domiciliada en España, la competencia para decidir la inscripción corresponde al Registro Civil Central.

Como no puede ser de otra manera, la firmeza de la sentencia de divorcio y aprobación del convenio regulador está sometida a lo que es presupuesto esencial para que pueda tener efecto, que no es otro que la existencia del vínculo matrimonial. En definitiva, no se cuestiona por la registradora la decisión judicial tal y como alega la recurrente, sino el presupuesto básico de la misma, que no es otro que la existencia del matrimonio y su validez conforme al ordenamiento jurídico español, y cuya competencia esta atribuida a otro órgano de la administración del Estado, como es el encargado del Registro Civil Central, y conforme al procedimiento establecido (cfr. artículos 12 de la Ley sobre el Registro Civil y 255 a 259 del Reglamento del Registro Civil). Asimismo, una vez acreditada la existencia y validez del matrimonio y practicada la inscripción correspondiente se procederá a la inscripción de la sentencia judicial de divorcio en los términos con las consecuencias que se establecen el artículo 263 del Reglamento del Registro Civil.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5940.pdf

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Mataró n.º 1

***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/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6540.pdf

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Móstoles n.º 1

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* BIENES GANANCIALES**

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.

A la luz del contenido de los artículos 541.2 de la LEC y 144.1 del RH, que no cabe sino confirmar el criterio sostenido por el registrador en su nota de calificación y desestimar el recurso, dado que para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con arácter 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. Del expediente no resulta con claridad si la fotocopia de la diligencia de notificación que acompaña al mandamiento fue objeto de presentación junto con éste o bien se acompañó al documento en el momento de solicitar la calificación sustitutoria. En ninguno de los dos supuestos se altera la conclusión de la presente por cuanto si la fotocopia se acompañó como documento complementario al mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia, no puede ser tenida en cuenta por imperativo del principio de legalidad del artículo 3 de la Ley Hipotecaria que exige que los documentos presentados tengan carácter público. Si por el contrario el documento se acompañó en el momento de solicitar la calificación sustitutoria, a lo anterior se añade la consideración de que no puede ser tenido en cuenta cualquier documento que no se puso a disposición del registrador para su calificación, de conformidad a la previsión del artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6541.pdf

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Valencia n.º 6

***RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO:* PRUEBA**

Como ha tenido ocasión reiterada de establecer este Centro Directivo, a las relaciones patrimoniales entre cónyuges les es de aplicación la norma de conflicto establecida en la ley estatal.

Esta norma hoy en día está constituida por los párrafos segundo y tercero del artículo 9 del Código Civil, como especialidad del párrafo primero del mismo artículo. Tanto la Ley 20/2011, del Registro Civil (cuando esté en vigor) como el artículo 53 de la Ley del Notariado (en la redacción que le ha dado la disposición final primera de la Ley 15/2015, de 2 de julio) –en los casos en que resulte aplicable–, tienen como objetivo facilitar la certeza de la ley aplicable a los aspectos patrimoniales de la relación conyugal, mediante la aplicación de la norma de conflicto que corresponda.

En consecuencia deberá probarse, con el alcance que esta Dirección General ha interpretado el artículo 36 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente Resolución): En primer lugar la aplicación del Derecho ucraniano a la economía conyugal; seguidamente, la existencia en dicho ordenamiento de la atribución de privatividad del bien adquirido, sin que la traducción de parte de los artículos del Código Civil ucraniano, descontextualizada y sin conocer su alcance e interpretación, sean bastantes, conforme a la citada doctrina de este Centro Directivo para su admisión como prueba del Derecho vigente.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6542.pdf

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de A Coruña n.º 3

***HERENCIA:* RENUNCIA**

Se ha otorgado una renuncia de herencia que en el otorgamiento inicial aparece como pura y simple, siendo que presentada la escritura de partición en el Registro causó calificación negativa por cuanto habiendo renunciado pura y simplemente la herencia uno de los herederos, siendo sustituido vulgarmente por sus descendientes, entró en juego dicha sustitución y deben intervenir los sustitutos en la partición; por escritura posterior, se rectificó de manera que la renuncia se hace a favor de sus hermanos que son los otros herederos.

Conforme el artículo 997 del Código Civil, la aceptación y repudiación de la herencia, «una vez hechas» son irrevocables y no podrán ser impugnadas sino cuando adoleciesen de algunos de los vicios que anulan el consentimiento, o apareciese un testamento desconocido. Por otro lado, conforme el artículo 26 de la Ley del Notariado, se admitirán las adiciones y apostillas que se salven al fin del documento notarial con la aprobación expresa y firma de los otorgantes que deban suscribir el documento. El desarrollo de este principio se realiza en el artículo 153 del Reglamento Notarial. En cualquier caso, no es incompatible el principio de irrevocabilidad de la aceptación y renuncia de la herencia con la posibilidad de subsanación de una manifestación hecha en ese sentido siempre y cuando la segunda no encubra una revocación de la renuncia y no se perjudiquen derechos de terceros o expectativas generadas a favor de los mismos.

En el concreto supuesto, a través de las manifestaciones de los otorgantes se deduce que se trata de un error en el consentimiento, pero no es clara tal apreciación ya que la declaración de voluntad inicial se había producido previamente informada por el notario autorizante. También es cierto que en este expediente, la rectificación se ha producido con una dilación en el tiempo más que suficiente –veinte meses– para producir expectativas a los llamados como sustitutos

del renunciante, máxime cuando el primer documento accedió al Registro, donde se advirtió del error en la manifestación de la renuncia. En consecuencia, no pueden quedar desprotegidas esas expectativas de derechos de quienes serían llamados como sustitutos a la sucesión por la renuncia del heredero.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6543.pdf

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Chipiona

***TRANSACCIÓN JUDICIAL:* TÍTULO INSCRIBIBLE**
***CALIFICACIÓN:* INDENPENDENCIA DEL REGISTRADOR**

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito.

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).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6544.pdf

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Felanitx n.º 2

***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO:* DONACIÓN**

Tal y como ha tenido ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones este Centro Directivo, perfilando una doctrina consolidada en materia del ámbito de aplicación del convenio regulador como documento susceptible de acceso al Registro de la Propiedad una vez aprobado judicialmente, el mismo, si bien no debe ceñirse de manera estricta al contenido literal del artículo 90 del Código Civil, sus disposiciones o estipulaciones deben apoyarse en él, permitiéndose de esta forma la liquidación de bienes privativos cuando ello pudiera obedecer a una causa matrimonial concreta, tal y como resulta de los negocios relativos al uso o titularidad de la vivienda habitual o la necesaria y completa liquidación del régimen económico del matrimonio.

En caso de donaciones de bienes inmuebles, la regla general que condiciona su validez se recoge en el artículo 633 del Código Civil, que impone su otorgamiento en escritura pública notarial como requisito «ad solemnitatem» de validez de la misma, así como su constancia en el mismo título formal la aceptación de la misma, ya sea en la misma escritura o en otra posterior separada. Este rigor formalista, sin embargo, se ha dulcificado en los casos de donaciones o negocios complejos de carácter familiar contenidos en convenios reguladores, cuya debida autorización en el convenio regulador obedece a una causa matrimonial concreta. Para que pudiera tener acceso al Registro de la Propiedad, debe tratarse de un negocio diferente a una donación pura y simple, acercándose más a un acto de naturaleza familiar y matrimonial, de carácter complejo, y cuya finalidad se entronca con el cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 90 del Código Civil.

La aprobación del convenio no puede ser suficiente para convertir un acto de naturaleza privada –como es el de una donación de un bien en favor de un hijo extraña al cumplimiento de los deberes paternales o familiares– en un negocio de naturaleza compleja y familiar susceptible de acceso per se al Registro de la Propiedad. Por ello el defecto debe ser mantenido. En cuanto a la debida aceptación del negocio gratuito en favor de la hija, el análisis debe llevar a la misma conclusión.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6545.pdf

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Murcia n.º 1

***VENTA EXTRAJUDICIAL:* ALTERACIÓN DE SUS TRÁMITES**

Constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo que la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía forma parte del contenido estructural del derecho de hipoteca. La atribución del «ius vendendi» al acreedor no es un elemento añadido o circunstancial, sino que integra el contenido esencial de su derecho (Resolución de 13 de abril de 2012). La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta así a estrictos controles de legalidad que tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses

en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquéllos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien.

En el presente caso, en el que el procedimiento de venta extrajudicial se inició el 4 de octubre de 2012, resulta de aplicación la anterior redacción del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, con la única salvedad de que, conforme al párrafo segundo de la disposición transitoria de la Ley 1/2013, «en las ventas extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley y en las que no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, el Notario acordará su suspensión cuando, en el plazo preclusivo de un mes desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez competente, conforme a lo previsto por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible».

Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil debe entenderse que las subastas notariales cuya publicación se hubiera acordado con anterioridad al día 15 de octubre de 2015 deberán celebrarse conforme al sistema previsto en los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, mientras que las correspondientes a expedientes que no hubieran alcanzado ese estadio de tramitación habrán de convocarse y celebrarse con arreglo al nuevo método previsto en los artículos 72 a 77 de la Ley del Notariado.

Esta Dirección General ha desarrollado una completa doctrina al respecto en la que ha insistido en la necesidad de atenerse de modo estricto a las previsiones normativas en todas aquellas cuestiones de procedimiento en que puedan verse comprometidas las normas protectoras de la posición del deudor, del propietario de inmueble, así como de los terceros afectados (véase Resoluciones citadas). De lo establecido en el art. 236 ñ del RH resulta con claridad que la suspensión se produce en perjuicio del interés del acreedor a quien corresponde instar la reanudación de la realización suspendida en caso de decaimiento de su causa.

En el presente caso ya habían quedado desiertas por falta de postores las dos primeras subastas convocadas. Y precisamente poco antes de la hora fijada para la celebración de la tercera subasta, que curiosamente iba a tener lugar pocos días antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, el acreedor solicitó, y el notario accedió a ello, que dicha tercera subasta quedara en suspenso hasta seis meses. Es posible que la intención del acreedor al pedir la suspensión para evitar que la tercera subasta quedara desierta fuera simplemente eludir la aplicación de la regla n antes transcrita, que, en caso de celebrarse la subasta ya anunciada y quedar de nuevo desierta, le obligaba a optar entre adjudicarse el bien ejecutado por el tipo de la segunda subasta –véase la regla g del artículo 236 del Reglamento Hipotecario, lo cual hubiera favorecido al deudor–, o que el notario diera por terminado el procedimiento –lo cual también hubiera favorecido al deudor pues no se habría visto privado de su propiedad–.

Por lo tanto, siendo muy dudoso afirmar que el procedimiento pueda quedar suspendido por causas distintas de las previstas taxativamente en la ley y en el Reglamento, resulta seguro descartar la premisa que sostiene el recurrente de que en el presente caso la suspensión instada unilateralmente por el acreedor y aceptada por el notario cumpliera efectivamente el requisito, que el propio recurrente comparte, de «que no haya perjuicio para el deudor ni para terceros». Por todo lo expuesto, de conformidad con la doctrina reiterada de este Centro Directivo acerca de que los trámites del procedimiento de venta extrajudicial no pueden ser modificados, máxime si conllevaran riesgo de perjudicar al deudor, al propietario o a terceros, debe concluirse que una suspensión unilateral del procedimiento a criterio y conveniencia del acreedor vicia la tramitación del mismo, y violenta el alcance del poder de representación que conforme al artículo 234.1.3.a del Reglamento Hipotecario se confirió en su día para el otorgamiento de la escritura de venta tras

la conclusión de un procedimiento con trámites reglados, indisponibles, y a cuyo respeto estricto se remitió y confinó de manera implícita, pero evidente, el propio apoderamiento conferido.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6546.pdf

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Villarrobledo

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* REQUISITOS**
***HIPOTECA:* INTERÉS VARIABLE A TIPO CERO**

Ha precisado este Centro Directivo que la calificación registral debe ser global y unitaria, clara y precisa y adecuadamente fundamentada. Cuando la nota de calificación infringe estos requisitos, el recurso debe ser admitido de forma total, o en aquella parte en que no concurran los mismos. Ahora bien, de las mismas Resoluciones resulta que, cuando la imprecisión o falta de claridad de la nota de calificación no sea impeditiva del conocimiento por parte del interesado de la causa concreta de la suspensión de la inscripción y de las razones jurídicas que conducen a ello, de tal manera que posibilita sin problema alguno la discusión por el recurrente del fondo del asunto; razones de economía procesal, así como la conveniencia de no acentuar el rigor formal del recurso, hacen procedente abordar el análisis de la corrección jurídica de tales defectos. Lo mismo que en caso de la nota de calificación registral, razones de economía procesal y de protección del consumidor, unidas a que este recurso no está sometido a especiales requisitos de forma, aconsejan la flexibilidad a la hora de su admisión a trámite, con independencia del cumplimiento estricto de los establecido en el artículo 326 de la LH. Ciñéndonos al supuesto que nos ocupa, si bien es verdad que el escrito de oposición carece de argumentación jurídica, así como de precisión acerca de los defectos que recurre; lo cierto es que la recurrente ha podido deducir fácilmente cuál es el defecto de la nota de calificación que impide la inscripción, como señala adecuadamente la registradora de la Propiedad en su informe, cuya argumentación, recogida en el fundamento anterior, se comparte plenamente y se da aquí por reproducida.

La cuestión que se plantea en el recurso consiste en determinar si en los préstamos hipotecarios a interés variable en que se pacte que la parte deudora nunca podrá beneficiarse de descensos a intereses negativos, es decir, que no podrá recibir importe alguno como en tales supuestos, es precisa la confección de la expresión manuscrita por parte del deudor de comprender los riesgos que asume en presencia de dicha cláusula, a que se refiere el artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, siempre que se den, como ocurre en el presente caso, los presupuestos de aplicación de la misma. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de las cláusulas contractuales. Sobre tal extremo el registrador, como señala la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2013, no sólo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. Así, frente a la opinión del notario recurrente, que defiende una interpretación restrictiva del indicado artículo, debe prevalecer una interpretación extensiva pro-consumidor en coherencia con la finalidad legal de favorecer respectivamente la información, comprensibilidad y la protección de los usuarios de servicios financieros (vid. Resolución de 29 de septiembre de 2014). La

alegación por el notario recurrente de que la cláusula discutida, no constituye una cláusula suelo del cero por ciento sino una cláusula aclaratoria de la naturaleza del contrato de préstamo que se firma, ya que aunque no existiera, éste no podría generar intereses negativos porque en tal caso vería alterada su naturaleza jurídica y, por tanto, esta aclaración no puede provocar la exigencia de la constancia de la expresión manuscrita, tampoco puede admitirse. Por todo lo cual, concurriendo todos los presupuestos de aplicación del artículo 6 de la Ley 1/2013 como son haberse hipotecado una vivienda, ser un profesional el prestamista y una persona física el prestatario, y constatarse una limitación a la baja de la variabilidad del tipo de interés pactada, aunque sea por la vía del no devengo, sin concurrir un límite equivalente de variabilidad al alza; esta Dirección General mantiene la necesidad de la expresión manuscrita.

En los casos en que, como en el presente, se hubiere presentado telemáticamente una escritura notarial y posteriormente, durante la vigencia del correspondiente asiento de presentación, se aportare copia autorizada de la misma expedida en soporte papel, el procedimiento iniciado con la presentación telemática sigue adelante (Resolución de 27 de febrero de 2008), lo que implica tanto que el contenido a calificar sea el que resulta de la copia telemática, debiendo rechazarse el contenido discrepante de la copia expedida en soporte papel –salvo que resultaré de una rectificación adecuadamente realizada–, como que todos los documentos complementarios incorporados a la copia autorizada electrónica deben utilizarse en la calificación registral de la escritura, en cuanto testimonios acreditativos de la autenticidad y contenido de los mismos (Resoluciones de 17, 18 y 20 de julio de 2009). Sin embargo, como señala registradora de la Propiedad, tampoco basta para entender que el requisito se ha cumplido con la mera manifestación de la notaria de haberse redactado la expresión manuscrita en su presencia, sino que la misma deberá incorporarse físicamente a las copias que se expidan de la escritura de préstamo hipotecario, del mismo modo que se exige la incorporación de la ficha de información personalizada o del certificado de tasación a efectos de subasta.

En definitiva, el registrador de la Propiedad debe comprobar el cumplimiento de la forma –normal o reforzada– que, en cada caso, el legislador haya elegido para asegurarse el conocimiento por parte de los consumidores de los productos bancarios del riesgo financiero que comporta el contrato en general o alguna de las singulares cláusulas financieras que lo componen, y, es indudable, que para que el registrador pueda realizar estas comprobaciones es necesario que el indicado escrito se protocolice en la correspondiente escritura y se incorpore posteriormente a todas las copias que de la misma se expidan. Cuestión distinta es que «lege ferenda» la aseveración notarial en instrumento adecuado del cumplimiento por el predisponente de la obligación de informar de los riesgos jurídicos y económicos del negocio, desplace la exigencia legal de la declaración manuscrita.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6547.pdf

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Torrelodones

***HIPOTECA SUJETA A LA LEY 2/2009:* NOVACIÓN**

El defecto apuntado por el registrador de la Propiedad, y que es el objeto del debate, consiste, exclusivamente, en señalar que el incumplimiento originario (primer préstamo) de

los deberes de información y transparencia establecidos en la Ley 2/2009, es un defecto considerado insubsanable por este Centro Directivo y, por tanto, la novación del préstamo, ya sea modificativa o ya sea extintiva, con cumplimiento de tales requisitos, no sana el contrato, sobre todo si, como ocurre en el presente supuesto, la obligación de restitución que surge del denominado segundo préstamo es consecuencia de la entrega de un dinero realizada con anterioridad a la entrega de la información precontractual que legalmente debe darse al consumidor.

No procede valorar aquellos defectos puestos de manifiesto en el nota de calificación que no hubieran sido objeto de impugnación, o aquellos respecto a los que, aun habiendo sido recurridos, el registrador ha procedido a rectificar la calificación y acceder a su inscripción en el informe. La posible insuficiencia de la subsanación, en cuanto documento no tenido en cuenta a la hora de confeccionar la nota de calificación recurrida, deberá, en consecuencia, ser objeto de una nueva calificación cuando el título con dicha subsanación se vuelvan a presentarse a inscripción, bien en caso de ser esta resolución favorable al recurrente o bien subsanado el defecto confirmado, sin que en ninguno de ambos casos sea de aplicación la responsabilidad disciplinaria a que se refiere el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, al no tratarse de un nuevo defecto no puesto de manifiesto en la calificación originaria.

La jurisprudencia ha concluido que contratación de adhesión a condiciones generales constituye una categoría diferenciada de la contratación negocial individual, que se caracteriza por tener un régimen propio y específico, que hace descansar su eficacia última del contrato, no tanto en la estructura negocial del consentimiento del adherente, como en el cumplimiento por el predisponente de unos especiales deberes de configuración contractual en orden al reforzamiento de la información y, en caso de concurrir consumidores, a facilitar la comprensibilidad real de la reglamentación predispuesta y al equilibrio prestacional entre las partes. Ello implica que en caso de no seguirse el procedimiento de contratación impuesto por la regulación sectorial aplicable, en materia de préstamos hipotecarios con consumidores por la Orden EHA 2899/2011 y por la Ley 2/2009 antes citadas, y los especiales deberes de información que la misma impone. La ineficacia de la cláusula o cláusulas deficitarias de información determina que las mismas se tengan por no puestas, pero que el contrato siga siendo obligatorio entre las partes en los mismos términos, siempre que ese contrato pueda subsistir sin dichas cláusulas –artículos 6.1 de la Directiva 13/93/CEE y 83 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios–; sin que, por tanto, sea posible la moderación judicial de las cláusulas ni la integración del contrato con una norma de derecho supletorio nacional, salvo en beneficio exclusivo de la persona consumidora.

Es decir, el incumplimiento de los requisitos de información previa al contrato, produce como sanción, la posible nulidad del contrato, que será parcial, si la información deficitaria sólo afectara a alguna condición general, o bien total del contrato de préstamo, si la omisión de la información afectaré a todas las condiciones del contrato, como ocurriría si se omite por el acreedor el suministro de la información precontractual o la entrega de la oferta vinculante. Nulidad que, por otra parte, actúa «ope legis» o por ministerio de la Ley y, en consecuencia, como han destacado las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y también en el registral.

Debe recordarse que es doctrina consolidada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sentencias de 4 de junio de 2009 –asunto Pannon– y de 21 de febrero de 2013 –asunto Banif Plus Bank–), recogida por el Tribunal Supremo español en su Sentencia de 9 de mayo de 2013, que el consumidor goza del derecho a renunciar al régimen de protección de la Directiva 93/13 respecto de una o varias concretas cláusulas del contrato, y así señala que «el juez nacional no tiene, en virtud de la Directiva, el deber de excluir la aplicación de la cláusula en cuestión si el

consumidor, tras haber sido informado al respecto por dicho juez, manifiesta su intención de no invocar el carácter abusivo y no vinculante de tal cláusula» de tal forma que «cuando considere que tal cláusula es abusiva se abstendrá de aplicarla, salvo si el consumidor se opone». De igual manera, el registrador de la Propiedad, aunque no sea juez, tampoco puede rechazar la prestación expresa del consentimiento, por parte del deudor, a unas determinadas condiciones contractuales a las cuales se adapta a posteriori una oferta vinculante; si ese consentimiento se otorga después de haber sido informado adecuadamente por la nota de calificación registral de la no vinculación para él de esas cláusulas o del contrato en su conjunto y se presta consentimiento expreso en escritura pública. Piénsese, además, que, en caso contrario, el efecto que se produce, es decir, la obligación de restitución de todo el dinero recibido, el cual puede haberse invertido en la finalidad para la que se pidió, resultaría perjudicial para el deudor al impedir la subsistencia del contrato.

Lo que las partes hacen en el presente supuesto, al pactar una novación extintiva del contrato y no meramente una novación modificativa, es extinguir la obligación primitiva sustituyéndola por una nueva en que sí se cumplan los requisitos legales, y, adicionalmente, liberan al prestatario de las consecuencias perjudiciales que esa novación tiene para él, al no exigirse la restitución automática de las cantidades recibidas, sustituyendo la misma por una devolución periódica en los mismos términos en que originariamente se habían pactado.

Es cierto que entre los efectos derivados del simple reconocimiento de deuda no figura el de operar por sí una novación extintiva o una alteración de la naturaleza de la obligación reconocida. Sólo existiría sustitución de la obligación reconocida por la nueva resultante del reconocimiento en caso de que se hubiera producido una novación extintiva o propia de la primitiva obligación, la cual (con arreglo al principio según la cual la novación extintiva exige una declaración terminante o una incompatibilidad entre la antigua y la nueva obligación: artículo 1204 del Código Civil) ha de constar expresamente en la escritura de reconocimiento, según establece el artículo 1224 del Código Civil (vid. Sentencias de 28 de enero de 2002 y 16 de abril de 2008). Pues bien, esta circunstancia, como consta en los hechos, es la que tiene lugar en el supuesto que nos ocupa, por lo que no cabe duda que nos encontramos ante la garantía de una nueva obligación que ya no tendrá su causa en el préstamo previo aunque se haga una referencia expresa al mismo, sino que se tratará de un nuevo préstamo en que la entrega se ha sustituido por la excusa o, prórroga si se quiere, de la obligación de restitución.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6548.pdf

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Estepa

***TRANSACCIÓN JUDICIAL:* TÍTULO INSCRIBIBLE**

Como cuestión procedimental previa, debe reiterarse que conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta para resolver al recurso documentos aportados junto con el escrito de su interposición que no fueron presentados en el Registro en el momento en que el registrador emitió su calificación.

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).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6549.pdf

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Arrecife

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* HERENCIA YACENTE**

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, asimismo, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien 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. Parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. En el supuesto de este expediente consta que la demanda se ha dirigido frente a quienes tienen la condición de herede-

ros legales de los titulares registrales, constando en la sentencia que todos ellos se allanan a las pretensiones de los demandantes.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6550.pdf

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Priego de Córdoba

***PROCEDMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR**

La cuestión objeto de este expediente ha sido objeto de tratamiento por este Centro Directivo de forma reiterada en fechas muy recientes. En concreto se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a quien, no siendo deudor del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudor, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

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

No obstante todo lo expuesto, en el caso objeto de este expediente concurre una circunstancia especial. La tercera poseedora de la finca, doña M. M. G. G., una vez fue notificada de la tramitación del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, promovió un incidente de nulidad de actuaciones, solicitando la suspensión de la subasta. Dicha solicitud de nulidad estaba fundada precisamente en el hecho de que no se le había demandado ni requerido de pago, lo cual le causaba indefensión. El referido incidente fue

resuelto por la juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Priego de Córdoba, doña Inmaculada Ruiz del Real, mediante auto de fecha 4 de marzo de 2014, por el que se desestimaba la pretensión de anulación del procedimiento, por entender dicha juez que no se ha producido la efectiva indefensión que justificaría dicha nulidad. Si bien el registrador debe velar por la intervención del tercer poseedor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, una vez una resolución judicial firme decide sobre dicha cuestión, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En atención a ello el recurso ha de ser estimado.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6552.pdf

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Registro de El Campello

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* HERENCIA YACENTE**

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, asimismo, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien 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. Parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. En el supuesto de este expediente consta que la demanda se ha dirigido frente a quienes tienen la condición de herederos legales de los titulares registrales, constando en la sentencia que todos ellos se allanan a las pretensiones de los demandantes. Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía.

En el supuesto de este expediente el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, que en este caso se antoja sencilla, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de doña R. C. S. A., que pudieran excluir a su hermano. Bien es cierto que el tribunal considera que no se ha producido indefensión de la herencia por ser el deudor hermano de la fallecida, pero ni consta que se hubiese apreciado

esta circunstancia desde un principio, de forma que la posición procesal de don D. A. S. A., tuviese ese doble carácter de demandado de forma directa y en representación de la herencia, ni este parentesco implica, por sí solo, el carácter de heredero de su hermana, doña R. C. S. A. Por lo tanto, dadas las especiales circunstancias que concurren en este supuesto debe confirmarse el defecto apreciado por el registrador.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6553.pdf

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Almonte

***SENTENCIA QUE DECLARA LA NULIDAD DE UN TÍTULO INSCRITO:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.o de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores – cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6687.pdf

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Medio Cudeyo-Solares

***HIPOTECA:* CLÁUSULA DE IMPUTACIÓN DE GASTOS AL DEUDOR**

En cuanto a la cláusula de imputación del pago de «los impuestos que devengue la operación de préstamo» al prestatario, salvo los que, tratándose de consumidores, «por ley resulte sujeto pasivo la entidad crediticia», es cierto que, como señala el registrador de la Propiedad en su nota de calificación, la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 (haciéndose eco de la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2011), afirma que es aplicable a la misma lo dispuesto en el artículo 89.3, letra c), de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que califica como cláusulas abusivas y, por tanto, nulas «las estipulaciones que impongan al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario».

Constituye una constante y reiterada doctrina de la citada Sala Primera (Sentencias de 29 de junio de 2006, 7 de octubre del 2008, 20 de julio y 4 de noviembre de 2012 y 18 de mayo de 2016, entre otras) el criterio de que no corresponde a la jurisdicción civil entrar a conocer sobre la aplicabilidad o la procedencia de un impuesto determinado, el sujeto pasivo del mismo, su base imponible o el tipo aplicable, concurriendo en tales casos una falta de jurisdicción (artículo 37 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), ya que el conocimiento de tales cuestiones está reservado legalmente a la Administración Tributaria, y en su caso a la jurisdicción contencioso- administrativa.

Pues bien, en cuanto al sujeto pasivo en el concepto impositivo de Actos jurídicos Documentados, el artículo 68 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dice que que «cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario», lo que lleva a concluir que también por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, el sujeto pasivo es el prestatario. Así se ha manifestado la jurisprudencia de la Sala competente del Tribunal Supremo, la Sala Tercera. Esta doctrina de la Sala Contencioso-administrativa del Tribunal Supremo ha sido seguida, apartándose del criterio recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, con posterioridad a la misma, por diversas Salas Civiles de Audiencias Provinciales, de lo que son ejemplos las sentencias de las Audiencias Provinciales de Madrid de 9 de junio de 2016 y de Oviedo de 25 de noviembre de 2016. Por último, debe señalarse que, a este respecto, que el Auto número 24/2005, de 18 de enero, del Pleno del Tribunal Constitucional (reiterado por la Sentencia número 223/2005, de 24 de mayo) resolvió negativamente la posible inconstitucionalidad del citado artículo 68.2.o del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, declarando, entre otras cosas, que «es una opción de política legislativa válida desde el punto de vista constitucional que el sujeto pasivo de la modalidad de «actos jurídicos documentados» lo sea el mismo que se erige como sujeto pasivo del negocio jurídico principal.

En consecuencia, este Centro Directivo se ha de inclinar por la legalidad y no abusividad de la cláusula que nos ocupa, máxime si se tiene en cuenta, como se indica en el recurso, que aun cuando fuera otro el criterio legal o jurisprudencial, el tenor literal de la cláusula cuya inscripción se suspende, en lo que se refiere a los gastos derivados del pago de impuestos, indica expresamente que: «Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos futuros, o pendientes de pago siguientes: (...) c) Impuestos devengados por esta operación, salvo en el caso de préstamos formalizados con consumidores, en los que se excluirán los impuestos que por ley resulte sujeto pasivo la entidad (...)», por lo que dicha cláusula no traslada al prestatario ningún gasto que

corresponda asumir al banco, puesto que expresamente se indica en la misma que, en el caso de consumidores, no serán de cuenta de la parte prestataria los gastos derivados de impuestos de los que por ley el sujeto pasivo sea la entidad acreedora.

En cuanto a los gastos pre-procesales, procesales o de otra naturaleza, derivados del incumplimiento por la parte prestataria de su obligación de pago, señala el Alto Tribunal, en la repetida Sentencia de 23 de diciembre de 2015, que los gastos del proceso están sometidos a una estricta regulación legal, recogida en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para los procesos declarativos, y en los artículos 559 y 561 de la misma Ley, para los procesos de ejecución. Por consiguiente, la atribución al prestatario en todo caso de las costas procesales no solo infringe normas procesales de orden público, lo que comportaría ya su nulidad conforme a los artículos 86 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 8 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación, sino que introduce un desequilibrio en la posición de las partes.

Por último, respecto a la imputación al cliente-prestatario de los aranceles de procurador y honorarios de abogado contratados por la entidad prestamista, incluso cuando su intervención no sea preceptiva, la citada sentencia considera que esta estipulación contraviene claramente el artículo 32.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Frente a estos argumentos, en el recurso se señala, que la cláusula quinta analizada, en ningún momento hace referencia alguna a la atribución a la parte prestataria de ninguno de los gastos procesales mencionados por el registrador, ya sean las costas procesales propiamente dichas, ya sean los honorarios de abogado y procurador. La simple lectura de la citada cláusula basta para comprobar la realidad de la afirmación del recurrente, por lo que también en este punto debe revocarse la nota de calificación registral, aunque la propia inexistencia de esa atribución de gastos impide la constancia de circunstancia alguna en la inscripción por dicho concepto.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6688.pdf

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Sant Mateu

***REQUISITOS FISCALES:* ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR**

Aun cuando alguna sentencia dictada en juicio verbal contra la decisión del registrador estimó que la suspensión de la calificación por parte del registrador no es una auténtica calificación encuadrable en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sino un acto de mero trámite (sentencia de 28 de octubre de 2013 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Alicante), lo cierto es que este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del registrador, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida. Y, consiguientemente, también resulta de aplicación el artículo 325 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los legitimados para interponer el recurso.

Partiendo de lo establecido en el art. 254 LH, este Centro Directivo tiene señalado: «la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios (...) puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva

en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral».

Y a tal efecto, en el caso que nos ocupa ahora, es claro que una instancia privada, aunque esté firmada por alguien que ostenta la condición de notario, y que dice firmarla en tal condición de notario, sigue siendo un documento privado, y no una escritura pública. Y, por tanto, como tal documento privado, cualquiera que fuera su contenido, queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad gradual del impuesto de actos jurídicos documentados que grava determinadas escrituras públicas. En consecuencia, siendo evidente la no sujeción del documento a ninguno de los citados impuestos, carece de fundamento la decisión del registrador de suspender su calificación «por no acreditarse el pago, la exención o la no sujeción a los impuestos correspondientes».

Ahora bien, es claro que lo único que procede en este momento es revocar la decisión registral de suspender la calificación, y que, en consecuencia, el registrador proceda a calificar íntegramente el documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás de aplicación.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6689.pdf

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Alicante n.º 3

***DESHEREDACIÓN:* DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO**

No se ha puesto en cuestión por la calificación, la validez de la desheredación, sino la falta de concurrencia y en su caso la identificación de los hijos o descendientes de las hijas desheredadas, que ocuparían su lugar, y conservarían los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima. Consecuentemente, este punto del recurso debe ser desestimado, por cuanto en el presente expediente la desheredación no puede alcanzar a la totalidad de los descendientes de forma genérica y sin identificación precisa, habiendo nietos del causante, hijos de los desheredados, respecto a quienes no se puede justificar ningún motivo concreto de desheredación (cfr. artículos 857 y 973.2 del Código Civil), habida cuenta que no están identificados los nietos desheredados -que por otra parte pueden ser menores o incapacitados y por lo tanto inimputables para concurrir en causa de desheredación- todo ello, además, sin perjuicio de la declaración judicial sobre el carácter justo o injusto de la desheredación.

En cuanto a si los hijos o descendientes de los padres desheredados ocupan su lugar y conservan sus derechos como herederos forzosos respecto de la legítima, el artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, debe concluirse que en el caso de este expediente, no podrá prescindirse del consentimiento de los

legitimarios. En consecuencia, produce sus efectos la manifestación de herencia realizada por esa única heredera pero con el consentimiento de los nietos legitimarios y tanto en cuanto no se haya producido una resolución judicial en virtud de reclamación de quien se considere injustamente desheredado. En el supuesto de este expediente, no concurre el consentimiento de los nietos legitimarios.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6690.pdf

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Santiago de Compostela n.º 2

***DERECHO CIVIL GALLEGO:* PACTO DE MEJORA SOBRE UN BIEN GANANCIAL**

Como ha dicho este Centro Directivo (Resolución de 13 de julio de 2016), entre los pactos sucesorios expresamente admitidos en el artículo 209 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, se encuentran los llamados pactos de mejora regulados en los artículos 214 a 218 de la misma ley. En cuanto a las distintas posibilidades de configuración de los pactos de mejora, el artículo 215 distingue según el pacto de mejora conlleve o no la entrega de presente de los bienes objeto del mismo al mejorado o adjudicatario. Cuando el pacto de mejora vaya acompañado de la entrega de bienes de presente –como ocurre en el supuesto de este expediente–, el mejorado adquirirá desde ese mismo momento la propiedad de dichos bienes (artículo 215) sin necesidad, como regla general, de «traditio» real de los mismos.

Respecto del objeto de los pactos de mejora, el artículo 214 de la Ley 2/2006 restringe el pacto de mejora a «bienes concretos». Por ello, al poder tener por objeto bienes muebles o inmuebles, y toda clase de derecho sobre los mismos, siempre y cuando sean determinados, no existe inconveniente en que el bien objeto del pacto tenga naturaleza ganancial. Cuando el pacto de mejora suponga la entrega de presente de bienes, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 1378 del Código Civil con arreglo al cual, «serán nulos los actos a título gratuito si no concurre el consentimiento de ambos cónyuges. Sin embargo, podrá cada uno de ellos realizar con los bienes gananciales liberalidades de uso». Además, en dicho caso de mejora con transmisión actual de bienes, el acto realizado, sin dejar de ser un pacto sucesorio, produce efectos dispositivos actuales y no diferidos, semejantes, en dicho aspecto, a los de una donación «inter vivos», y debe cumplir los requisitos necesarios para la inscripción de un negocio con tales caracteres.

En el presente caso ni se trata de la disposición de la totalidad de un bien ganancial por un solo cónyuge en pacto de mejora sin transmisión de presente, ni tampoco de una transmisión por un cónyuge, separadamente y en pacto de mejora con entrega de su presente, de sus derechos en un bien ganancial, sino de un acto de disposición de un bien ganancial conjuntamente por ambos cónyuges, como se dirá. No obstante, es cierto que cada cónyuge disponente lo hace en virtud de un negocio jurídico distinto, apartación, en un caso, y pacto de mejora con transmisión de presente, en el otro. Nuestro Código Civil, al regular la disposición de bienes gananciales, establece, como regla general, que esta debe realizarse conjuntamente por ambos cónyuges (artículo 1377 del Código Civil), sin exigir expresamente que la causa de la disposición sea la misma para ambos cónyuges. Es de destacar que también se admite que un bien ganancial sea objeto de

disposición, no ya conjuntamente por ambos cónyuges, sino por un solo cónyuge con el consentimiento del otro.

La calificación registral plantea que siendo la causa de la disposición distinta para cada cónyuge, estos no disponen realmente de modo conjunto sino que lo hacen separadamente cada uno en cuanto a sus respectivos derechos en el bien, lo que contradiría la intransmisibilidad de dichos derechos, proponiéndose para salvar el defecto señalado la previa liquidación de la sociedad de gananciales (lo que exige su previa disolución). Sin negar que son negocios diversos una apartación y un pacto de mejora con entrega de presente, ambos producen un efecto traslativo similar, no habiéndose reservado, en el caso, la mejorante facultad dispositiva alguna sobre el bien (artículo 217 Ley de derecho civil de Galicia), pudiendo resolverse las distintas consecuencias sucesorias de uno y otro pacto. El propio legislador gallego asume una naturaleza esencialmente similar de ambos pactos sucesorios, al someterlos al mismo régimen general (artículos 209 a 213 de la Ley de derecho civil de Galicia), sin perjuicio de sus particularidades.

En definitiva, la escritura que da lugar al presente expediente formaliza un acto dispositivo realizado conjuntamente por ambos cónyuges sobre un bien ganancial, lo que no exige liquidación previa alguna, ni estando disuelta ya la sociedad de gananciales, ni aun menos no estando disuelta, como sucede en el caso, sin que la presencia una causa sucesoria particular para cada cónyuge pueda alterar el efecto traslativo que refleja la inscripción, ni influya en la aplicación al mismo de los principios registrales, ni comprometa derechos de terceros, lo que contribuye a la posibilidad de considerarlo un acto de disposición conjunto y único, sin perjuicio de los efectos particulares que produzca en la sucesión de cada transmitente, que se resolverán tras la apertura de la respectiva sucesión y con aplicación de lo expresamente pactado o de las reglas legales supletorias previstas para la distribución del valor del bien en cada herencia (artículos 205, 206 y 207.1 de la Ley de derecho civil de Galicia).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6691.pdf

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Málaga n.º 7

***REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:* APODERADO DE UNA SOCIEDAD CON PODER NO INSCRITO EN EL RM**

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

También ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución 9 de mayo de 2014) que de acuerdo con dicha doctrina cuando se trate de personas jurídicas y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, su actuación debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y las normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas. Cuando dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito, la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación. Cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, según la reiterada doctrina de esta Dirección General esa mera circunstancia no es obstáculo a la inscripción del acto de que se trate en el Registro de la Propiedad, si bien en la hipótesis de acto otorgado por el administrador con cargo no inscrito en el Registro Mercantil deberá acreditarse al Registrador de la Propiedad la realidad y validez del nombramiento de administrador en términos que destruyan la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil. En relación con la representación voluntaria con base en un poder general no inscrito o en un poder especial, este Centro Directivo ha declarado (cfr. Resolución de 5 de octubre de 2012), en el ámbito del Registro de la Propiedad, que la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (vid. en el mismo sentido la Resolución de 4 de junio de 1998), incluyendo la aceptación del nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6692.pdf

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Jerez de la Frontera n.º 2

***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* LIQUIDACIÓN EN PROCESO JUDICIAL DE DIVISIÓN DE PATRIMONIOS**

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). Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que el convenio regulador puede suponer un título inscribible, en materia de liquidación del régimen económico-matrimonial, en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar.

Fuera de los casos de convenio matrimonial, dispone el artículo 810.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «cuando, sin mediar causa justificada, alguno de los cónyuges no comparezca

en el día señalado, se le tendrá por conforme con la propuesta de liquidación que efectúe el cónyuge que haya comparecido. En este caso, así como cuando, habiendo comparecido ambos cónyuges, lleguen a un acuerdo, se consignará este en el acta y se dará por concluido el acto, llevándose a efecto lo acordado conforme a lo previsto en los dos primeros apartados del artículo 788 de esta Ley». Poniendo en relación este artículo con el 787.2 anterior se deduce la necesidad de su protocolización notarial. Esta Dirección General ha señalado (cfr. Resolución de 19 julio de 2016) que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, esta misma regla es aplicable por la remisión legal que se efectúa conforme ha quedado expuesto, al caso de la liquidación judicial de gananciales (cfr. Resolución 16 de febrero de 2017).

El defecto que motiva el presente recurso es que, dentro de un proceso de liquidación de régimen económico-matrimonial, concluido por mutuo acuerdo entre los cónyuges, se inventaría como ganancial un bien que registralmente consta como privativo, adquirido en estado de soltera por la mujer. Lo que ocurre, en el presente expediente, es que nada de todo esto se ha hecho constar en el documento de liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que el bien, sin que exista una causa adecuada que lo justifique, no puede transformarse automáticamente de privativo a ganancial.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6693.pdf

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Pinto n.º 1

***REPARCELACIÓN URBANÍSTICA:* REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO**

Es doctrina reiterada que una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto si el recurrente pretende la cancelación de los derechos de los titulares registrales deberá entablar contra ellos las oportunas acciones civiles.

Uno de los principales obstáculos para la inscripción de los proyectos de reparcelación se produce cundo el titular civil justifica su dominio a la Administración actuante mediante títulos que no han tenido acceso al Registro. El artículo 9 del Real Decreto 1093/1997, no parte del concepto general de tracto sucesivo establecido en el art. 208 de la LH, sino que establece una serie de normas para el caso de que «la finca conste inscrita a favor de persona distinta de quien justificare tener mejor derecho». Dicho artículo distingue dos supuestos según las trasmisiones estén o no documentadas en títulos públicos. En primer lugar dice el artículo 9 que «cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta». En segundo lugar, para el caso de que no existiera título público, se articula un procedimiento dirigido por la Administración actuante que se incorpora al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, que en este caso, será el título hábil para regularizar las titularidades registrales de las fincas de origen, de conformidad con el artículo 68.5 del texto refundido de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, de Suelo.

En el presente expediente, parece que se opta por la primera opción. Ahora bien, la escritura calificada únicamente eleva a público el primer documento privado de venta celebrado entre doña J. S. R. y don M. M. G. Además, como consecuencia de haberse cerrado el historial de la finca vendida al haberse agrupado con otras, será necesario el consentimiento de los todos y cada uno de los propietarios de la finca agrupada para determinar sobre que cuota debe recaer el derecho del comprador.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7122.pdf

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Igualada n.º 2

***OBRA NUEVA:* LIBRO DEL EDIFICIO EN CASOS DE AUTOPROMOCIÓN**

El registrador debe examinar si se recurre fundándose exclusivamente en Derecho catalán, en cuyo caso es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña o si se fundamenta además en otras normas o motivos ajenos al Derecho propio, en cuyo caso el registrador debe remitir el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Se debate en el presente recurso si es exigible el libro del edificio para la inscripción de una declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar realizada por los titulares del solar manifestando su carácter de autopromotores y su destino para uso propio. Tal cuestión se encuentra regulada en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. En base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: «(...) A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

Así se comprende que la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción.

En este sentido hay que referirse por tanto a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña que regula la exigencia del depósito del libro del edificio en su artículo 25. Esta obligación se impone tanto al promotor como al propietario único, con lo que parece que no puede ser estimada la pretensión de la recurrente de que le sea inaplicada tal obligación a los autopromotores.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7123.pdf

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Lepe

***DERECHO DE OPCIÓN:* CONSIGNACIÓN EN FAVOR DE TITULARES DE CARGAS POSTERIORES**

La cuestión objeto de recurso ha sido objeto de una dilatada doctrina por parte de este Centro Directivo que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, debe ser de nuevo reiterada. De acuerdo con dicha doctrina (vid. por todas Resoluciones de 18 de mayo de 2011 y 2 de marzo de 2015), una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados (cfr. artículo 175.6.a Reglamento Hipotecario).

No obstante, puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

A la vista de la doctrina expuesta es evidente que el recurso no puede prosperar. Resultando del asiento de inscripción del derecho de opción que el precio de compraventa en ejercicio del derecho de opción, habría de pagarse al contado, el ejercicio del derecho en términos distintos a los pactados e inscritos no puede perjudicar la situación jurídica de los titulares de asientos posteriores.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7125.pdf

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Granada n.º 1

***HIPOTECA CAMBIARIA:* CANCELACIÓN**

El objeto de la presente viene constituido por la negativa del registrador de la Propiedad a cancelar una hipoteca cambiaria inscrita sobre determinada finca. Del historial registral resulta que la hipoteca se constituyó a nombre de determinada persona, así como a favor de los tenedo-

res futuros de sesenta letras de cambio dando lugar a la inscripción 6a de determinada finca. De la inscripción 8a resulta que los entonces propietarios de la finca y deudores del préstamo que dio lugar a la inscripción anterior, reconocieron el impago de siete letras de cambio y entregaron al primer tenedor, en pago de su deuda, el dominio de la finca.

Es importante tener en cuenta que los mismos solicitantes llevaron a cabo una solicitud similar, solicitud que fue calificada negativamente y que dio lugar, recurso mediante, a la Resolución de este Centro Directivo de fecha 31 de julio de 2014. Y es importante porque, como resulta de la calificación del registrador, solicitándose hoy la cancelación de la hipoteca inscrita por las mismas personas que en su día lo hicieron y por las mismas causas de pedir, no procede sino la confirmación de la Resolución de este Centro Directivo de fecha 31 de julio de 2014 que trató las cuestiones que se plantean en el presente expediente. En el caso de este expediente había múltiples letras posteriores a las que dieron motivo a la dación, las que tenían fecha de vencimiento desde marzo de 1997 a febrero de 2000. No consta la inutilización ni de los títulos impagados ni de los posteriores. Por lo tanto, no cabe la cancelación en base a la dación en pago efectuada, cancelación que por otra parte no se produjo en el momento de su inscripción. El hecho de que la cancelación automática se produzca por prescripción legal, no implica que sea practicable de oficio por el registrador. Por otro lado, el hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda apreciar directamente el registrador, los registradores no tienen atribuciones ni medios para resolver todo aquello que se refiere al cómputo del tiempo necesario para la prescripción, su interrupción y sus efectos, dado que todas éstas son cuestiones que se deben plantear judicialmente.

En consecuencia, no procede sino reiterar la doctrina entonces aplicada sin que dicha circunstancia implique la existencia de «cosa juzgada», sino la mera reiteración de las decisiones que resultan de la Resolución citada, cuyo contenido no consta que haya sido impugnado judicialmente, y que, en consecuencia, como afirma el registrador en su nota de defectos, no deben ser objeto de un nuevo análisis de fondo por esta Dirección General (vid. Resolución de 30 de enero de 2014 y demás citadas en los «Vistos» sobre su carácter definitivo).

Finalmente de be aclararse que en nuestro ordenamiento jurídico la cancelación de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad requiere la debida acreditación de que existe una justa causa, así como que dicha causa se ponga de manifiesto en el título formal previsto por el ordenamiento, título que no depende del capricho del legislador sino del cumplimiento de los requisitos legales para acreditar su concurrencia. De conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria sólo los documentos públicos auténticos (artículo 34 del Reglamento Hipotecario), son susceptibles de provocar un asiento en el Registro de la Propiedad por lo que es evidente que la mera aportación de una fotocopia no puede acreditar los hechos demandados por los solicitantes.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7126.pdf

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Pontevedra n.º 2

***CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN: ESTADO CIVILTRANSACCIÓN JUDICIAL:* TÍTULO INSCRIBIBLE**

La necesidad de que el estado civil, como elemento que contribuye a la correcta identificación de las personas físicas a cuyo nombre ha de practicarse la inscripción, conste adecuadamen-

te en el título presentado o en otro que lo complemente es indiscutible a la luz del contenido de la letra a) de la regla 9.a del artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

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).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7127.pdf

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Málaga n.º 4

***PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA:* SUSPENSIÓN**

Se plantean sendos recursos contra dos notas de calificación de la registradora de la Propiedad. Es doctrina de este Centro Directivo que, al tratarse de recurrentes sustancialmente idénticos 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.

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer el «ius distrahendi» inherente a su derecho mediante el ejercicio de la acción directa o de la ordinaria previstas en la norma ritual sujetas al control de jueces y tribunales. Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «ius distrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial cuyo fundamento no es ya el ejercicio coercitivo por el ordenamiento de la responsabilidad del deudor, sino el previo consentimiento que éste presta para que se venda la finca y se realice su valor .

Al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles, en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca

a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. Del mismo modo ha de ser indubitado que el título del que emana la facultad de enajenación, el «ius distrahendi», es válido pues de no serlo carecería de justa causa el ejercicio de la potestad de enajenación y decaería el procedimiento, así como su efecto traslativo. Si resulta que el consentimiento no fue emitido y que el título que dio lugar a la inscripción es falso, decae la fuerza protectora de la nscripción. Por este motivo dispone el artículo 236-ñ del Reglamento Hipotecario lo siguiente: «1. El Notario sólo suspenderá las actuaciones cuando se acredite documentalmente la tramitación de un procedimiento criminal, por falsedad del título hipotecario en virtud del cual se proceda, en que se haya admitido querella, dictado auto de procesamiento o formulado escrito de acusación, o cuando se reciba la comunicación del Registrador de la Propiedad a que se refiere el apartado tercero del artículo 236-b. 2. Verificada alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el Notario acordará la suspensión de la ejecución hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral. La ejecución se reanudará, a instancia del ejecutante, si no se declarase la falsedad o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca».

Las afirmaciones que contienen los escritos de recurso no pueden desvirtuar la conclusión anterior por cuanto la registradora de la Propiedad ha actuado en el ejercicio de su competencia y en el ámbito de la actuación prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento. El recurrente parece confundir su decisión de calificar negativamente la documentación presentada con la de suspender el procedimiento de venta extrajudicial, competencia que efectivamente corresponde al notario que actúe como director del procedimiento. Como resulta indubitadamente de los hechos la registradora no ha suspendido el procedimiento sino la práctica de la inscripción solicitada por resultar del propio título presentado un motivo que lo impide (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). No hay pues extralimitación ni invasión de las competencias del notario autorizante pues cada funcionario ha actuado en el ámbito de las que les corresponde.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7128.pdf

II.A.63. RESOLUCIÓN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Valencia n.º 11

***SEGREGACIÓN:* LICENCIA SOMETIDA A CONDICIONES**

Según el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción. Según el artículo 228 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en el que se fundamenta la resolución administrativa que se protocoliza en el documento calificado, por la que se resuelve declarar innecesaria la licencia de parcelación para la segregación formalizada dicho título: «1. Toda parcelación, segregación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad. Será innecesario el otorgamiento de licencia cuando: a) la división o segregación sea consecuencia de

una reparcelación, expropiación, programas de actuación, declaraciones de interés comunitario, obras o servicios públicos o cesión, ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa, a la administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto (...) 2. De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento (...)». En el título calificado se protocoliza resolución administrativa de fecha 7 de septiembre de 2016, del órgano competente del Ayuntamiento de Valencia, por la que se resuelve declarar innecesaria la licencia de parcelación para la segregación y simultánea cesión al Ayuntamiento, en concepto ámbito vial de servicio, de una parcela de 133,49 metros cuadrados de superficie, procedente de la finca registral número 15.989.

Ciertamente, con las salvedades previstas en la normativa aplicable en favor de la Administración, la cesión gratuita es un negocio bilateral, que requiere el consentimiento de ambas partes, cedente y cesionario, para su perfección, lo que impide practicar la inscripción de la cesión gratuita de la parcela segregada a favor del Ayuntamiento, en tanto no se acredite la aceptación por parte de éste. Así resulta, en particular, de los artículo 30 y 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Siendo indiscutido, en el presente expediente, la necesidad de aceptación del cesionario, el Ayuntamiento, para la inscripción de la cesión gratuita a su favor, no es igual la solución, sin embargo, cuando se trate de inscribir únicamente, por solicitarlo expresamente el presentante, el acto previo de segregación, habilitado por el órgano administrativo para su destino a viales, de titularidad y uso público o general. El artículo 74 de las normas complementarias, en consonancia con el artículo 65.1.d) de la Ley de Suelo, prevé que: «Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal». En este caso, la declaración de innecesariedad de la licencia se condiciona al destino de la parcelación al uso general viario de titularidad pública, lo que deberá reflejarse en las fincas afectadas, mediante nota marginal, de vigencia indefinida, en este caso, y cancelable mediante la certificación administrativa prevista en el artículo 74.3.a) del Real Decreto 1093/1997. La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7272.pdf

II.A.64. RESOLUCIÓN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Sant Mateu

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

Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria habiendo mani-

festado el registrador que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita.

No cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende inmatricular con los de otra que ya esté inmatriculada puede justificar la suspensión de la pretensión de inmatriculación conforme al citado artículo 205 de la Ley Hipotecaria. No obstante, es relevante para la resolución de este expediente la circunstancia de que de los asientos del Registro resulta la constancia registral de la referencia catastral de la finca con la que el registrador plantea la duda. Ahora bien, la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Por ello, las dudas del registrador basadas en la coincidencia en la situación de las fincas no pueden mantenerse, debiendo, en consecuencia, revocarse el defecto.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7273.pdf

II.A.65. RESOLUCIÓN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Lepe

***DERECHO DE OPCIÓN:* CONSIGNACIÓN EN FAVOR DE TITULARES DE CARGAS POSTERIORES**

La cuestión objeto de recurso ha sido objeto de una dilatada doctrina por parte de este Centro Directivo que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, debe ser de nuevo reiterada. De acuerdo con dicha doctrina (vid. por todas Resoluciones de 18 de mayo de 2011 y 2 de marzo de 2015), una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados (cfr. artículo 175.6.a Reglamento Hipotecario).

No obstante, puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

A la vista de la doctrina expuesta es evidente que el recurso no puede prosperar. Resultando del asiento de inscripción del derecho de opción que el precio de compraventa en ejercicio del derecho de opción, habría de pagarse al contado, el ejercicio del derecho en términos distintos a los pactados e inscritos no puede perjudicar la situación jurídica de los titulares de asientos posteriores.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7274.pdf

II.A.66. RESOLUCIÓN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Alicante n.º 3

***EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO:* REQUISITOS**
***REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:* ARTÍCULO 98 DE LA LEY 24/2001**

En el caso concreto de la expedición de certificación como trámite del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (al que remite el artículo 208 al regular el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido), en los casos en los que el registrador aprecie defectos que sean obstáculo para la tramitación del expediente, lo procedente es denegar su expedición emitiendo la preceptiva calificación negativa, que, en su caso, puede acompañarse de las certificaciones de las fincas que procedan, según resulta de la regla tercera del citado artículo 203.

El tenor literal de la norma primera del artículo 208 antes transcrita excluye la interrupción del tracto únicamente en los supuestos en que la adquisición se haya efectuado directamente del titular registral o bien de los herederos de éste, lo que viene a consagrar legalmente la doctrina que sobre este particular ha venido manteniendo este Centro Directivo. En el presente caso, tal y como señala el registrador en su calificación, no existe una verdadera interrupción del tracto ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral. La circunstancia de que alguno de estos títulos adolezcan de defectos, como señala el registrador, o que hayan sido objeto de anteriores calificaciones negativas, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos.

En cuanto al defecto señalado con el número 5, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (cfr. «Vistos») según la cual es inequívoca la exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesaridad, y ello cualquiera que sea la forma en que finalmente la segregación tenga acceso al Registro, ya que, aunque se hubiera producido mediante el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo, si éste está dirigido, como en el caso presente, a parte de la finca inscrita que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesaridad de la misma (artículos 26.2 de la Ley de Suelo y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Ahora bien, dicho requisito deberá acreditarse en el momento de la inscripción de segregación efectuada, por lo que si se hubiese admitido la extensión de la anotación preventiva de incoación del expediente su exigencia habría debido demorarse hasta la presentación de la resolución que le ponga fin.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 22 de octubre de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014), para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados

por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Consecuentemente, en el presente caso no puede entenderse que en la escritura calificada se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la preceptiva emisión del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas exigen el mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001 y el Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios; ya que el notario autorizante, a la hora de formular el juicio de suficiencia, no reseña ni identifica las facultades que se pretenden ejercitar.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7275.pdf

II.A.67. RESOLUCIÓN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Jumilla

***EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN:* RÉGIMEN ANTERIOR A LA LEY 13/2015**

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

En el marco del antiguo expediente de dominio el registrador sólo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituía un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el artículo 306 del Reglamento Hipotecario). Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla

general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 11 de junio de 2013 y 25 de noviembre de 2013). También se ha señalado como salvedad a tal regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción.

Respecto al defecto relativo a la falta de coincidencia de la descripción de las fincas en el auto y la que resulta de las certificaciones catastrales, el artículo 53, apartado Siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (hoy derogado), exigía para toda inmatriculación que se aportase, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Tras la derogación de dicha norma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al artículo 203 que regula el nuevo expediente notarial para la inmatriculación y también a la inmatriculación por doble título traslativo prevista en el artículo 205. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7276.pdf

II.A.68. RESOLUCIÓN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Lorca n.º 3

***BASES GRÁFICAS:* PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH**

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa elaborada por técnico, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por dos titulares registrales colindantes, que ponen de manifiesto la posible invasión de las fincas registrales de las que son titulares.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, y aunque no con la claridad que sería deseable, resultan fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y

ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7277.pdf

II.A.69. RESOLUCIÓN DE 01 DE JUNIO DE 2017. (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Sant Mateu

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* REQUISITOS**

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 19 de noviembre de 2015 y 4 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016), en la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos. Con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. Por otra parte, cabe plantearse la cuestión de si, cuando la Ley exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir. Es decir, surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205.

Se debe interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. En el caso de este expediente, es indiferente cuál de estas dos fechas se tome como referencia, pues en ningún caso ha transcurrido el repetido plazo de un año.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7278.pdf

II.A.70. RESOLUCIÓN DE 02 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Palma de Mallorca n.º 5

***PRINCIPIO DE ROGACIÓN:* ALCANCE DE LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO**

En el presente caso se emite una nota de despacho en la que se indican determinados extremos del documento que no han accedido al Registro, con una sucinta motivación jurídica. Por tanto no cabe sino concluir que la actuación registral enjuiciada es sin duda una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso, pues de otro modo se causaría indefensión al interesado.

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base al art. 425 RH, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito.

En el caso de este expediente el registrador expresa en la nota que no se solicita expresamente la modificación de la descripción. El planteamiento del registrador no puede acogerse favorablemente, ya que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario antes transcrito), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido.

De los datos que resultan del título resulta evidente la falta de correspondencia entre la descripción de las fincas en el Registro y la que resulta de la certificación catastral aportada. Por tanto, la actuación del registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho la falta de documento acreditativo de la referencia catastral en los términos indicados por la legislación aplicable.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7279.pdf

II.A.71. RESOLUCIÓN DE 05 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Torrevieja n.º 1

***PRINCIPIO DE ROGACIÓN:* INSCRIPCIÓN PARCIAL**

Comenzando por el primero de ellos, esto es, la exigencia de que los interesados soliciten expresamente la inscripción de la venta de cada una de las tres fincas, separada e independien-

temente de la agrupación, lo cierto es que este obstáculo puesto de manifiesto por el registrador es plenamente congruente con las exigencias propias del procedimiento registral. Es principio general que la actuación del registrador de la Propiedad, en consonancia con el carácter voluntario y declarativo (como regla general) de las inscripciones, ha de ser rogada (salvo casos excepcionales), de modo tal que no puede aquel practicar asientos o inscripciones distintos de los formalizados en los títulos calificados mientras no conste la voluntad expresa de los interesados (Resoluciones 13 de enero de 1995, 20 de julio de 2006, 12 de enero de 2012 o 13 de diciembre de 2013, entre otras). En el caso de este recurso no resulta de la documentación presentada que los interesados soliciten de forma explícita la inscripción de la venta de las fincas de forma independiente de la de la agrupación, sino más bien todo lo contrario.

No obstante lo anterior, las circunstancias concurrentes en el caso imponen que el defecto expresado por el registrador no pueda ser mantenido. En primer lugar, tanto la escritura de aceptación y partición de herencia, en la que se formaliza la agrupación, como la escritura de compraventa (ambas presentadas junto con el acta negativamente calificada) contienen una petición expresa de inscripción parcial de las mismas en caso de calificación negativa de alguna cláusula o pacto, de conformidad con lo previsto por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Por lo demás, toda posible duda que pudiera haber en relación con los términos de las peticiones de inscripción parcial contenidas en las escrituras y en el acta calificadas decaerían si se tiene en cuenta que en el escrito de recurso los interesados solicitan expresamente la inscripción separada de la venta de cada una de las fincas agrupadas para el caso de que el registrador entienda que procede denegar la inscripción de la agrupación.

El segundo de los defectos expresados en la calificación, relativo a la exigencia de la ratificación de las personas representadas por los comparecientes en el acta, tampoco puede mantenerse. En primer lugar, la representación invocada en el acta tiene su origen en la escritura de compraventa otorgada por los adjudicatarios vendedores y los compradores comparecientes en el acta. Pero es que, en segundo lugar, tal consentimiento adicional de los vendedores, o de al menos uno de ellos, para practicar la inscripción parcial, en el presente expediente, no es necesario. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria parte en su segundo párrafo del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado. Las personas que ostentan la condición de interesadas no son otras que las enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7420.pdf

II.A.72. RESOLUCIÓN DE 05 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

Registro de El Ejido n.º 1

***PROCEDMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA**

En el presente caso, consta recogido en el asiento registral respectivo el precio pactado para subasta de 75.557,04 euros, al que se llegó tras pactar modificar al alza el precio inicialmente estipulado. Tal modificación al alza es la que consta inscrita, y por tanto, la única vigente al tiempo de interponerse la demanda de ejecución hipotecaria. Y además, tal cifra es también la que expresaba la propia demanda de ejecución y la que expresó la certificación registral de cargas expedida para tal procedimiento de ejecución. Por lo tanto, como también se dijo en la citada Re-

solución de 24 de abril de 2017, «dicho precio fue el único que debió tomarse en consideración en el procedimiento de ejecución directa contra el bien hipotecado». Y sin embargo, mediante diligencia de ordenación de fecha 15 de mayo de 2009 se acordó sacar el bien a subasta por un importe de 53.910,79 euros.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía, cualquiera que sea el procedimiento que elija para ello, forma parte del contenido estructural o esencial del derecho real de hipoteca; pero, como contrapartida, es preciso que el ejercicio del «ius distrahendi» se acomode estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos. Uno de dichos trámites es el de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista, a efectos de la ejecución hipotecaria, en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expedición de la que el registrador dejará constancia en el folio registral mediante nota marginal en la inscripción de hipoteca, con indicación de su fecha y de la existencia del procedimiento a que se refiere, según ordena el apartado 2 del mismo precepto.

Resulta, en consecuencia, de todo punto necesario que, en relación con esta nota marginal, se cumpla el principio general de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (artículos 40 y 131 de la Ley Hipotecaria y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que impide que acceda al Registro cualquier título que resulte contradictorio con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución, con todas sus secuelas civiles, procesales y registrales, que publica dicha nota, en tanto ésta se encuentre en vigor; así como aquellos otros que supongan una vulneración del antes citado artículo 130 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los extremos que debieran haber servido de base a la ejecución. Por lo tanto, queda fuera de toda duda que, con carácter general, el haber sacado el secretario judicial a subasta un bien hipotecado por un tipo inferior al pactado por el dueño de la finca e inscrito registralmente a tal efecto, constituye un vicio procesal que sí ha de ser calificado como defecto por el registrador pues afecta y menoscaba la posición jurídica tanto del titular registral de la finca, como del titular registral de la hipoteca.

El informe emitido por la letrada de la Administración de Justicia indica que, tras la desestimación de anteriores recursos interpuestos por el ejecutado, alegando éste precisamente que la finca salió a subasta por un valor inferior al que constaba inscrito, y que por ello la cantidad consignada por el postor fue inferior a la procedente, se promovió de oficio incidente extraordinario de nulidad de actuaciones, pero mediante auto de fecha 5 octubre de 2015 se acordó no haber lugar a la nulidad, «lo cual determina plenamente la legalidad de las actuaciones». Y que ya no existe posibilidad de interponer recurso alguno en el presente procedimiento ni de instar una nueva nulidad de actuaciones. En el presente caso, no sólo consta que el titular registral del dominio de la finca ejecutada ha tenido la posibilidad de defensa procesal y de acceso a la tutela judicial efectiva que le otorgan las leyes, sino que incluso ha hecho uso de esa defensa, pues, como resulta del informe de la letrada de la Administración de Justicia, el ejecutado consta personado en el procedimiento de ejecución hipotecaria desde un principio.

Por lo tanto, habiéndose alegado el mismo motivo señalado por el registrador (defectuosa convocatoria de la subasta por un tipo inferior al procedente) como fundamento y objeto de los correspondientes recursos procesales interpuestos por el ejecutado que es el titular registral de la finca, y resueltos éstos mediante pronunciamientos judiciales firmes confirmando la validez y no nulidad de la subasta y de la posterior adjudicación, no puede ya el registrador señalar como defecto para la inscripción esa misma cuestión ya resuelta por el órgano judicial con fuerza de cosa juzgada, pues, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, el registrador no puede revisar ni cuestionar el acierto de pronunciamientos judiciales con fuerza de cosa juzgada.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7421.pdf

II.A.73. RESOLUCIÓN DE 06 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Guardamar del Segura

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no a practicar una cancelación de una anotación preventiva de embargo como consecuencia del ejercicio de una ejecución judicial hipotecaria de una carga preferente, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7422.pdf

II.A.74. RESOLUCIÓN DE 06 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

Registro de San Bartolomé de Tirajana Nº 2

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* LEGALIZACIÓN LIBRO DE ACTAS**

El artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de sustracción de libro de actas anterior, como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior. En este sentido procedió correctamente el registrador al legalizar el libro de actas pues actuó conforme a lo dispuesto en el artículo 415.1.a del Reglamento Hipotecario. La nota marginal de legalización del libro de actas que se extendió, una vez practicada, quedó bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7423.pdf

II.A.75. RESOLUCIÓN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Almendralejo

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:* PRÓRROGA**

Parece evidente que el presupuesto necesario para que se pueda hacer constar la prórroga de una anotación preventiva es la existencia de dicha anotación y su vigencia. Si la anotación que se pretende prorrogar ha caducado por el transcurso del plazo de cuatro años al tiempo de la presentación en el Registro del mandamiento judicial que ordena dicha prórroga, o si con anterioridad se ha producido la cancelación de la señalada anotación, habrá de denegarse la prórroga solicitada.

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., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación 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. Por tanto, si el recurrente entiende que la cancelación de las anotaciones preventivas cuya prórroga se pretende ahora fue contraria a la ley, debe instar la correspondiente demanda judicial.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7424.pdf

II.A.76. RESOLUCIÓN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Priego de Córdoba

***OBRA NUEVA:* LIBRO DEL EDIFICIO**

En base al nuevo art. 202 de la LH se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 60/2010 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v.gr. seguro decenal), no está contemplada en ninguna norma.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, hace referencia a que deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio con la salvedad de que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible. Esta referencia a la antigüedad comprende indudablemente aquellos supuestos de edificaciones que no están sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Orde-

nación de la Edificación, es decir, edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes su entrada en vigor, el 6 de mayo de 2000 (cfr. disposición transitoria primera de la Ley), supuesto que no concurre en este expediente. En caso de inscribirse la declaración de obra nueva de conformidad con el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo no será exigible el libro del edificio, si bien para ello el interesado debe solicitar proceder de este modo con respeto al principio de rogación. En los demás casos de edificaciones no declaradas al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, sino del apartado 1 de dicho precepto, y que están sujetas a la Ley de Ordenación de la Edificación, será preceptiva la aportación del libro del edificio para su depósito en los términos exigidos en el artículo 202, siempre que el documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, se haya presentado bajo la vigencia de este precepto.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7425.pdf

II.A.77. RESOLUCIÓN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

Registro de Madrid n.º 29

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* HERENCIA YACENTE**
***SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA:* REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN**

En cuanto al primero de los defectos, se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión determinada finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

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. No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. 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. A la vista del carácter concluyente de los hechos que prueban la posesión del usucapiente, y que en consecuencia como establece el fallo judicial «la entidad demandante es dueña por prescripción adquisitiva de la finca (...) registral inscrita (...) con el número 136 (...) en sus veintidós veintitresavas partes adquiridas a sus legítimos propietarios en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Carlos Entrena Palomero, en fecha 30 de abril de 2004», 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.

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. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7426.pdf

I.B.
Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017)

***Herencia:* La partición por defensor judicial necesita aprobación judicial si el nombramiento no la dispensa**

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia en la que uno de los herederos está representado por un defensor judicial, por oposición de intereses con el tutor, que es también heredero. La registradora señala que falta la aprobación judicial. La Dirección confirma esa calificación, toda vez que el art. 1060 C.c. exige claramente la aprobación del juez si no se hubiese dispuesto otra cosa en el nombramiento, lo que no consta en este caso; y si bien fue otra la doctrina de la Dirección General, lo fue antes de la reforma de ese artículo por L.O. 1/1996.

R. 19.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 11.05.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/11/pdfs/BOE-A-2017-5156.pdf

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017)

***Herencia:* No es inscribible la mejora gallega de presente sobre la parte ganancial correspondiente a un cónyuge**
***Bienes gananciales:* Adjudicación en concepto de mejora gallega de finca en comunidad posganancial**

Se trata de una escritura de pacto sucesorio de mejora con entrega de bienes de presente (art. 215 L. 2/14.06.2006, de Derecho civil de Galicia), sobre bienes de una sociedad ganancial disuelta pero no liquidada, y en la que «el objeto de la mejora no es la mitad u otra cuota indivisa de un bien, pues un cónyuge puede, con el consentimiento del otro, disponer de cuotas indivisas de los bienes gananciales o postgananciales, como admitió la R. 18.10.2005, ni tampoco lo es el bien ganancial por entero realizando la mejora ambos cónyuges, fórmulas que no hubieran planteado dudas, sino que es uno solo de los cónyuges el que otorga la mejora, aun contando con el consentimiento del otro, y se determina como su objeto 'los derechos que le correspondan en las fincas descritas'». Aunque el acto se otorga con consentimiento de ambos cónyuges, «no existen cuotas determinadas de cada cónyuge o partícipe sobre los bienes concretos que las integran, ni cabe, en consecuencia, disponer de las mismas, ni entre cónyuges, ni a favor de un tercero»; y aunque puede parecer distinta la solución de la R. 13.07.2016, que alega el recurrente, lo cierto es que esa resolución se dictó para un caso de pacto de mejora sin transmisión actual de bienes; al tratarse ahora de un pacto con entrega de bienes, que transmite la propiedad de los mismos

(art. 214 L. 2/2006), deben «quedar estos bienes o derechos transmitidos determinados en el momento del otorgamiento del negocio y de su inscripción, y ser por naturaleza transmisibles de modo actual, lo que no sucede con los derechos que ostenta uno solo de los cónyuges sobre bienes gananciales determinados».

R. 19.04.2017 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso contra Registro de la Propiedad de Noia) (BOE 11.05.2017) (2)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/11/pdfs/BOE-A-2017-5157.pdf

II.B.3. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)

***Entidades religiosas:* La personalidad y las sucesivas modificaciones estructurales se acreditan por inscripción en el Registro de Entidades Religiosas**
***Impuestos:* Debe acreditarse el cumplimiento respecto a Transmisiones Patrimoniales y Plusvalía**

En el mismo caso que dio lugar a la R. 28.07.2016, la Dirección considera subsanado el defecto y acreditada la fusión por uno de los medios sugeridos entonces, la aportación de la escritura de reestructuración inscrita en el Registro de Entidades Religiosas.

Sin embargo aprecia el defecto de falta de autoliquidación o declaración en su caso del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del de Plusvalía (arts. 254 y 255 LH), y reitera su doctrina sobre la calificación del registrador acerca de la sujeción a impuestos de la operación jurídica cuya registración se solicite (ver, por ejemplo, R. 28.08.2015).

R. 20.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 12.05.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5234.pdf

II.B.4. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)

***Inmatriculación:* La certificación catastral no tiene que ser totalmente coincidente con la descripción de la finca en los títulos**
***Concentración parcelaria:* La certificación catastral no tiene que ser totalmente coincidente con la descripción de la finca en los títulos**

«Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de fincas en un procedimiento de concentración parcelaria, oponiendo el registrador como defecto que no existe una total coincidencia en la superficie de las fincas según la descripción que figura en los títulos de concentración y la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas. El recurrente alega que las diferencias de superficie no exceden del 10%». Dice la Dirección que la antigua exigencia de la L. 13/24.06.2015, de certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inma-

triculador, tras la derogación de esa norma por la disp. derog. única L. 13/2015 se ha trasladado a los arts. 203 y 205 LH: la certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, pero «no juega aquí la exigencia previa de la total coincidencia con el Catastro; [...] fuera de los supuestos de inmatriculación contemplados en los citados arts. 203 y 205 LH, hay que estar a las normas generales sobre correspondencia de la descripción literaria con la resultante de la certificación catastral (art. 9.b LH), más aún cuando la concentración parcelaria no es propiamente una inmatriculación».

R. 20.04.2017 (Delegación de Economía y Hacienda en Ourense contra Registro de la Propiedad de Verín) (BOE 12.05.2017) (2)

> Los casos a que alude de los arts. 203 y 205 LH son la inmatriculación por expediente de dominio notarial y la inmatriculación por doble título; fuera de ellos, la regla general del art. 9.b LH es que *se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.*

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5235.pdf

II.B.5. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 21 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)

***Herencia:* Rectificación de la renuncia pura y simple a traslativa**
***Derecho notarial:* Rectificación de errores del art. 153 RN**

«Se ha otorgado una renuncia de herencia que en el otorgamiento inicial aparece como pura y simple, siendo que en diligencia del mismo día, se rectifica de manera que la renuncia se hace a favor de un hermano que es el otro heredero. El registrador suspende la inscripción de la escritura de partición porque entiende que siendo la renuncia un acto irrevocable, no cabe modificar el sentido de aquélla mediante diligencia posterior, ya que se perjudican los derechos de los sustitutos del heredero renunciante que existan y deban ser llamados. El notario autorizante alega en su informe lo siguiente: que se trató de un error material, por lo que se subsanó mediante diligencia del art. 153 RN en la que prestó su consentimiento el otorgante».

La Dirección se refiere a la irrevocabilidad de la revocación (art. 997 C.c.), pero señala que por otro lado el art. 26 LN admite las adiciones y apostillas que se salven al fin del documento notarial con la aprobación expresa y firma de los otorgantes, y el art. 153 RN, la subsanación de errores materiales por el notario, en diligencia o por medio de acta; y entiende que este último es el caso que se debate: «en el caso del art. 997 C.c. se recoge una aceptación o renuncia efectiva que posteriormente se revoca para realizar un acto distinto y el caso del art. 153 RN se refiere a las rectificaciones que se hayan producido por errores en el documento; [...] una interpretación unitaria y completa del documento de renuncia de la herencia, nos lleva a la determinación de que se trata de una renuncia traslativa, ya que conforme los principios generales de interpretación de los contratos, sus cláusulas *deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas* (ex art. 1285 C.c.)».

R. 21.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna - 2) (BOE 12.05.2017) (4)

> Era una cuestión delicada: por un extremo, no se puede negar la rectificación de un error en la declaración inicial, que incluso puede deberse a una omisión en la redacción del documento o a un borrado accidental (según el notario, «lo que ocurrió al repudiante fue que inicialmente consideró que su renuncia significaba que la herencia acrecía a su hermano»); y por el otro, no parece que la misma rectificación fuera admisible cuando los sustitutos del renunciante ya se hubieran adjudicado los bienes de la herencia; y entre un extremo y el otro, hay una zona dudosa que en algunos casos tendría que ser de apreciación judicial. En el caso concreto parece haber pesado la consideración de que la rectificación se hizo por diligencia en la misma escritura de renuncia y con la misma fecha.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5237.pdf

II.B.6. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 21 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO 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, R. 31.03.2017 y otras muchas (art. 326 LH). En este caso se solicitaba «dejar sin efecto» la inscripción de una compraventa por haberse presentado con posterioridad a esta una diligencia de ordenación expedida por la letrada de la Administración de Justicia por la que, en ejecución de sentencia firme, se ordena «dejar en suspenso la anotación de compraventa».

R. 21.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palamós) (BOE 12.05.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5238.pdf

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

***Hipoteca:* Ejecución: No puede adjudicarse la finca al acreedor por el 50% de una tasación no inscrita**

En una ejecución hipotecaria, por falta de postores en la subasta, se adjudica la finca al ejecutante por el 50% de la tasación para subasta pactada en una escritura de novación que no había sido inscrita, y que es inferior a la inscrita. La Dirección señala la similitud del supuesto con los de las R. 29.02.2016 y R. 26.10.2016, sobre modificación del precio de tasación y sus efectos sobre las cargas intermedias; pero señala la diferencia de que «cuando la hipoteca ya no está en fase de seguridad, sino en fase de ejecución por el procedimiento especial de ejecución

directa, la reducción del tipo de subasta sí que disminuye la posibilidad de existencia de sobrante que pueda destinarse al pago de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado» (derecho sobre el sobrante que no existía hasta comenzar la ejecución por el procedimiento de ejecución directa); y confirma la calificación registral, en cuanto la adjudicación vulnera preceptos esenciales, como los arts. 682 LEC (sobre la necesidad de un precio de tasación y de su constancia registral) y 130 LH (sobre la base de la ejecución en el procedimiento de ejecución directa según *aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo).*

R. 24.04.2017 (Bankia, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Madrid-23) (BOE 16.05.2017) (2)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5418.pdf

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Recurso gubernativo: **Cabe la interposición aunque se hubiera inscrito el documento en virtud de subsanación**

Vivienda de protección oficial: **No es necesario acreditar que no hay sobreprecio ni aportar el contrato visado**

1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.01.2016, sobre «admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador».

2. Vivienda de protección oficial.– Se trata de una escritura de compraventa de una finca que, según el Registro, consta que ha obtenido cédula definitiva vivienda de protección oficial general, manifestando los interesados en la escritura que dicha finca ha sido descalificada. El registrador suspende la inscripción por considerar necesario aportar el certificado en el que conste que la referida vivienda carece de precio máximo de venta, o en caso de tenerlo, contrato de venta debidamente visado». Pero dice la Dirección que «ni la legislación estatal ni la autonómica consideran la venta de una vivienda de protección oficial con sobreprecio contrato nulo, sino que únicamente está previsto un régimen sancionador» (como infracción muy grave); y cita la disp. trans. 11 RD. 3148/10.11.1978, la L. 3/15.03.1995, del Principado de Asturias, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por ejemplo, en S. 12.12.2007; en cuanto a la aportación del contrato visado, este requisito «tampoco puede ser mantenido, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias; la disp. adic. 3 L. 2/29.10.2004, del Principado de Asturias, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda, establece los requisitos necesarios para la transmisión de viviendas protegidas, [...] y no hay exigencia alguna, para la inscripción en el Registro, de incorporar el contrato privado de compraventa visado».

R. 24.04.2017 (Notario Fernando Leal Paraíso contra Registro de la Propiedad de Avilés-1) (BOE 16.05.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5419.pdf

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro Mercantil: **La escritura de aumento de capital debe inscribirse previamente en el Registro Mercantil**

Reitera la doctrina de varias resoluciones (por ejemplo, desde R. 28.06.1985 hasta R. 04.07.2016), en aplicación del art. 383 RRM; y aclara que esa doctrina no se fundamenta en una pretendida concepción constitutiva de la inscripción en el Registro Mercantil, como afirma el escrito de recurso, sino en la exigida publicidad a los pactos sociales; y es aplicable aunque, como en el caso concreto, la falta de inscripción en el Registro Mercantil se deba al cierre de este por falta de depósito de cuentas.

R. 24.04.2017 (Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra Registro de la Propiedad de Belmonte) (BOE 16.05.2017) (4)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5420.pdf

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 Y 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Herencia: **Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral**

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 estos casos la demanda genérica a los herederos del titular registral: en las dos primeras resoluciones, «dado que han renunciado a la herencia los hijos y herederos del causante, y que no consta la existencia de otros parientes con derecho a suceder ab intestato, el Estado se convierte en heredero presunto; el Juzgado, ante esta situación, acordó mediante diligencia de ordenación dar traslado al abogado del Estado para que pudiera alegar lo que a su derecho convenga»; en la tercera, porque en una ejecución hipotecaria, «habiendo señalado el Juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio fijado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados».R. 25.04.2017 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 16.05.2017) (6)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5422.pdf

R. 25.04.2017 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 16.05.2017) (8)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5424.pdf

R. 26.04.2017 (Spar Nord Bank A/S, contra Registro de la Propiedad de Torrox) (BOE 16.05.2017) (9)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5425.pdf

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Recurso gubernativo: **El registrador solo debe notificar al notario o autoridad, no a otros interesados**
Documento administrativo: **Para su inscripción debe ser firme en vía administrativa aunque quepa la revisión judicial**
Documento administrativo: **Definición de la firmeza en vía administrativa**

1. Recurso gubernativo.– La Dirección recuerda que, si bien el art. 327.5 LH establecía la notificación del recurso a algunos interesados, tras la reforma por L. 24/2015, «únicamente debe trasladarse al notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el titulo si no fueran estos quienes hubiesen recurrido».

2. Documento administrativo.– Se presentan a inscripción unos acuerdos municipales que modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de una parcelación urbanística. Se recurre la exigencia registral de que esos acuerdos «sean firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 08.02.2016) y señala la diferencia entre el acto administrativo firme, que es aquel contra el que no cabe recurso alguno, ni administrativo, ni contencioso-administrativo, y acto firme en vía administrativa, que es cuando ya no cabe recurso ordinario alguno ante la Administración, pero sí ante los Tribunales; para la inscripción en el Registro, «con carácter de regla general el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, pero suficiente, la firmeza en dicha vía, ya que con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso-administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales» (ver arts. 1.1 y 2.2 RD. 1093/1997). En el caso concreto, consta expresamente que cabe la interposición de recurso de reposición, por lo que el acto no puede considerarse firme en vía administrativa; y, frente a las alegaciones de la recurrente, es indiferente que el acto tenga por objeto el establecimiento de las afecciones o garantías reales, o bien su modificación.

R. 25.04.2017 (La Marina Construcciones, S.A., contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-) (BOE 16.05.2017) (7)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5423.pdf

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO 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, R.

31.03.2017, R. 21.04.2017 y otras muchas (art. 326 LH). En este caso se solicitaba «la anulación de una inscripción de un usufructo vitalicio en virtud de instancia privada, por no haberse acreditado debidamente el pago del impuesto».

R. 26.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Burgos-3) (BOE 16.05.2017) (11)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5427.pdf

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

***Carreteras:* Para la inscripción de finca colindante no es necesario justificar la notificación a la Administración**
***Descripción de la finca:* Alteración del lindero con carretera nacional**

Se trata de una escritura de compraventa de una finca que según el Registro linda con carretera nacional, circunstancia que, según el registrador, «advertida en la nota simple de información continuada, pretende ser desvirtuada con una mera manifestación en el título presentado, expresando que linda, hoy, con camino municipal». Se suspende la inscripción «por no resultar acreditada la práctica de la notificación prevista en el art. 30.9 L. 37/29.09.2015, de Carreteras». Dice la Dirección que ese precepto, que establece la notificación, como responsabilidad específica del notario autorizante, y los derechos de tanteo y retracto del Ministerio de Fomento, «no establece un mecanismo de cierre registral por falta de notificación»; en cuanto al registrador, el art. 29.11 L. 37/2015 solo le impone la manifestación de la colindancia en toda información registral y en las notas de calificación o despacho, pero como *información territorial asociada y con efectos meramente informativos;* además, la modificación del lindero resulta justificada con la certificación catastral descriptiva y gráfica que incorpora el título.

R. 26.04.2017 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 16.05.2017) (12)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5428.pdf

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

***Descripción de la finca:* No puede alterarse por mera manifestación de los interesados**
***Propiedad horizontal:* La rectificación de un local en comunidad requiere acuerdo de los comuneros**

Se debate sobre la constancia registral de la referencia catastral de una finca como operación específica, y con rectificación de la calle y número en que se sitúa. La registradora opone la no concordancia entre los datos de situación y denominación de la finca catastral y los que constan en el Registro de la Propiedad. La Dirección reitera (cfr. R. 06.05.2016 y R. 22.11.2016) que la referencia catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al art. 9.a LH, que en

ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH; sin embargo, el recurrente las confunde, y eso obliga a distinguir:

–Se trata de un local situado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, y de la documentación no resulta más que la representación gráfica catastral de la totalidad del solar; además, como ya se afirmó en la R. 22.07.2016, aunque se hubiese aportado la representación gráfica del elemento independiente en cuestión, conforme a los citados arts. 9.b y 199 LH, no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado; esa representación se excluye en el art. 201 LH y solo se contempla en el caso de inscripción de obra nueva, cuando resulta del proyecto incorporado al libro del edificio (Res. Circ. DGRN 03.11.2015).

–En cuanto a la constancia registral de la referencia catastral, «es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y la certificación catastral aportada en los términos que resultan del art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario» (situación, denominación, superficie y justificación en su caso del cambio en el nomenclátor y numeración de calles»; en el caso concreto no se ha justificado el cambio de nombre y número de la calle, que «no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada».

R. 27.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 16.05.2017) (13)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5429.pdf

R. 27.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 16.05.2017) (14)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5430.pdf

R. 27.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 16.05.2017) (15)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5431.pdf

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

***Reanudación del tracto:* Debe citarse en el expediente a los cotitulares de la finca**
***Reanudación del tracto:* Citación en el expediente a los titulares o sus herederos**

Se trata de «un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo de una quinta parte indivisa de finca. El registrador suspende la inscripción por no constar el título de adquisición de la quinta parte indivisa de la finca por parte del promotor del acta y por no haberse practicado las notificaciones personales establecidas por los arts. 204 LH y 295 RH». La Dirección reitera la necesidad de expresar el título de adquisición en los expedientes de reanudación del tracto sucesivo (cfr. R. 17.01.2003, R. 24.06.2011, R. 28.04.2016 y R. 21.12.2016, y arts. 9 LH y 51 RH). En cuanto a la ausencia de las notificaciones personales, reitera la doctrina de la R. 23.05.2016, de que, «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».

R. 27.04.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santander-2) (BOE 16.05.2017) (16)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5432.pdf

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)

Reanudación del tracto: **No procede por sentencia que declara la propiedad si no están demandados los titulares intermedios**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.12.2010, R. 11.05.2012, R. 15.10.2013, R. 16.06.2015 y R. 11.07.2016, declarando la improcedencia de la inscripción cuando no han sido demandados los titulares intermedios.

R. 03.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arona) (BOE 22.05.2017) (2)

> Cuando no hay propia ruptura del tracto, sino que se trae causa del titular registral, no procede el expediente de reanudación del tracto, lo procedente es la incoación del correspondiente juicio declarativo de rectificación del Registro; ésta es una de las doctrinas más antiguas y reiteradas de la Dirección General; pueden verse las resoluciones citadas; pero téngase en cuenta el caso de excepción de la R. 03.04.2017, cuando lo que declara la sentencia es la adquisición del dominio por usucapión.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/22/pdfs/BOE-A-2017-5656.pdf

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: **Denegación de cancelación por caducidad de anotación prorrogada y vigente**

Solicitada en instancia privada la cancelación por caducidad de unas anotaciones de embargo, la registradora deniega la de una de ellas por encontrarse prorrogada y vigente. La Dirección confirma la calificación registral, toda vez que del art. 86 LH se deduce la duración general de cuatro años para las anotaciones preventivas, la posibilidad de prórroga y que el plazo de caducidad debe computarse de nuevo desde la fecha de la prórroga; en el caso concreto, está vigente la anotación en favor de la Hacienda, como anotación ordinaria, con independencia de que con anterioridad se hubiera tomado anotación preventiva de embargo preventivo.

R. 04.05.2017 (Blade Speed, S.L., contra Registro de la Propiedad de El Vendrell - 1) (BOE 22.05.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/22/pdfs/BOE-A-2017-5657.pdf

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO 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, R. 31.03.2017, R. 21.04.2017, R. 26.04.2017 y otras muchas (art. 326 LH). En este caso se solicitaba «la cancelación de una inscripción de agrupación de fincas, en la que se ha inscrito la representación gráfica georreferenciada de la finca tras la tramitación del procedimiento previsto en el art. 199 LH», al entender la Generalitat que «se ha procedido a la inscripción registral de un inmueble de la Generalitat Valenciana por no respetarse los tres metros de dominio público contados desde el talud de desmonte o terraplén o borde de cuneta de la carretera colindante titularidad de dicha Administración».

R. 05.05.2017 (Conselleria de Hacienda de la Generalitat Valenciana contra Registro de la Propiedad de Villena) (BOE 22.05.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/22/pdfs/BOE-A-2017-5659.pdf

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

***Principio de rogación:* La demanda de nulidad de un acto inscrito lleva implícita la de cancelación del asiento**
***Principio de rogación:* La presentación implica solicitud de inscripción de todos los actos inscribibles**

Se trata de una sentencia dictada en un juicio ordinario que declara la nulidad de una escritura pública de compraventa, y en la que se dice de forma genérica «procédase a la inscripción registral de los pronunciamientos...». El registrador objeta que «la sentencia no declara la nulidad de los asientos registrales». La Dirección estima el recurso por dos razones: primera, que «es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. R. 11.02.1998, R. 20.07.2006, R. 20.01.2012 y R. 01.07.2015, entre otras), 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, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas» (ver art. 79.3 LH); y segunda, que, aunque el art. 38.2 LH considera necesaria la *demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente* en toda acción contradictoria de derechos inscritos, el Tribunal Supremo ha entendido que esa petición debe considerarse implícita; y según el art. 521 LEC, *las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución;* así pues, «en relación con el Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere».

R. 08.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar - 2) (BOE 29.05.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5929.pdf

La Dirección cita varias sentencias en ese sentido; baste recoger, por todas, la S. 21.09.2012, según la cual, esa doctrina (de solicitud implícita en la demanda contradictoria) «resulta más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del trafico jurídico, estableciendo que, ejercitando el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical».

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

***Concentración parcelaria:* No es necesaria la relación de fincas de procedencia**
***Concentración parcelaria:* Es necesaria la representación gráfica georreferenciada de la fincas adjudicadas**
***Concentración parcelaria:* Es necesario que conste DNI y domicilio de los adjudicatarios**

Se trata de la inscripción de fincas de reemplazo resultantes de un proceso de concentración parcelaria. El registrador pone tres objeciones que son tratadas por la Dirección:

–«No indicarse la relación de las fincas registrales afectadas por la concentración, al objeto de extender el oportuno asiento al margen de cada una de ellas indicativo de que han sido incorporadas al proceso, evitando situaciones de doble inmatriculación». Señala la Dirección que «los arts. 222 y 235.1 D. 118/12.01.1973, Ley de reforma y desarrollo agrario, imponen una inscripción obligatoria de las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación, sin hacerse referencia, salvo en los casos del art. 193 de la citada norma, a las parcelas de procedencia», y sin exigir, «a diferencia de los procesos urbanísticos, la correlación entre fincas de origen y resultado, a pesar de que pueda fundarse en el mismo principio jurídico de subrogación real»; para evitar la doble inmatriculación «podrá solicitarse por el registrador al organismo competente que comunique, si no lo hubiese hecho, si la finca está incluida o excluida de la concentración parcelaria y, en caso afirmativo, hacer constar esta circunstancia en la finca de origen».

–«No incorporar certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las fincas resultantes». «El art. 9.b LH, en la redacción dada por la L. 13/2015, contempla de forma expresa la concentración parcelaria como uno de los supuestos en los que preceptivamente debe constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices; [...] sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior a la L. 13/2015, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas (cfr. disp. trans. única L. 13/2015); la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el art. 9 LH» (ver R. 07.07.2016); si bien, como la concentración

parcelaria no es propiamente una inmatriculación, hay que añadir el matiz de que, «conforme al art. 204 LH, sería admisible también la aportación de una representación gráfica alternativa» (ver R. 20.04.2017).

–No se indica el DNI y domicilio de los adjudicatarios. Lo que se confirma, ya que tales circunstancias son exigibles conforme al art. 51.9.a RH.

R. 08.05.2017 (Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León contra Registro de la Propiedad de Lerma) (BOE 29.05.2017) (2)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5930.pdf

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.02.2017; en este caso, respecto a la sociedad conyugal tácita aragonesa.

R. 09.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-3) (BOE 29.05.2017) (4)

Ver resolución citada y su comentario.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5932.pdf

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

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

***Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la herencia de fincas inscritas a favor de persona distinta del causante**

Se trata de una escritura de aceptación y partición de herencia de un causante que no es titular registral de ningún derecho respecto de la finca solicitada. La Dirección rechaza la inscripción por un doble motivo: No cabe recurso gubernativo contra los asientos de las transmisiones que hizo ese causante cuando era titular registral (art. 326 LH), y no cabe inscribir la herencia de fincas inscritas a favor de persona distinta del causante (art. 20 LH).

R. 09.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badalona-1) (BOE 29.05.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5933.pdf

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO 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, R. 31.03.2017, R. 21.04.2017, R. 26.04.2017 y otras muchas (art. 326 LH). En este caso se pretendía discutir «si el registrador de la Propiedad debió cancelar una anotación preventiva de embargo a favor de una comunidad de propietarios en propiedad horizontal, como consecuencia de la ejecución de una hipoteca prioritaria».

R. 09.05.2017 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Barcelona-3) (BOE 29.05.2017) (6)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5934.pdf

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

***Parejas de hecho:* No puede exigirse declaración para la venta de una vivienda familiar en territorio de Derecho común**

«Es objeto de recurso la calificación conforme a la cual constituye defecto subsanable la falta de manifestación, en la escritura pública, por la vendedora, soltera y británica, de que no se integra en alguna 'civil partnership' [con una pareja de hecho], de las contempladas en su Derecho. [...] El notario autorizante y recurrente considera, por el contrario, que esta exigencia no se deduce de precepto alguno en el Derecho común (la finca transmitida se sitúa en Málaga y en dicha provincia fue otorgada la escritura de compraventa); que tal exigencia complicaría extraordinariamente el tráfico jurídico y que en todo caso sería de aplicación del art. 10.8 C.c.»; se añade como hecho relevante que en la escritura calificada se manifiesta que la vendedora «es dueña del pleno dominio». Señala la Dirección que «no existe en el ordenamiento español una norma de conflicto, ni referida a una situación internacional, ni interregional, en relación a los diversos supuestos que pueden afectar a una pareja no casada; [...] la única norma aplicable sería –a día de hoy– el art. 9.1 C.c., que remite a la ley de la nacionalidad de la otorgante»; pero la Dirección estima innecesaria la averiguación del Derecho británico: «La dificultad de esta prueba y su excesiva onerosidad es evidente; téngase presente que se trata de una vivienda situada en una Comunidad Autónoma regida por el Derecho común y la L, 5/16.12.2002, de Parejas de Hecho, que no exige el consentimiento del no titular, por lo que establecer requisitos no exigidos para españoles supondría una multiplicidad de regímenes que dificultaría no solo la transmisión sino el acceso al crédito para la financiación de bienes inmuebles a un no nacional»; además de que, «por razón de la materia debe entenderse aplicable, en aras a la seguridad jurídica, el art. 10.8 C.c. y con ello inexigible la prueba exigida por el registrador».

R. 10.05.2017 (Notario Antonio-Jesús Lainez Casado de Amezua contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 29.05.2017) (8)

Como lo centra la Dirección, el problema es «si es preciso que una persona soltera que transmite una vivienda deba o no manifestar su posible pertenencia a una pareja no casada»; y cita a este respecto la S.JPI Barcelona-35 19.04.2006, que anuló la R. 18.06.2004; pero «el supuesto contemplado se refería a una vivienda sita en la Comunidad Autónoma de Cataluña y en relación con la Ley de parejas de hecho de dicha Comunidad Autónoma que exige para la disposición de la vivienda familiar de la pareja, el consentimiento de ambos, cualquiera que fuere su titularidad»; también la R. 28.10.2015 «se refiere a un supuesto diferente en cuanto, el disponente extranjero manifestaba estar casado, no integrar una pareja (como en la R. 13.01.1999)».

Téngase en cuenta que, desde el 19 de enero de 2019, esta materia se regirá por el Reglamento (UE) 1104/24.06.2016, del que la Dirección adelanta dos preceptos:

Artículo 30. *1. Las disposiciones del presente Reglamento no restringirán la aplicación de las leyes de policía de la ley del foro. 2. Las leyes de policía son disposiciones cuya observancia considera esencial un Estado miembro para salvaguardar sus intereses públicos, tales como su organización política, social o económica, hasta el punto de ser aplicables a toda situación que entre dentro de su ámbito de aplicación, cualquiera que sea la ley aplicable a los efectos patrimoniales de la unión registrada en virtud del presente Reglamento.*

Considerando 52. *Consideraciones de interés público, como la protección de la organización política, social o económica de un Estado miembro, deben justificar que se confiera a los órganos jurisdiccionales y otras autoridades competentes de los Estados miembros la posibilidad, en casos excepcionales, de hacer excepciones basadas en leyes de policía. Por consiguiente, el concepto de «leyes de policía» debe abarcar las normas de carácter imperativo, como las normas para la protección del hogar familiar. No obstante, esta excepción a la aplicación de la ley aplicable a los efectos patrimoniales de las uniones registradas habrá de interpretarse en sentido estricto, para que pueda seguir siendo compatible con el objetivo general del presente Reglamento.*

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5936.pdf

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

***Régimen económico matrimonial:* Prueba del régimen matrimonial extranjero**

En una compraventa, «los comparecientes son un matrimonio formado por ruso y ucraniana que acreditan haberse casado en Ucrania y manifiestan, sin que se realice prueba alguna, estar sujetos al régimen económico-matrimonial ucraniano; sobre esta base el esposo manifiesta, con el consentimiento de la esposa, que el bien adquirido es privativo por haberse adquirido con dinero de tal carácter». La Dirección estima aplicable la norma de conflicto establecida en la ley estatal, y remite al art. 9, pfos. 2 y 3, C.c. y a los arts. 159 RN y 36 RH; como quiera que en el caso concreto se parte sin más de la declaración de los esposos respecto de la aplicación de la ley ucraniana, dice que deberá probarse, con el alcance que esta Dirección General ha interpretado el art. 36 RH (cfr. resoluciones citadas en el apartado vistos de la presente resolución): en primer lugar, la aplicación del Derecho ucraniano a la economía conyugal; seguidamente, la existencia en dicho ordenamiento de la atribución de privatividad del bien adquirido, sin que la traducción de parte de los artículos del Código Civil ucraniano, descontextualizada y sin conocer su alcance

e interpretación, sean bastantes, conforme a la citada doctrina de este Centro Directivo, para su admisión como prueba del Derecho vigente».

R. 10.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 29.05.2017) (9)

> Las resoluciones que se citan en los vistos para la prueba del Derecho extranjero son las R. 15.07.2011, R. 28.07.2011, R. 20.07.2015, R. 23.07.2015, 03.05.2016, R. 11.05.2016 R. 26.07.2016 y R. 03.08.2016.
>
> Pero téngase en cuenta que, como advierte la Dirección, para los matrimonios que se contraigan con posterioridad al 19 de enero de 2019 habrá de aplicarse el Rto.UE 1103/24.06.2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos-matrimoniales, que contiene distintas reglas de conflicto (ver también R. 13.08.2014).

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5937.pdf

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Régimen económico matrimonial: **Aplicación de la ley del marido a matrimonios anteriores a la Constitución**

Se trata de «un decreto de divorcio en el que se adjudica la mitad indivisa de una finca perteneciente, según Registro, a la sociedad conyugal aragonesa de los cónyuges que se divorcian, quienes manifiestan en el convenio de divorcio homologado hallarse casados en separación de bienes»; el régimen aragonés derivaba de la vecindad del marido al tiempo de contraer matrimonio, según el art. 9.2 C.c. entonces vigente, sin que se acredite la alegada posterior adquisición de vecindad catalana. Arguye el recurrente la inconstitucionalidad de aquella remisión a la vecindad del marido; mientras que la registradora sostiene que «la inconstitucionalidad declarada por S.TC 39/14.02.2002, del inciso *por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración* no tiene carácter retroactivo por ser un texto preconstitucional». Y en efecto, dice la Dirección que «quien aplica la norma no ha de tomar una decisión conforme a la ley vigente al tiempo de adoptarla, sino que ha de aplicar una norma que produjo un efecto jurídico instantáneo en el pasado y que prolonga sus efectos en el tiempo presente; [...] sería contrario a todo el sistema de contratos matrimoniales imponer un cambio de régimen sin contar con la aquiescencia de quienes contrajeron matrimonio»; y cita la S. 11.02.2005, según la cual, «la promulgación de la Constitución Española en esta materia afecta a los matrimonios contraídos con posterioridad al 29 de diciembre de 1978, fecha de su entrada en vigor, por lo que es inaplicable a las relaciones económicas de los cónyuges que contrajeron matrimonio con anterioridad a esa fecha».

R. 11.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lleida-1) (BOE 29.05.2017) (10)

> En realidad, estando los dos cónyuges de acuerdo en que el régimen era de separación, el problema debería ser, simplemente, formal. Y así lo entiende la Dirección, que lo advierte, aunque no había sido objeto de recurso: «Es evidente que si en el Registro figuran

los bienes inscritos a favor de dos cónyuges para su sociedad conyugar tácita aragonesa no puede mediante un acuerdo en documento privado, bien que homologado judicialmente, decidirse la rectificación del Registro sin la oportuna escritura pública o la oportuna resolución judicial del órgano competente dictada en el procedimiento correspondiente, pues dada la naturaleza del acto, el convenio regulador del divorcio no es título formal suficiente, debiendo documentarse en escritura pública o en la expresada resolución; todo ello de conformidad con los arts. 90, 1274, 1275, 1277, 1323 y 1346 C.c., 3 y 40 LH y 33, 34, 91 y 214 RH».

Ver también la R. 09.07.2014, para el supuesto de un matrimonio contraído con posterioridad a la entrada en vigor de la Constitución.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5938.pdf

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

***Separación y divorcio:* La sentencia de divorcio de extranjeros casados en el extranjero debe inscribirse en el Registro Civil Central**

Se trata de inscribir un convenio regulador del divorcio declarado por un tribunal español respecto a cónyuges que eran extranjeros en el momento de contraer y que no habían inscrito el matrimonio el Registro Civil español; el Juzgado requiere a las partes para presentar certificación de la anotación del matrimonio en el Registro civil correspondiente, «bajo apercibimiento de no tener validez el divorcio decretado». La registradora considera necesaria la inscripción del matrimonio y de la sentencia de divorcio en el Registro Civil Central. La Dirección confirma esa calificación, toda vez que «la firmeza de la sentencia de divorcio y aprobación del convenio regulador está sometida a lo que es presupuesto esencial para que pueda tener efecto, que no es otro que la existencia del vínculo matrimonial; [...] no se cuestiona por la registradora la decisión judicial, tal y como alega la recurrente, sino el presupuesto básico de la misma, que no es otro que la existencia del matrimonio y su validez conforme al ordenamiento jurídico español, y cuya competencia esta atribuida a otro órgano de la administración del Estado, como es el encargado del Registro Civil Central, y conforme al procedimiento establecido (cfr. arts. 12 LRC y 255 a 259 RRC)».

R. 11.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra - 2) (BOE 29.05.2017) (12)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5940.pdf

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO 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, R. 27.02.2017 y R. 06.04.2017.

R. 17.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mataró-1) (BOE 09.06.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6540.pdf

Ver especialmente la R. 19.07.2016.

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Anotación preventiva de embargo: **El 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 y R. 16.02.2017; ver también el comentario de esta última sobre la S. 01.02.2016.

R. 17.05.2017 (Credifin Sant Adria, S.L., contra Registro de la Propiedad de Móstoles-3) (BOE 09.06.2017) (2)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6541.pdf

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Extranjeros: **Prueba del régimen matrimonial extranjero**

Reitera la doctrina de la R. 10.05.2017.

R. 17.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-6) (BOE 09.06.2017) (3)

Ver resolución citada y su comentario.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6542.pdf

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Herencia: **Rectificación de la renuncia pura y simple a traslativa**
Derecho notarial: **Rectificación de errores del art. 153 RN**

La registradora suspendió la inscripción de una escritura de partición de herencia porque, habiendo renunciado uno de los herederos pura y simplemente a la herencia de sus padres, se adjudican la herencia sus hermanos sin tener en cuenta la sustitución vulgar ordenada en el testamento en favor de los descendientes del renunciante; esta escritura se rectificó por otra posterior en el sentido de que la renuncia se hacía a favor de los hermanos. La registradora vuelve a suspender, porque la renuncia, una vez hecha, es irrevocable (art. 997 C.c.). El recurrente alega que es nulo el consentimiento prestado por error, y que eso es lo que ocurrió. La Dirección confirma

la calificación registral, toda vez que no es clara la apreciación de error, puesto que «la declaración de voluntad inicial se había producido previamente informada por el notario autorizante; [...] también es cierto que en este expediente, la rectificación se ha producido con una dilación en el tiempo más que suficiente –veinte meses– para producir expectativas a los llamados como sustitutos del renunciante».

R. 18.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 3) (BOE 09.06.2017) (4)

Debe confrontarse esta resolución con la R. 21.04.2017, que llega a la conclusión contraria; en aquella y en esta se parte de que «no es incompatible el principio de irrevocabilidad de la aceptación y renuncia de la herencia con la posibilidad de subsanación de una manifestación hecha en ese sentido, siempre y cuando la segunda no encubra una revocación de la renuncia y no se perjudiquen derechos de terceros o expectativas generadas a favor de los mismos»; pero en aquella –se explica ahora– «la rectificación se hizo el mismo día por diligencia en la misma escritura de renuncia, sin que se hubiese hecho una presentación de la errónea en oficina pública ni Registro, y más aún, sin haberse expedido copia autorizada sin la rectificación, por lo que no hubo posibilidad de generar expectativa alguna del derecho a suceder por parte de los sustitutos».

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6543.pdf

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 Y 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 30.11.201, R. 16.02.2017 y R. 01.03.2017. La segunda de ellas, con relación a un auto judicial dictado en procedimiento de liquidación de gananciales, en el que se homologó el acuerdo alcanzado por las partes, y se procedió al archivo del procedimiento.

R. 18.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chipiona) (BOE 09.06.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6544.pdf

R. 19.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepa) (BOE 09.06.2017) (10)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6549.pdf

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

***Separación y divorcio:* La donación a los hijos de vivienda no familiar debe hacerse en escritura pública**

Reitera la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.03.2015, R. 30.06.2015, R. 26.07.2016 y R. 11.01.2017), en el sentido de que «el convenio regulador como

documento susceptible de acceso al Registro de la Propiedad una vez aprobado judicialmente, si bien no debe ceñirse de manera estricta al contenido literal del art. 90 C.c., sus disposiciones o estipulaciones deben apoyarse en él, permitiéndose de esta forma la liquidación de bienes privativos cuando ello pudiera obedecer a una causa matrimonial concreta, tal y como resulta de los negocios relativos al uso o titularidad de la vivienda habitual o la necesaria y completa liquidación del régimen económico del matrimonio»; en el caso concreto, de donación de un inmueble a una hija, el art. 633 C.c. contiene una clara exigencia de escritura pública y de aceptación (la donataria no comparecía en el convenio).

R. 18.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 09.06.2017) (6)

Debe contrastarse esta resolución con la R. 08.05.2012, que admite una donación en convenio regulador no elevado a escritura pública; pero entonces se trataba de la vivienda familiar (objeto del convenio según el art. 90 C.c.); explica ahora la Dirección que «para que pudiera tener acceso al Registro de la Propiedad, debe tratarse de un negocio diferente a una donación pura y simple, acercándose más a un acto de naturaleza familiar y matrimonial, de carácter complejo, y cuya finalidad se entronca con el cumplimiento de los deberes previstos en el art. 90 C.c.».

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6545.pdf

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

***Hipoteca:* Ejecución: No pueden alterarse los trámites del procedimiento extrajudicial**

Se trata de un procedimiento de venta extrajudicial de finca hipotecada, conforme a la redacción entonces vigente del art. 129 LH, que, tras haber quedado desiertas las dos primeras subastas, se suspende a petición del acreedor durante un período de seis meses; se reanuda bajo la nueva regulación de la L. 1/2013, y se adjudica la finca al acreedor, único postor en la tercera subasta. El registrador entiende que «la suspensión de la ejecución no amparada en una causa legal, determina la nulidad del procedimiento». La Dirección considera aplicable la anterior redacción del art. 129 LH (ver disp. trans. 1 y 5.1 L. 1/2013 y R (consulta) 17.03.2016), y recuerda su propia doctrina sobre «la necesidad de atenerse de modo estricto a las previsiones normativas en todas aquellas cuestiones de procedimiento en que puedan verse comprometidas las normas protectoras de la posición del deudor, del propietario de inmueble, así como de los terceros afectados»; el art. 236-ñ RH preveía unos casos muy concretos de suspensión del procedimiento extrajudicial, y siempre en perjuicio del interés del acreedor; pero en el caso actual se puede producir un perjuicio para el deudor (al evitar una tercera subasta sin postores, que hubiera obligado a la adjudicación al acreedor por el tipo de la segunda o a la terminación del procedimiento) o para terceros (al evitar un nuevo procedimiento sujeto a la L. 1/2013, con un acceso más fácil a la subasta electrónica).

R. 18.05.2017 (Altamira Santander Real Estate, S.A.», contra Registro de la Propiedad de Murcia-1) (BOE 09.06.2017) (7)

La Dirección se refiere también a la vigencia del procedimiento extrajudicial, que «ha planteado a nuestras más altas instancias severas dudas de adecuación al orden cons-

titucional (por todas, S. 25.05.2009), pero dichas dudas vienen referidas a la regulación anterior a la promulgación de la L. 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, quedando disipadas por el amparo legal que la misma le confirió al modificar el contenido del art. 129 LH».

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6546.pdf

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

***Hipoteca:* Constitución: La expresión manuscrita sobre riesgos no es excusable por cláusula suelo de cero**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 15.07.2016 y R. 10.11.2016. Analiza también si el requisito se ha cumplido realmente, como afirma la notaria recurrente, pero parece que «ni la copia telemática ni la expedida en soporte papel incorporan el escrito que contiene la repetida expresión manuscrita; [...] tampoco basta para entender que el requisito se ha cumplido con la mera manifestación de la notaria de haberse redactado la expresión manuscrita en su presencia, [...] es necesario que el indicado escrito se protocolice en la correspondiente escritura y se incorpore posteriormente a todas las copias que de la misma se expidan».

R. 19.05.2017 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Villarrobledo) (BOE 09.06.2017) (8)

Según el art. 6 L. 1/14.05.2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, *se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita...;* de manera que parece que la expresión manuscrita no es algo separado que se incorpora a la escritura, sino que se pone *junto a la firma del cliente,* en el mismo folio de papel timbrado notarial donde vaya la firma; siendo así, no se protocoliza, al menos en el sentido de incorporar a la matriz algo exterior a ella; y aunque así fuera, lo que desde luego no se hace ni puede hacerse es «incorporar» nada a la copia («incorporarse físicamente», dice la Dirección): la copia es *literalmente reproducción de la matriz* (art. 236 RN), y no lo sería si se incorporara algo más a ella; quizá la Dirección piensa que debe hacerse la expresión manuscrita en un folio aparte, incorporar ese folio a la matriz, expedir copia parcial, sin ese folio, y grapar (más que incorporar) en la carpeta de la copia un testimonio del escrito; pero lo correcto en técnica notarial sería que el notario hiciera constar en el «otorgamiento y autorización» la constancia de la expresión manuscrita (algo así como «1. Reservas y advertencias legales.– Las hago a hago a los señores comparecientes, entre ellas las relativas al valor jurídico de sus manifestaciones, y en especial al prestatario sobre los posibles riesgos derivados del contrato; afirma que ha sido adecuadamente advertido, y lo hace constar por expresión manuscrita junto a su firma. 2. Lectura.– ...»; y, terminada la transcripción con el habitual «Doy fe» con que termina la matriz, se añadiría en la copia: «Están las firmas de los señores comparecientes. Junto a la del Sr. ... aparece la siguiente expresión manuscrita: '...'. Signado; firmado: «...»; rubricado y sellado»; y, finalmente, «Es primera copia exacta...».

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6547.pdf

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

***Hipoteca:* Constitución: Convalidación por otra nueva de la que incumple los requisitos de la L. 2/2009**

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario con resolución de otro anterior no inscrito cuya inscripción había sido denegada por incumplir los requisitos de la Ley 2/2009; el prestamista es una persona física que manifiesta dedicarse profesionalmente a la concesión de créditos, los prestatarios son dos personas físicas consumidoras, se hipoteca una vivienda que constituye su domicilio habitual familiar, y se destina el préstamo al pago de deudas pendientes. El registrador objeta que «el incumplimiento originario (primer préstamo) de los deberes de información y transparencia establecidos en la L. 2/2009, es un defecto considerado insubsanable por este Centro Directivo y, por tanto, la novación del préstamo, ya sea modificativa o ya sea extintiva, con cumplimiento de tales requisitos, no sana el contrato»; y que «la obligación de restitución que surge de la segunda escritura de préstamo hipotecario, ya se considere éste como un nuevo préstamo, ya se considere como un reconocimiento de deuda, es consecuencia de la entrega de un dinero [en la primera hipoteca] realizada con anterioridad a la entrega de la información precontractual que legalmente debe darse al consumidor». La Dirección estima el recurso: Reconoce su calificación de insubsanable para tal defecto y de su efecto de nulidad del contrato, pero añade que debe ser matizada, «por un lado, en el sentido que también podrá paliarse ese riguroso efecto si se acredita por el acreedor o el deudor reconoce que ha existido una auténtica negociación respecto de las cláusulas afectadas y, en segundo, lugar, cuando el propio prestatario libre e informadamente consienta o se aquiete a la aplicación de la cláusula o cláusulas abusivas, porque en tal caso esa nulidad queda convalidada; [...] en caso contrario, el efecto que se produce, es decir, la obligación de restitución de todo el dinero recibido, el cual puede haberse invertido en la finalidad para la que se pidió, resultaría perjudicial para el deudor al impedir la subsistencia del contrato; [...] lo que las partes hacen en el presente supuesto, al pactar una novación extintiva del contrato y no meramente una novación modificativa, es extinguir la obligación primitiva sustituyéndola por una nueva en que sí se cumplan los requisitos legales, y adicionalmente liberan al prestatario de las consecuencias perjudiciales que esa novación tiene para él, al no exigirse la restitución automática de las cantidades recibidas». Y en cuanto a que el dinero proceda de una entrega anterior a la información que legalmente debe darse al consumidor, se trata de «la garantía de una nueva obligación que ya no tendrá su causa en el préstamo previo aunque se haga una referencia expresa al mismo, sino que se tratará de un nuevo préstamo en que la entrega se ha sustituido por la excusa, o prórroga si se quiere, de la obligación de restitución».

R. 19.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelodones) (BOE 09.06.2017) (9)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6548.pdf

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

***Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral**

***Principio de tracto sucesivo:* Matización de la doctrina de S.TS (3.ª) 16.04.2013 en procedimiento civil**

El registrador suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por prescripción adquisitiva, por no resultar del título presentado que el procedimiento se ha seguido contra un cotitular registral, o que los demandados son sus herederos. La Dirección, por una parte, reitera la necesidad de que se cumpla el tracto sucesivo, y cita en ese sentido varias sentencias; pero también tiene en cuenta «la doctrina jurisprudencial [cita en los vistos las S. 07.04.1992, S. 07.07.2005 y S. 12.06.2008, relativas a la herencia yacente], en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación; 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»; y concluye que «parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia»; y entiende que en el caso concreto «ha habido intervención de los interesados en la herencia, cuya legitimación pasiva ha sido considerada como suficiente en el procedimiento judicial, por lo que no puede indefensión».

R. 19.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arrecife) (BOE 09.06.2017) (11)

> Las sentencias citadas sobre calificación registral del tracto sucesito en documentos judiciales son la S. 21.10.2013 (el registrador «debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surjan de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica»); la S. 21.03.2006 («no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»; y la S.TC 266/14.12.2015 («el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular [...] no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida».

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6550.pdf

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.11.2015 y R. 27.06.2016, y su explicación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo superada por la S.TC. 08.04.2013). Pero en este caso estima el recurso porque se daba una situación parecida a la de la R. 02.08.2016: la tercera poseedora fue notificada de la tramitación del procedimiento (art. 689 LEC), promovió un incidente de nulidad de actuaciones por falta de demanda

y de requerimiento de pago, y el juez, en auto contra el que no cabe recurso, desestimó la pretensión por entender que no había existido indefensión.

R. 22.05.2017 (Cajasur Banco, S.A.U., y Neisur Activos Inmobiliarios, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba) (BOE 09.06.2017) (13)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6552.pdf

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

***Hipoteca:* Ejecución: Contra herencia yacente requiere nombramiento de un administrador judicial**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 17.07.2015, R. 09.12.2015, R. 08.09.2016, R. 23.09.2016 y R. 04.10.2016, entre otras. En este caso se trataba de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral.

R. 22.05.2017 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de El Campello) (BOE 09.06.2017) (14)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6553.pdf

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

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

***Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral**

En su día se inscribió una escritura de compraventa de una cuarta parte indivisa de determinada finca; el comprador, con los demás titulares, constituyó la finca en régimen de propiedad horizontal y se adjudicó uno de los elementos privativos resultantes; ahora se presenta sentencia firme en la que se declara la nulidad de aquella escritura de compraventa y mandamiento que dispone la cancelación de la inscripción correspondiente «y posteriores». La Dirección reitera en el sentido indicado su doctrina de la R. 18.11.2014 y otras muchas (ver arts. 20 LH y 140.1 RH): «Se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no solo la escritura declarada nula, sino también los asientos posteriores cuyos titulares no han tenido parte en el procedimiento; cuestión que ya resolviera expresamente la R. 24.02.2001, según la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda».

R. 24.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almonte) (BOE 13.06.2017) (2)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6687.pdf

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

***Hipoteca:* Constitución: No es abusiva la cláusula que impone al prestatario el impuesto de AJD**

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario entre un acreedor entidad de crédito y unos prestatarios personas físicas consumidoras, en el que la finca gravada es una vivienda que constituye su domicilio habitual; se impone a la parte prestataria la obligación de pago de los impuestos que devengue la operación, salvo los que, tratándose de consumidores, «por ley resulte sujeto pasivo la entidad crediticia». La Dirección estima la legalidad y no abusividad de la cláusula, que había sido cuestionada en la nota registral. Es cierto que las S. 25.11.2011 y S. 23.12.2015 consideraron aplicable a tal cláusula lo dispuesto en el art. 89.3.c RDLeg. 1/16.11.2007, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que califica como cláusulas abusivas y, por tanto, nulas *las estipulaciones que impongan al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario;* y, si bien el art. 8 RDLeg. 1/24.09.1993, texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, considera obligado al pago al prestatario, y según el art. 15 RDLeg. 1/1993, los préstamos hipotecarios *tributaran exclusivamente, por el concepto de préstamo,* entendía el Tribunal Supremo que la exención del acto en Transmisiones Patrimoniales y la no sujeción en IVA conducen a su tributación por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, y en este sería sujeto pasivo la entidad prestamista, como persona *en cuyo interés se expide la copia* (art. 29 RDLeg. 1/1993). Ahora bien, según constante y reiterada doctrina de la citada Sala Primera, el conocimiento de estas cuestiones fiscales no corresponde a la jurisdicción civil, sino a la Administración Tributaria y, en su caso, a la jurisdicción contencioso-administrativa; y el art. 68.2 RD. 828/29.05.1995, Reglamento del Impuesto, dice que *cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario,* lo que lleva a concluir que también por el concepto de Actos Jurídicos Documentados, el sujeto pasivo es el prestatario; y así se ha manifestado la Sala 3.ª en varias sentencias (por ejemplo, S. 27.03.2006); y el auto 24/18.01.2005, del Pleno del Tribunal Constitucional (reiterado por la S.TC 223/26.05.2005) resolvió negativamente la posible inconstitucionalidad del citado art. 68.2 RD. 828/1995. Y además de todo esto, en la cláusula debatida ya se salvaba el caso de «impuestos de los que por ley el sujeto pasivo sea la entidad acreedora».

R. 24.05.2017 (Liberbank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares) (BOE 13.06.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6688.pdf

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

***Condición resolutoria:* La instancia que solicita la cancelación por caducidad no tiene que justificar pago de impuestos**

Presentada una instancia privada en la que se solicita la cancelación de una condición resolutoria alegando la caducidad del art. 82 LH, el registrador suspende la calificación «por

no acreditarse el pago, la exención o la no sujeción a los impuestos correspondientes (art. 254 LH)». La Dirección admite el recurso, puesto que «este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del registrador, conforme a lo dispuesto en el art. 255 LH, de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida, pues se trata de una decisión acerca del destino del título» (ver R. 27.04.2011 y R. 29.10.2011). También admite la legitimación del notario recurrente, pues, aunque se trata de un documento privado sin intervención notarial, el notario es una de las dos personas que firman la instancia y afirma hacerlo en su condición de notario autorizante de determinadas escrituras relacionadas y estar facultado por los herederos del causante. En cuanto al fondo del asunto, la Dirección reitera su doctrina sobre la calificación registral de los requisitos tributarios (ver, por ejemplo, R. 12.09.2016), y observa que en el documento presentado, «como tal documento privado, cualquiera que fuera su contenido, queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad gradual del impuesto de actos jurídicos documentados que grava determinadas escrituras públicas»; también es claro que «no está sujeto a ninguna de las modalidades del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, ni del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, ni del Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que son los contemplados expresa o implícitamente en los arts. 254 y 255 LH».

R. 24.05.2017 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 13.06.2017) (4)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6689.pdf

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

***Herencia:* Es necesaria la identificación de los desheredados**
***Herencia:* Es necesaria la imputabilidad de los desheredados**

Se trata de una escritura de manifestación y aceptación de herencia otorgada por la única heredera, viuda del causante, sin intervención de las cuatro hijas de este, que fueron desheredadas en el testamento («deshereda a sus hijas ..., habidas de su anterior matrimonio con doña ..., y a todos los descendientes de éstas, por la causa establecida en el art. 853.2 C.c.»; la Dirección habla de negación de alimentos, pero ese pfo. 2 se refiere a *haberle maltratado de obra o injuriado gravemente de palabra).* «El registrador señala como defecto que, aunque se considerase válida la desheredación, los hijos o descendientes de las hijas desheredadas ocuparían su lugar, y conservarían los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima» (art. 857 C.c.). Dice la Dirección que es «un requisito de la desheredación la perfecta identificación del sujeto que sufre la privación de su legítima, al menos con el mismo rigor que se exige para la designación de heredero *por su nombre y apellidos* (cfr. art. 772 C.c.); subsidiariamente, habrán de ser perfectamente determinables, por estar designados de manera que no pueda dudarse de quien sea el sujeto afectado»; siendo así, «no puede alcanzar a la totalidad de los descendientes de forma genérica y sin identificación precisa, [...] que por otra parte pueden ser menores o incapacitados y por lo tanto inimputables para incurrir en causa de desheredación»; y, aunque «con carácter general en el ámbito extrajudicial gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones particionales que se ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los

derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima, [...] esta doctrina no empece para que se niegue ab initio eficacia a las desheredaciones que no se funden en una causa de las tipificadas en la ley, o que se refieran a personas inexistentes al tiempo del otorgamiento del testamento, o a personas que, de modo patente e indubitado (por ejemplo un recién nacido) resulte que no tienen aptitud ni las mínimas condiciones de idoneidad para poder haber realizado o ser responsables de la conducta que se les imputa; [...] es preciso que la autorización de la correspondiente escritura pública de herencia, otorgada sin la concurrencia de los expresamente desheredados, contenga los datos suficientes para deducir, en los términos expresados, la plena legitimación de los otorgantes».

R. 25.05.2017 (Notario Francisco-José Tornel López contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 13.06.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6690.pdf

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

***Herencia:* Apartación y mejora gallegas concurrentes en un bien ganancial**

Se trata de una escritura de pacto sucesorio de mejora y apartación con entrega de presente (arts. 205, 206 y 207 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia) de un bien ganancial, y en la que el esposo «adjudica la nuda propiedad que le corresponde en dicha finca, en concepto de apartación», y la esposa «adjudica la nuda propiedad que le corresponde en dicho bien, en concepto de mejora». «Señala el registrador como defecto que es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales entre los cónyuges, para que puedan disponer de sus respectivas adjudicaciones en los bienes que les sean atribuidos». La Dirección, tras analizar los pactos sucesorios gallegos como ya lo había hecho en R. 13.06.2016, estima el recurso, porque considera aquellas disposiciones como «un acto de disposición de un bien ganancial conjuntamente por ambos cónyuges; [...] es cierto que cada cónyuge disponente lo hace en virtud de un negocio jurídico distinto, apartación en un caso, y pacto de mejora con transmisión de presente en el otro; [...] pero, en el caso a resolver, ambos negocios de disposición son de naturaleza semejante, englobados por el legislador gallego en la categoría general de los pactos sucesorios, [...] en la categoría de actos gratuitos»; y de ahí deduce «la posibilidad de considerarlo un acto de disposición conjunto y único, sin perjuicio de los efectos particulares que produzca en la sucesión de cada transmitente, que se resolverán tras la apertura de la respectiva sucesión y con aplicación de lo expresamente pactado o de las reglas legales supletorias previstas para la distribución del valor del bien en cada herencia (arts. 205, 206 y 207.1 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia); no obsta a esta consideración el que literalmente los cónyuges se hayan referido en algún apartado de la escritura a la adjudicación por cada uno de ellos al hijo de «la nuda propiedad que le corresponde en el bien», pues esta expresión debe interpretarse de forma sistemática con el resto del contrato».

R. 25.05.2017 (Notario Héctor-Ramiro Pardo García contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 2) (BOE 13.06.2017) (6)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6691.pdf

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

***Representación:* Ante el Registro de la Propiedad no es necesaria la previa inscripción de los apoderados en el Mercantil**

***Representación:* Ante el Registro de la Propiedad debe acreditarse la válida designación del otorgante del poder no inscrito**

Se trata de una escritura de compraventa en la que la sociedad vendedora está representada por un apoderado. El registrador entiende que, «al no constar la inscripción del poder en el Registro Mercantil, si bien dicha inscripción no es imprescindible, es necesario acreditar ante el registrador de la propiedad la realidad, validez y vigencia del poder, según señalan, entre otras, dos R. 01.03.2012». La Dirección reitera su doctrina sobre el art. 98 L. 24/27.12.2001, con cita de las R. 26.05.2016 y R. 05.01.2017; y entiende que «la circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. art. 94.1.5 RRM) no significa que dicha inscripción en el Registro Mercantil tenga carácter constitutivo, pero sí que en el ámbito de dicho Registro es presupuesto previo de la inscripción de los actos que aquellos hayan podido otorgar, por aplicación de las exigencias del principio de tracto sucesivo (art. 11.3 RRM)»; pero por lo que respecta al Registro de la Propiedad, «la falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado, por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias, por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento (vid. en el mismo sentido la R. 04.06.1998), incluyendo la aceptación del nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos, en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. arts. 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 RRM, 222.8 LH y 110.1 L. 24/2001)».

R. 25.05.2017 (Notario Juan-Carlos Martín Romero contra Registro de la Propiedad de Málaga-7) (BOE 13.06.2017) (7)

> En resumen, parece que en caso de falta de inscripción del poder en el Registro Mercantil, el juicio notarial de suficiencia debe referirse no solo a las facultades del apoderado, sino también a las de quien otorgaba el poder en nombre de la sociedad. Por lo demás, y sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6692.pdf

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO 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**

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 30.11.201, R. 16.02.2017, R. 01.03.2017 y R. 18.05.2017. En este caso se trataba de un acuerdo de liquidación de la sociedad conyugal, aprobado por auto en un proceso de liquidación de sociedad de gananciales, sin relación con ninguna crisis matrimonial, y en el que se adjudica a los dos cónyuges por mitades indivisas un bien privativo de la esposa.

R. 25.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 2) (BOE 13.06.2017) (8)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6693.pdf

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO 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, R. 31.03.2017, R. 21.04.2017, R. 26.04.2017, R. 09.05.2017 y otras muchas (art. 326 LH). En este caso, «la controversia que constituye el objeto principal del recurso se produce como consecuencia de no haber tenido acceso al Registro dos documentos privados de compraventa consecutivos, de una finca registral cuyo historial registral ha sido cerrado, por haberse agrupado con otras de la misma vendedora y trasmitida la resultante por partes indivisas a distintos compradores, quedando sólo a nombre de los herederos de la vendedora una cuota indivisa de la finca resultante de la agrupación»; y dice la Dirección que «será necesario el consentimiento de los todos y cada uno de los propietarios de la finca agrupada para determinar sobre que cuota debe recaer el derecho del comprador; si además se pretende segregar parte de la finca agrupada, será precisa la oportuna licencia de segregación».

R. 29.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pinto-1) (BOE 22.06.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7122.pdf

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017)

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

Obra nueva: **Es necesario el libro del edificio si no se trata de «obra antigua», aunque sea de autopromotor**

1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.09.2014 y R. 16.03.2017.

2. Obra nueva.– Según resulta del art. 202 LH y art. 2 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, el libro del edificio se exige a todo tipo de edificación, de viviendas o industriales (y,

por tanto, como es el caso, a la declaración de una vivienda unifamiliar realizada por los titulares del solar, aunque manifiesten su carácter de autopromotores y su destino para uso propio), salvo a las que se formalizan de acuerdo con el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo, es decir, salvo a las llamadas «obras antiguas», respecto a las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. La Dirección se extiende en la consideración del libro del edificio, su función y su extensión en soporte informático, en formato «pdf» y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

R. 29.05.2017 (Notaria Paula Alonso Rodríguez contra Registro de la Propiedad de Igualada-2) (BOE 22.06.2017) (2)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7123.pdf

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017)

Opción de compra: **Para la cancelación de cargas posteriores es necesaria la consignación del precio**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, de acuerdo con el art. 175.6 RH (ver, por ejemplo, R. 07.12.1978, R. 18.05.2011 y R. 02.03.2015); aunque esta doctrina tiene excepciones (en aquellos supuestos en los que se pacta por las partes contratantes del derecho de opción que el pago del precio se lleve a cabo en términos que, por ser oponibles frente a terceros, hagan inviable su consignación; ver R. 27.09.2014 o R. 16.12.2015), en este caso se había pactado que el precio se pagaría al contado, y «la modificación que sobre el modo de satisfacer el precio pactado han llevado a cabo las partes no puede perjudicar a los titulares de gravámenes posteriores que no han prestado su consentimiento» (ver R. 29.09.2014).

R. 30.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 22.06.2017) (4)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7125.pdf

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017)

Hipoteca: **Hipoteca cambiaria: La cancelación por consolidación requiere inutilización de las letras**

Confirma en el sentido indicado la R. 31.07.2014, en el mismo asunto, que los interesados vuelven a plantear «utilizando un lenguaje que aún en términos de defensa resulta del todo improcedente».

R. 30.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 22.06.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7126.pdf

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO 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, R. 27.02.2017, R. 06.04.2017 y R. 17.05.2017.

R. 30.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2) (BOE 22.06.2017) (6)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7127.pdf

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017)

Recurso gubernativo: **Posibilidad de acumulación de recursos del mismo recurrente con igualdad de supuestos**
Hipoteca: **Ejecución: No puede inscribirse el procedimiento extrajudicial cuando hay una querella por falsedad en la hipoteca**

1. Recurso gubernativo.– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.03.2005, R. 20.01.2012 y R. 28.03.2017, 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. Hipoteca.– La Dirección resuelve que no puede «practicarse la inscripción derivada del ejercicio de un procedimiento de venta extrajudicial ante notario de finca hipotecada cuando resulta del expediente que se ha interpuesto querella criminal por falsedad documental de la hipoteca inscrita»; aunque el notario no haya suspendido el procedimiento según el art. 236-ñ RH, «la validez del título de los adjudicatarios depende de las resultas del procedimiento criminal, por lo que no puede practicarse la inscripción solicitada hasta que resulte por su finalización que la hipoteca carece de tacha de nulidad».

R. 30.05.2017 (Maxirenta Inversiones, S.L., y particulares contra Registro de la Propiedad de Málaga-4) (BOE 22.06.2017) (7)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7128.pdf

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017)

Urbanismo: **Inscripción de la segregación de viales antes de su cesión al Ayuntamiento**

Se trata de «una escritura pública de segregación y cesión gratuita de parte de una finca registral otorgada por sus titulares registrales, sin que conste la aceptación del cesionario, el Ayunta-

miento de Valencia, cuando la declaración de éste de innecesariedad de licencia de parcelación se concede para la segregación y simultanea cesión al mismo en concepto ámbito vial de servicio. Tras una primera calificación, el presentante solicita la inscripción únicamente de la segregación. La registradora suspende la inscripción de la segregación por considerar que la resolución que declara la innecesariedad de la licencia de parcelación para la segregación formalizada en el título se encuentra condicionada a la simultánea cesión» (art. 26.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y art. 30 RD. 1093/1997). La Dirección reconoce que, ciertamente, «la cesión gratuita es un negocio bilateral, que requiere el consentimiento de ambas partes»; pero tiene en cuenta que «se manifiesta por los otorgantes del título que la segregación practicada lo es a los únicos efectos de la cesión de viales» y, con la R. 15.07.2015, recuerda que «las cesiones gratuitas de terreno al Ayuntamiento pueden ser de dos tipos: las voluntarias, que obedecen a la libre disposición del cedente y cuyo régimen jurídico será el civil, y las que tienen carácter obligatorio y que responden a la ejecución de las previsiones urbanísticas; estas últimas, pueden ser consecuencia directa de la aprobación definitiva de alguno de los procedimientos de equidistribución previstos en la ley o tener su origen en otros actos administrativos, especialmente con motivo de la concesión de licencias que conllevan la materialización del aprovechamiento edificatorio; [...] no se trata, en suma de una condición con eficacia real suspensiva, por tanto impeditiva de la inscripción, sino una condición de destino derivada de la norma urbanística, que deberá reflejarse en el correspondiente asiento registral, sin perjuicio de que, cuando se acredite la aceptación por el Ayuntamiento, se haga efectiva la cesión».

R. 31.05.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 24.06.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7272.pdf

En efecto, la cesión efectiva queda pendiente de la aceptación del Ayuntamiento; además de los preceptos citados, la Dirección cita también en ese sentido las S. 24.12.1996, S. 27.04.1999, S. 14.03.2011, S. 03.10.2014, S. 29.10.2014 y S. 17.11.2015.

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017)

***Inmatriculación:* No hay dudas de identidad con una finca inscrita de diferente referencia catastral**

El registrador suspende la inmatriculación de una finca conforme al art. 205 LH por dudas de coincidencia con otra anteriormente inscrita (otro inmueble en la misma calle y con el mismo número de policía). Dice la Dirección que «no cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende inmatricular con los de otra que ya esté inmatriculada puede justificar la suspensión»; pero en este caso las dos fincas entre las que cabe la confusión tienen distinta referencia catastral; y, aunque «la constancia registral de la referencia catastral conforme al art. 9.a LH tiene unos efectos limitados, ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el art. 10 LH, [...] está suficientemente acreditada la diferente localización de ambas fincas, considerando que la referencia catastral es un código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro (art. 6.3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario)».

R. 31.05.2017 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 24.06.2017) (2)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7273.pdf

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE MAYO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017)

***Opción de compra:* Para la cancelación de cargas posteriores es necesaria la consignación del precio**

***Opción de compra:* No debe consignarse el precio si no hay pago sino compensación con subrogación en hipoteca**

***Opción de compra:* Si no hay pago sino compensación con subrogación en hipoteca las cantidades descontadas deben ser indubitadas**

En principio, la Dirección insiste en la doctrina indicada sobre necesaria consignación del precio (art. 175.6 RH; ver, por ejemplo, R. 07.12.1978, R. 18.05.2011, R. 02.03.2015 y R. 30.05.2017); pero se trata ahora de uno de los supuestos de excepción: «Esta regla general se excepciona en aquellos supuestos en los que se pacta por las partes contratantes del derecho de opción que el pago del precio se lleve a cabo en términos que, por ser oponibles frente a terceros, hagan inviable su consignación»; y cita en ese sentido las R. 05.09.2013, R. 27.09.2014 y R. 16.12.2015; en el caso concreto, «se deduce la cantidad satisfecha como precio de la constitución del derecho de opción, así como determinadas cantidades cuyas cuantías vienen especificadas; finalmente, el precio se satisface en parte mediante la retención de determinada cantidad para la subrogación en el preexistente préstamo hipotecario. En definitiva, no existe obligación de consignación en beneficio de los titulares de cargas posteriores, pues, habiéndose ejercitado el derecho de opción de compra en los términos que resultan de la inscripción en el Registro de la Propiedad (sin que la calificación del registrador, que practicó la inscripción de la opción, cuestionara este extremo), no procede sino la cancelación de los asientos posteriores por aplicación de las reglas generales del ordenamiento sobre ejercicio de los derechos con trascendencia real y purga registral».

R. 31.05.2017 (Onuba de Ferretería, S.L., contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 24.06.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7274.pdf

Ver resoluciones citadas y sus comentarios; de ellas debe extraerse fundamentalmente que «no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía; pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas»; además, en el caso de hipoteca preferente, «la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias; en caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia». Para la regla y la excepción pueden contrastarse como más próximas esta resolución y la R. 30.05.2017.

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017)

Reanudación del tracto: **Las advertencias en la certificación para el expediente son calificación sujeta a recurso**

Reanudación del tracto: **No procede el expediente cuando se ha adquirido del titular registral o sus herederos**

Reanudación del tracto: **Si la finca procede de segregación es necesaria licencia municipal**

Representación: **Juicio notarial de suficiencia**

El registrador expidió certificación para un procedimiento notarial de reanudación del tracto, si bien añadiendo en el contenido de la certificación defectos que impiden la tramitación. La Dirección resuelve sobre los diferentes puntos planteados:

–Esas advertencias contenidas en la certificación son sin duda una calificación sujeta a las reglas generales, que permiten que sea objeto de recurso.

–No puede procede la reanudación del tracto por este procedimiento cuando el promotor haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos (art. 208 LH).

–Al proceder las fincas de segregación de otra, «es inequívoca la exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesariedad» (arts. 26.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 78 RD. 1093/1997); ahora bien, dicho requisito deberá acreditarse en el momento de la inscripción de segregación efectuada, por lo que si se hubiese admitido la extensión de la anotación preventiva de incoación del expediente, su exigencia habría debido demorarse hasta la presentación de la resolución que le ponga fin».

–Sobre el juicio notarial de suficiencia de la representación del art. 98 L. 24/27.12.2001 («los comparecientes […] tienen, a mi juicio, facultades bastantes para el otorgamiento de la presente acta»), la Dirección reitera una vez más su doctrina sobre este punto, y dice que «no puede entenderse que en la escritura calificada se hayan cumplido íntegramente los requisitos, ya que [...] no se reseña ni se identifican las facultades que se pretende ejercitar».

R. 01.06.2017 (Arfama World Wide, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 24.06.2017) (4)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7275.pdf

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017)

Inmatriculación: **No puede hacerse de una finca inscrita aunque se hubiese dado certificación de no inscripción**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.06.2013, ante un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación.

R. 01.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jumilla) (BOE 24.06.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7276.pdf

Sin interés fuera del caso concreto, dada la actual regulación del expediente notarial para la inmatriculación en el art. 203 LH.

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017)

Descripción de la finca: **Dudas sobre invasión de colindantes en la representación gráfica alternativa**

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa elaborada por técnico, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH (acreditación de la ubicación y delimitación gráfica de la finca). El registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por dos titulares registrales colindantes, que ponen de manifiesto la posible invasión de las fincas registrales de las que son titulares». Señala la Dirección cómo el art. 9.b LH dispone que esa representación alternativa habrá de respetar la delimitación que resulte de la cartografía catastral; y aunque, según el art. 199 LH, *«la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción,* ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador»; y en el caso concreto «resultan fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas», según la cartografía catastral, las alegaciones de los colindantes y la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada (alteración de superficie superior al 10% y alteración de linderos).

R. 01.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lorca-3) (BOE 24.06.2017) (6)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7277.pdf

La Dirección resalta también la importancia de la intervención de los colindantes, con cita de las R. 05.03.2012 y R. 19.07.2016.

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017)

Inmatriculación: **El art. 205 LH exige el transcurso de un año entre los dos títulos de adquisición**

Se pretende una inmatriculación conforme al art. 205 LH *(títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público),* con una escritura de herencia otorgada en noviembre de 2016, cuando el título anterior era una de disolución de comunidad otorgada por el causante en mayo de 2016; es evidente el defecto señalado en la nota de calificación, de que «no ha transcurrido el año que exige el art. 205 LH entre las fechas del otorgamiento de los títulos».

R. 01.06.2017 (Notario Rafael-Pedro Rivas Andrés contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu) (BOE 24.06.2017) (7)

Aunque no sea aplicable al caso ahora debatido, téngase en cuenta la doctrina de la R. 14.11.2016, sobre el cómputo del año en el caso de herencias, cuando el de herencia sea el

título previo: se cuenta desde el momento de la adquisición, es decir, desde la muerte del causante (arts. 657, 989 y 404 C.c.), y no desde la escritura de formalización.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7278.pdf

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE JUNIO DE 2017 (BOE 24 DE JUNIO DE 2017)

Principio de rogación: **La solicitud de inscripción comprende todos los actos del documento**

Calificación registral: **La indicación de omisiones en la nota de despacho es una calificación contra la que puede recurrirse**

Descripción de la finca: **Justificación de la referencia catastral**

1. Principio de rogación.– Practicada una inscripción, en la nota de despacho se indica que no se ha rectificado la descripción de una finca por no haberse solicitado expresamente. La Dirección, por una parte, entiende que «se emite una nota de despacho en la que se indican determinados extremos del documento que no han accedido al Registro, con una sucinta motivación jurídica; por tanto no cabe sino concluir que la actuación registral enjuiciada es sin duda una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso, pues de otro modo se causaría indefensión al interesado»; por otra, reitera 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, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas» (art. 425 RH); además, «cuando los interesados solicitan, en términos genéricos, la inscripción de los pactos que el registrador no cuestione [como era el caso], ha de extenderse por éste la nota de calificación denegatoria o suspensiva respecto de los pactos restantes».

2. Referencia catastral.– El registrador objeta la falta de constancia de la referencia catastral de una fincas. Y «resulta evidente la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la certificación catastral aportada», en contra de la correspondencia que exige el art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario».

R. 02.06.2017 (Notario José-Ignacio Feijoo Juarros contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 5) (BOE 24.06.2017) (8)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/24/pdfs/BOE-A-2017-7279.pdf

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

Agrupación y agregación: **Denegación de la agrupación e inscripción de las fincas agrupadas**

En una primera escritura se agrupaban tres fincas, con un exceso de cabida resultante del Catastro, y se adjudicaba la resultante a los herederos del titular registral; el mismo día, estos

herederos vendieron la finca agrupada a determinados compradores, y unos y otros se apoderaron recíprocamente para las subsanaciones que fuesen necesarias para lograr la inscripción; el registrador suspendió la inscripción de la agrupación por no ser colindantes las fincas, y de la compraventa, por falta de inscripción del título previo; los compradores, aparte de otras vicisitudes relativas a la cabida, interponen recurso en el que solicitan la inscripción de las tres fincas si no es posible inscribir la agrupación. La Dirección accede a esa petición, porque, si bien el registrador «no puede practicar asientos o inscripciones distintos de los formalizados en los títulos calificados mientras no conste la voluntad expresa de los interesados (R. 13.01.1995, R. 20.07.2006, R. 12.01.2012 o R. 13.12.2013, entre otras), [...] siendo la agrupación y venta negocios jurídicos independientes, constando la petición expresa de inscripción parcial en ambas escrituras y no habiendo perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros, nada obsta a que el registrador practique la inscripción de la venta de las fincas»; y, aunque el recurso no sea la vía adecuada para subsanar defectos, lo cierto es que en este caso procedería una nueva calificación en la que ya no se podría apreciar el mismo defecto. El registrador pedía también ratificación de los compradores, pero la representación alegada de estos resulta de la misma escritura de compraventa; además de no ser necesaria esa ratificación, porque la inscripción parcial debe solicitarla el interesado (art. 19 bis LH), y el art. 6 LH atribuye esa condición al que adquiere el derecho.

R. 05.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-1) (BOE 28.06.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7420.pdf

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

***Documento judicial:* El registrador no puede calificar el fondo de la resolución judicial**

En un procedimiento de ejecución directa de hipoteca «el bien salió a subasta por un precio de tasación inferior al que consta en los asientos registrales (coincidente con el expresado en la demanda), y la cantidad por la cual se aprobó el remate no superó el 70% del precio de tasación que consta registralmente, y en consecuencia, la aprobación del remate al amparo del art. 670.1 LEC no fue correcta». La Dirección reconoce la existencia del defecto y que, «siendo el procedimiento especial de ejecución hipotecaria un procedimiento reglado y regido por el principio de inscripción constitutiva del derecho real de hipoteca, es claro que entre las indudables potestades y facultades decisorias que la ley confiere al letrado de la Administración de Justicia no está la de sacar el bien hipotecado a subasta por un valor distinto, y además inferior, al que consta inscrito a tal efecto en el Registro de la Propiedad; [...] la calificación registral de los documentos judiciales no puede extenderse al fondo, pero sí a la observancia de los trámites legales que garantizan la intervención del titular registral en el procedimiento, al objeto de evitar su indefensión (R. 18.01.2001, R. 21.01.2005, R. 18.11.2005, R. 27.06.2007 y R. 19.07.2007)». Pero en este caso no se aprecia indefensión: como consta que el titular de la finca interpuso recurso de revisión por los mismos motivos que expresa el registrador, e incluso que se ha promovido de oficio un incidente extraordinario de nulidad de actuaciones, con «pronunciamientos judiciales firmes confirmando la validez y no nulidad de la subasta y de la posterior adjudicación, no puede ya el registrador señalar como defecto para la inscripción esa misma cuestión ya resuelta por el órgano

judicial con fuerza de cosa juzgada»; en cuanto al acreedor ejecutante, «no cabe duda de que tuvo a su disposición la posibilidad de recurrir el remate y adjudicación de la finca si estimaba que en algún modo pudiera vulnerar sus intereses»; y no consta la existencia de otros titulares registrales potencialmente perjudicados –como podrían ser los hipotéticos titulares de cargas inscritas que debieran cancelarse ahora por la inscripción de la adjudicación de la finca–.

R. 05.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Ejido - 1) (BOE 28.06.2017) (2)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7421.pdf

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO 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, R. 31.03.2017, R. 21.04.2017, R. 26.04.2017, R. 09.05.201 y otras muchas (art. 326 LH).

En el caso de la primera de estas dos resoluciones se pretendía «dejar sin efecto y anular la certificación de dominio y cargas expedida en procedimiento de ejecución hipotecaria así como la nota marginal relativa a dicha expedición», por no haber sido demandado el recurrente, tercer poseedor de la finca; circunstancia que deberá ser alegada ante el Juzgado que tramita la ejecución hipotecaria.

En la segunda, se pedía la cancelación de la diligencia extendida al margen del folio abierto a la finca matriz, de expedición de nuevo libro de actas de la comunidad de propietarios, por extravío del anterior (art. 415 RH).

R. 06.06.2017 (Nesco Obras y Reformas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura) (BOE 28.06.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7422.pdf

R. 06.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana - 2) (BOE 28.06.2017) (4)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7423.pdf

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

***Anotación preventiva de demanda:* No puede prorrogarse la anotación cancelada**

Se cuestiona en este recurso la negativa del registrador a prorrogar una anotación preventiva de demanda, que consta cancelada como consecuencia de la enajenación de la finca en procedimiento concursal. La Dirección confirma la negativa, toda vez que, como se deduce del art.

86 LH, «el presupuesto necesario para que se pueda hacer constar la prórroga de una anotación preventiva es la existencia de dicha anotación y su vigencia».

R. 07.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almendralejo) (BOE 28.06.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7424.pdf

Habría que repetir aquí, una vez más, la doctrina de que el recurso gubernativo solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento; y, por tanto, no contra la cancelación de una anotación, hubiera sido procedente o no, cuestión en la que ya no pueden entrar ni el registrador ni la Dirección. No obstante, a efectos doctrinales puede decirse que, ciertamente, el art. 150 L. 22/09.07.2003, Concursal, dice que *los bienes o derechos sobre cuya titularidad o disponibilidad exista promovida cuestión litigiosa podrán enajenarse con tal carácter, quedando el adquirente a las resultas del litigio;* y eso se pudo hacer en el procedimiento concursal en el que se ordenó la cancelación ahora discutida; pero *podrán* no es lo mismo que «deberán», de manera que el juez del concurso tiene que decidir como se hace la enajenación, sigue con la competencia exclusiva que le concede el art. 8 L. 22/2003 sobre *toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado [...] para acordar la suspensión de las mismas, o solicitar su levantamiento, cuando considere que puedan suponer un perjuicio para la tramitación del concurso,* y puede, por tanto, ordenar la cancelación de las anteriormente dispuestas por otro Juzgado; otra cosa es si se cumplieron las garantías para evitar la indefensión de los interesados en aquellas medidas, pero esa es cuestión que no se puede plantear ahora, y menos ante el Registro de la Propiedad.

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

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

***Obra nueva:* El libro del edificio es obligatorio para declaración del autopromotor**

***Obra nueva:* El libro del edificio es obligatorio salvo que lo dispense la legislación autonómica**

Se debate sobre la necesidad de aportar el libro del edificio en una declaración de obra nueva otorgada en 2007 y con terminación el mismo año. La Dirección señala que el art. 202.3 LH impone esa aportación, aunque se trate de declaración hecha por el autopromotor, ya que con el libro «no se pretende tutelar el interés del promotor, sino el de los ulteriores usuarios de la edificación»; hay algunas excepciones que no concurren en el caso: que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible (no están sujetos, según la disp. trans. 1 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, los edificios existentes y obras de nueva construcción para cuyos proyectos se solicitó la correspondiente licencia de edificación, antes su entrada en vigor, el 6 de mayo de 2000); el caso de edificaciones declaradas por antigüedad en los supuestos previstos en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y cuando la normativa autonómica exima de depósito (la Dirección insiste en la «diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no

se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas»).

R. 07.06.2017 (Particular contra Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba) (BOE 28.06.2017) (6)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7425.pdf

Obsérvese que la obra estaba declarada por el sistema ordinario del art. 28.1 RDLeg. 7/2015; si se hubiese declarado más tarde, como obra antigua (art. 28.4 RDLeg. 7/2015), habría estado exceptuada de la presentación del libro; evidentemente, ni el Registro ni el recurso son apropiados para cambiar una declaración por la otra.

III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE JUNIO DE 2017 (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2017)

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

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

–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 personó quien alegó ser heredera y se opuso a la demanda, por lo que «en principio no puede alegarse indefensión de la herencia yacente».

–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.

R. 07.06.2017 (Peselos, SL», contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 28.06.2017) (7)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7426.pdf

III

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 11 DE MAYO DE 2017)

***Registro Mercantil:* La inscripción de la revocación de un poder requiere previa inscripción del poder del otorgante**

Se trata de una escritura de revocación de un poder inscrito en el Registro Mercantil, otorgada por otro apoderado de la misma sociedad cuyo poder no consta inscrito. Según el registrador, «es precisa la previa inscripción del poder del otorgante en el Registro Mercantil de conformidad con el art. 11 RRM». La Dirección confirma esa calificación, que nada tiene que ver con las alegaciones del recurrente sobre la validez del título y el carácter no constitutivo de la inscripción; en cambio, relaciona el principio de tracto sucesivo con el de fe pública: «Si el contenido del Registro Mercantil se presume exacto y válido en los términos proclamados por el art. 20 C. de c., no puede llevarse a cabo una inscripción relativa a un sujeto inscribible cuya existencia no resulte del propio Registro (art. 11.1 RRM); no puede llevarse a cabo la modificación o cancelación de un acto que de acuerdo con el contenido del Registro no existe (art. 11.2 RRM); ni puede modificarse el contenido del Registro por persona que no consta esté habilitada para hacerlo (art. 11.3 y arts. 108.2 y 109.2 RRM)».

R. 19.04.2017 (DSA Metalcore, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 11.05.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/11/pdfs/BOE-A-2017-5158.pdf

III.2. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 20 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 12 DE MAYO DE 2017)

***Registro Mercantil:* La inscripción de la revocación de un poder requiere previa inscripción del poder del otorgante**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.04.2017.

R. 20.04.2017 (The Centurion Tetra, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 12.05.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/12/pdfs/BOE-A-2017-5236.pdf

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

***Sociedad profesional:* Constitución: Actividad de entrenamiento y gimnasio no sujeta a la ley especial**

Se constituye una sociedad limitada cuyo objeto incluye «actividades de entrenamiento personal, gimnasio de rehabilitación y gestión de instalaciones deportivas, clubes deportivos y gimnasio». A juicio del registrador, como estas actividades «son competencia de licenciados en Educación Física y en Ciencias de la Actividad Física y del Deporte, inscritos en el Colegio Oficial correspondiente, el nuevo objeto social tiene carácter profesional conforme al art. 1 L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, por lo que deben cumplirse los requisitos en ella establecidos o especificar que tales actividades se realizarán en concepto de mediación o intermediación». La Dirección analiza su evolución en esta materia y cómo, si en un principio entendió excluidas del ámbito de la Ley las denominadas «sociedades de servicios profesionales», a partir de la R. 05.03.2013 siguió la línea de la S. 18.07.2012, en el sentido de que para actividades que exigen titulación debe presumirse que se trata de sociedad profesional sujeta a la ley especial; pero en este caso, si bien el art. 4 RD. 2957/03.11.1978, por el que se aprueban los Estatutos del Colegio Oficial de Profesores de Educación Física, establece que *los Profesores de Educación Física no podrán ejercer la profesión si no estuvieran incorporados en el Colegio,* «la sociedad recurrente no tiene por objeto social la enseñanza de educación física, y el desarrollo de las actividades a que se refieren los estatutos objeto de la calificación impugnada no se encuentra atribuido en exclusiva a aquellos licenciados, [...] por lo que no puede exigirse que revistan el ropaje societario específico establecido en la Ley 2/2007 las entidades que tengan por objeto esas actividades».

R. 24.04.2017 (CRM Ressam Team, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 16.05.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5417.pdf

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 Y 26 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

***Sociedad limitada:* Aportaciones: Es precisa la descripción detallada**
***Sociedad limitada:* Estatutos: Cláusula sobre comienzo de operaciones**
***Sociedad limitada:* Junta general: Puede preverse que la junta admita el voto a distancia sin firma legitimada o electrónica**
***Sociedad limitada:* Administración: Cláusula sobre elección de la junta entre varias estructuras del órgano de administración**

Se trata de la constitución de una sociedad limitada:

–Ante la aportación de «el derecho por las obras de instalación realizadas en las fincas …, propiedad de …», la Dirección, «en aras del principio de realidad del capital social», confirma que «deben describirse con más detalle las aportaciones dinerarias realizadas por los socios, pues no se especifica en qué consisten dichos derechos» (ver arts. 59.1, 58 y 63 LSC, y 190 RRM).

–Ante la cláusula estatutaria de que «la sociedad comienza sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura fundacional 'salvo que en ella se disponga otra cosa'», confirma que «han de ser precisamente los estatutos los que determinen una fecha de inicio diferente a la del otorgamiento de la escritura (art. 24.1 LSC).

–Los estatutos, tras establecer los requisitos para el voto en junta por escrito con firma legitimada o telemático con firma electrónica, añaden que «la junta podrá aceptar dichos medios aun sin legitimación de firma ni firma electrónica»; y lo mismo para el consejo de administración. El registrador aplica analógicamente los arts. 189.2 y 522 LSC y la necesidad de que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejercite su derecho a voto. Pero dice la Dirección que, aparte de que esos preceptos se refieren a sociedades anónimas, «sería excesivo vedar a los fundadores que formulan los estatutos sociales la posibilidad de regularlo de una forma basada en la soberanía o libre actuación de la junta general ante una cuestión futura».

–En otra cláusula estatutaria se dice que «por acuerdo unánime de todos los socios en el otorgamiento de la escritura fundacional o, posteriormente, por acuerdo de la junta general, la sociedad podrá optar alternativamente por cualquiera de las siguientes modalidades de órgano de administración...». A juicio del registrador esa disposición, en cuanto a la primera parte, «se extingue en el momento mismo del otorgamiento de la escritura de constitución, por lo que no debe formar parte de los estatutos». Pero dice la Dirección que en realidad, la disposición estatutaria inicial no hace sino «respaldar en ese primer momento de la fundación de la sociedad la determinación del sistema concreto de administración por los socios fundadores, aun cuando aquella quede agotada respecto de otras determinaciones futuras».

(La segunda de las resoluciones reseñadas trata en idénticos términos los puntos 3 y 4 anteriores.)

R. 25.04.2017 (Notario José Areitio Arberas contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 16.05.2017) (5)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5421.pdf

R. 26.04.2017 (Notario José Areitio Arberas contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 16.05.2017) (10)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5426.pdf

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE ABRIL DE 2017 (BOE DE 16 DE MAYO DE 2017)

Registro de Bienes Muebles: **La inscripción del vehículo en la DGT a nombre del vendedor no impide la inscripción de la compraventa**

Se trata de la compraventa con precio aplazado de un vehículo; «de la consulta llevada a cabo en el Registro Administrativo de Vehículos de la Dirección General de Tráfico [según Convenio entre la DGRN y la DGT 10.05.2000], resulta que el bien consta como de titularidad del vendedor. A juicio del registrador de bienes muebles es preciso que el bien conste, con carácter previo a la inscripción, como de titularidad de la compradora». La Dirección se remite a los núms. 14 y 7 Instr. DGRN 03.12.2002, según los cuales los registradores «podrán fundar la suspensión de la

inscripción o anotación preventiva en la existencia de titularidades contradictorias obrantes en el Registro de Vehículos, siempre teniendo en cuenta que la presunción de existencia y titularidad del derecho sólo deriva de los asientos del Registro de Bienes Muebles», incluso prevén una reanudación del tracto en el Registro de Bienes Muebles mediante «certificación del Registro de Vehículos de la Dirección General de Tráfico acreditativa de que en el mismo aparece como titular vigente el transmitente»; según eso, estima el recurso, «por la coincidencia entre la titularidad administrativa que resulta del Registro de la Dirección General de Tráfico y la persona del transmitente vendedor; [...] es cierto, como pone de relieve el registrador mercantil en su informe, que, practicada la inscripción de transferencia, se producirá una discordancia entre la titularidad que proclama el Registro de Bienes Muebles y la que resulte del Registro Administrativo, discordancia que permanecerá hasta que en este se haga constar la transmisión realizada», pero hay otros mecanismos para paliar ese efecto; «el sistema de consulta derivado del convenio no constituye una herramienta de coordinación de titularidades, y agota sus efectos en la transmisión recíproca de información».

R. 27.04.2017 (Particular contra Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza) (BOE 16.05.2017) (17)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/16/pdfs/BOE-A-2017-5433.pdf

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)

Sociedad limitada: **Disolución: Si la cuota de liquidación se paga en bienes sociales, deben describirse suficientemente**

La Dirección confirma que en una escritura de disolución y liquidación de una sociedad limitada en la que la cuota de liquidación ha sido satisfecha mediante la entrega de bienes sociales, deberán describirse los mismos *en la escritura, con indicación de sus datos registrales, si los tuvieran, así como el valor de cada uno de ellos* (art. 247.3 RRM); porque, si los socios *responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación* (art. 399.1 LSC), «a los acreedores no les es indiferente conocer con exactitud cuáles son los bienes restituidos como cuota de liquidación (cuyo valor es el módulo que determina la responsabilidad de los antiguos socios) y no solo el valor asignado a dichos bienes por los mismos socios (que puede o no coincidir con su valor razonable)»; aclara que, «tratándose de bienes registrables, deberán describirse con expresión de sus datos registrales; respecto del resto de bienes no fungibles, será bastante una descripción somera pero suficiente; y tratándose de bienes no fungibles que no sean de perfecta identificación, cabe su descripción 'genérica' (cfr. R. 07.06.2016 y R. 19.12.2016)»; y considera que es excesivamente genérica la descripción hecha en este caso como «'inmovilizado material' e 'inversiones financieras a corto', pues carece de una mínima concreción que cumpla con los requisitos establecidos en el art. 247.3 RRM, en relación con lo dispuesto en el art. 399.1 LSC».

R. 03.05.2017 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 22.05.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/22/pdfs/BOE-A-2017-5655.pdf

Esta doctrina no parece que obste a la que estableció la Dirección para las aportaciones en las dos resoluciones citadas permitiendo la aportación y valoración global de bienes como una unidad; pues, efectivamente, el socio responde por el valor global de su cuota de liquidación, de manera que podrá compensar los posibles excesos y defectos de valoración entre bienes concretos.

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 22 DE MAYO DE 2017)

Sociedad limitada: **Traslado de domicilio: Expedida la certificación para el traslado ya no pueden depositarse cuentas en el Registro de origen**

Sociedad limitada: **Cuentas: Expedida la certificación para el traslado ya no pueden depositarse cuentas en el Registro de origen**

Asiento de presentación: **Una vez caducado no produce efecto alguno**

«La cuestión discutida se centra en determinar si cabe depositar las cuentas anuales de una sociedad limitada en el Registro Mercantil de una determinada provincia, habiendo cierre registral en dicho Registro por consecuencia del cambio de domicilio social a otra provincia distinta. La respuesta es negativa»; pues el Registro está en la situación de cierre prevista por el art. 19 RRM para el traslado de domicilio; «lo anterior no se ve afectado por el hecho de que las cuentas anuales de la sociedad hubieran sido presentadas y calificadas en el Registro de origen con anterioridad a la expedición de la certificación y extensión de la diligencia de cierre del Registro, en tanto que el asiento de presentación inicial se hallaba caducado al presentarse de nuevo las cuentas (arts. 43 y 367 RRM y 323 LH), y por tanto procede la práctica de un nuevo asiento de presentación que no goza de la prioridad del primero».

R. 04.05.2017 (Alcázar-Almuñécar, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 22.05.2017) (4)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/22/pdfs/BOE-A-2017-5658.pdf

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

Recurso gubernativo: **Las personas jurídicas están obligadas a recibir notificaciones telemáticas**

Recurso gubernativo: **Los notarios están obligados a recibir notificaciones telemáticas**

Recurso gubernativo: **La notificación telemática debe cumplir determinados requisitos de contenido**

Registro de Bienes Muebles: **Documentos que necesitan legitimación de firma**

1. Recurso gubernativo.– Según el art. 322.2 LH *será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente;* «una repetida doctrina de esta Dirección General (por todas, R. 23.03.2017), ha entendido que el interesado a que se refiere el precepto es exclusivamente el particular que, a diferencia del notario presentante, no está obligado a recibir notificaciones

telemáticas» (ver S. 20.09.2011); no obstante, el art. 14 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, considera obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, a las personas jurídicas, por lo que también sería válida la notificación de la calificación a aquellas por vía electrónica; pero el art. 40.1 L. 39/2015 establece como requisito de esa validez que *permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma;* algunos de estos datos no constan, por lo que no puede considerarse extemporáneo el recurso.

2. Documentación para el Registro de Bienes Muebles.– «La única cuestión a debate en este expediente reside en determinar si el documento –modelo oficial– presentado en el Registro de Bienes Muebles a fin de cancelar una reserva de dominio y prohibición de disponer, que grava un vehículo inscrito y que viene suscrito por representantes del titular registral, debe venir o no acompañado de legitimación notarial o de diligencia de conocimiento de firmas de los que lo suscriben». La Dirección General repasa su evolución normativa en esta materia, con la R. 23.02.2000 (modelos de contrato inscribibles), R (consulta) 24.03.2000 y R. 26.09.2001, sobre legitimación de firmas; y finalmente, la R. 21.02.2017 (BOE 14.03.2017), por la que lleva a cabo la previsión del ap. 6 disp. adic. de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, sobre aprobación de modelos en formato electrónico, que «armoniza su contenido con el de sus anteriores resoluciones relativas a presentación telemática y firma digitalizada y, finalmente, aprueba nuevos modelos generales de contratos que incorporan las distintas reformas legislativas producidas desde la anterior aprobación»; en el anexo de la resolución sólo se exige la legitimación de firmas para los modelos A-V.1, C-3 y C-4; es decir, «sigue en este punto a la R. 18.02.2000, limitando la exigencia de legitimación de las firmas de los contratantes a los supuestos de compraventa no financiera de bienes muebles y a los supuestos de cancelación de titularidades inscritas de reservas de dominio y prohibición de disponer»; con lo que desestima el recurso.

R. 08.05.2017 (Orado Investments S.A.R.L., S.A., contra Registro Mercantil de Valladolid) (BOE 29.05.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5931.pdf

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

***Sociedad limitada:* Reducción de capital: No constando la reserva indisponible, se presume la responsabilidad solidaria de los socios que reciben devolución**

Se trata de una reducción de capital para devolver al socio el valor de aportaciones, con amortización de determinadas participaciones sociales. Entiende el registrador que «ha de declararse expresamente si la sociedad y el socio vendedor responderán solidariamente durante cinco años de las deudas previas; o si se ha optado por dotar de una reserva indisponible de conformidad a lo dispuesto en los arts. 331 y 332 LSC». Dice la Dirección que «resulta improcedente una calificación registral que, constando la identidad de los socios perceptores, condicione la inscripción de dicha modificación estatutaria a la constitución de la reserva especial, toda vez que esta dotación

no sólo es una decisión puramente voluntaria de la sociedad, sino que está condicionada a la existencia de beneficios o reservas libres con cargo a las cuales se constituiría (cfr. R. 27.03.2001 y R. 16.11.2006); [...] a menos que del título sujeto a calificación resultaren dudas manifiestas sobre cuál es el mecanismo utilizado para garantizar la tutela de los acreedores sociales, si se ha identificado a los socios beneficiados por la devolución del valor de las aportaciones sin indicar que se ha dotado la reserva especial, debe presuponerse que rige el sistema legal supletorio y deberá practicarse la inscripción; en todo caso, el registrador no solo puede sino que debe dejar claro en el asiento y en la nota de despacho que lo que se inscribe es una reducción de capital con devolución de aportaciones y responsabilidad solidaria de los socios y no una reducción de capital con cargo a beneficios o reservas libres».

R. 10.05.2017 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.05.2017) (7)

> En realidad, el registrador no exigía la constitución de la reserva, sino que la sociedad dijera si se había constituido la reserva o si optaba por la responsabilidad solidaria de los socios perceptores del precio de sus acciones; la Dirección entiende que, a falta de reserva, debe presumirse la responsabilidad; ahora bien, para ese caso el art. 331.4 LSC ordena que en la inscripción se haga constar *la identidad de las personas a quienes se hubiera restituido la totalidad o parte de las aportaciones sociales,* pero no la deducción o declaración del registrador de que existe la responsabilidad solidaria; esa responsabilidad deriva de la Ley, y el Registro debe informar de las circunstancias de los socios responsables, para que el acreedor pueda proceder contra ellos, pero no hacer declaraciones de derechos u obligaciones que en su día podrán ser discutidos ante los Tribunales.

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5935.pdf

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 29 DE MAYO DE 2017)

***Sociedad anónima:* Reducción de capital: El registrador no puede calificar el negocio de adquisición de las acciones amortizadas**

***Sociedad anónima:* Reducción de capital: Debe constar si comporta devolución de aportaciones y derecho de oposición**

Se trata de una reducción de capital mediante la amortización de acciones propias de la sociedad, totalmente desembolsadas, que habían sido adquiridas por esta en virtud de escritura pública de permuta. El registrador considera necesaria la presentación de esta escritura para calificar la operación. Dice la Dirección que, así como en la reducción de capital con adquisición de las acciones que se han de amortizar, la calificación registral alcanza al procedimiento de adquisición que establecen los arts. 338 a 340 LSC, para salvaguardar el principio de igualdad de trato entre todos los accionistas, en la reducción con amortización de acciones previamente adquiridas «aquel control registral solo puede extenderse al proceso final, a la validez del acuerdo en sí, pero sin que pueda extenderse a valorar el proceso previo de formación de la autocartera».

La Dirección señala sin embargo que, «a efectos de la necesaria tutela de acreedores a éstos les resulta enteramente indiferente el orden procedimental seguido por la sociedad para amortizar sus acciones (primero adquisición y luego reducción o viceversa) puesto que lo relevante

es que egresan recursos de la sociedad con rebaja de la cifra legal de retención; [...] por todo lo anterior, es imprescindible que tanto del acuerdo social (cfr. arts. 318.2 LSC y 201 RRM) como del propio anuncio del acuerdo (art. 319 LSC) resulte con toda claridad si la finalidad de la amortización de autocartera 'comporta' devolución y derecho de oposición o por el contrario no 'comporta' devolución y no existe derecho de oposición por estar ante una causa de exclusión legal ex art. 335.b LSC»; pero como esta última exigencia no ha sido indicada en la nota registral, estima el recurso.

R. 11.05.2017 (Preneal, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.05.2017) (11)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/29/pdfs/BOE-A-2017-5939.pdf

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 09 DE JUNIO DE 2017)

Sociedad limitada: **Junta general: La convocatoria ha de cumplir las formalidades previstas en los estatutos**

Sociedad limitada: **Junta general: Posibilidad de convocatoria no estatutaria pero admitida por el socio**

Sociedad limitada: **Junta general: La solicitud por la minoría de acta notarial de la junta impide la inscripción sin ella**

Sociedad limitada: **Junta general: Es nula la celebrada después de haber sido desconvocada**

Sociedad limitada: **Junta general: No cabe segunda convocatoria**

Recurso gubernativo: **Solo tiene por objeto la nota de calificación del registrador**

Recurso gubernativo: **No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma**

El administrador único de la sociedad, que era uno de los dos únicos socios, convocó la junta general por correo electrónico; el otro socio contestó solicitando que se requiriera acta notarial de la junta; entonces, el administrador único desconvocó por medio de burofax al otro socio, que confirmó la recepción; pero el socio administrador se constituyó en junta general en segunda convocatoria y adoptó determinados «acuerdos». El registrador señala varios defectos que examina la Dirección:

–«La previsión estatutaria sobre la forma de convocatoria de la junta general debe ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema»; no obstante, la Dirección ha admitido la convocatoria en formas distintas cuando consta fehacientemente la recepción por todos los socios «con una eficacia equivalente» (ver R. 24.11.1999) y, en este caso «deben admitirse ambas comunicaciones por haber sido confirmadas por el socio destinatario de las mismas»; precisamente por eso, y con cita de la S. 17.03.2004 y la R. 28.07.2014, dice la Dirección que «debe entenderse que son nulos los acuerdos adoptados en junta general que se celebre a pesar de mediar desconvocatoria por parte del órgano competente [...], nulidad que no prejuzga las eventuales responsabilidades del administrador que acordare la desconvocatoria».

–«Este Centro Directivo tiene declarado (R. 11.01.2002 y R. 11.11.2002) que no es admisible en sede de sociedades de responsabilidad limitada la celebración de junta en segunda convocatoria, con fundamento en dos razones: por un lado, la previsión legal para la adopción de

acuerdos, que se basa en la exigencia de un determinado porcentaje de votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social, implica un cuórum que exigiría una previsión específica para el caso de que fuese posible una segunda celebración (art. 198 LSC); por otro lado, porque aceptar una segunda reunión no prevista legalmente implicaría la atribución al órgano de administración de unas facultades discrecionales sin distinción de cuórum requerido y sin limitación en las fechas, lo que conllevaría una pérdida de seguridad jurídica y una amenaza para los derechos del socio»; se deduce de los arts. 176, 177, 193 y 194 LSC que la Ley «ha preservado la distinción en este punto que para ambos tipos sociales preveían sus leyes especiales (vid. R. 26.02.2013)».

–En cuanto a la notificación al antiguo órgano certificante que exige el art. 111 RRM y que no se justificaba en los documentos presentados, pero sí en el escrito de recurso, reitera la Dirección que, según el art. 326 LH, «el expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad o mercantiles tiene por objeto exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho» (ver R. 13.10.2015), que «no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador» (ver R. 19.01.2015), y que «no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso)» (ver R. 23.12.2010).

R. 22.05.2017 (World Padel Molina, S.L.», contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 09.06.2017) (12)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/09/pdfs/BOE-A-2017-6551.pdf

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MAYO DE 2017 (BOE DE 13 DE JUNIO DE 2017)

Sociedad limitada: **Fusión y escisión: Régimen simplificado cuando absorbente y absorbida tienen un socio único**

La sociedad A absorbe a la sociedad B, diciendo que la sociedad absorbida está íntegramente participada por la absorbente; en diligencia posterior a la escritura, se aclara que no es así, sino que la sociedad C es socia única de la absorbida y de la absorbente; y así resulta también del Registro Mercantil. Entiende el registrador que debe acreditarse que la sociedad C está íntegramente participada por la absorbente A. La Dirección explica que, «habida cuenta de la diversidad de los intereses potencialmente afectados (socios capitalistas con o sin prestaciones accesorias, socios con privilegios, socios industriales, titulares de derechos especiales o tenedores de títulos, administradores, trabajadores, acreedores…), la mayor o menor complejidad de ese procedimiento legalmente previsto para su protección viene determinada por la presencia en cada situación concreta de unos u otros intereses; [...] nada impide que ante situaciones de hecho exentas de complejidad el procedimiento se simplifique y agilice al máximo; [...] uno de los supuestos de simplificación del procedimiento de fusión es el de absorción de una sociedad por otra que sea titular de forma directa de todas las acciones en que se divida el capital de la sociedad absorbida; [...] para ello será suficiente que el órgano de administración manifieste que concurre la circunstancia legalmente prevista –íntegra participación de la sociedad absorbida por la absorbente–; en el caso del presente recurso las sociedades absorbente y absorbida, ambas unipersonales, tienen el mismo socio único, como consta en el Registro Mercantil; [...] además, no se aumenta el capital de la sociedad absorbente, por lo que es indudable que se trata de un supuesto asimilable a la

fusión de sociedad íntegramente participada (cfr. art. 52.1 LME), de suerte que resulta aplicable el art. 49.1 LME; [...] al no tratarse de absorción de una sociedad indirectamente participada por la absorbente no es necesario manifestar por el administrador –y mucho menos acreditar– que el socio único de la sociedad absorbida esté participada por la absorbente».

R. 23.05.2017 (Desarrollo y Técnicas del Baño, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 13.06.2017) (1)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/13/pdfs/BOE-A-2017-6686.pdf

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE MAYO DE 2017 (BOE 22 DE JUNIO DE 2017)

Registro Mercantil Central: **No hay similitud conceptual y fonética de denominaciones «Kenfilt, SL» y «Jemfil, SA»**

Registro Mercantil Central: **Tener una marca registrada no da derecho a obtenerla como denominación social**

La Dirección trata el concepto de «identidad sustancial» o «cuasi identidad» en las denominaciones sociales (art. 408 RRM), en términos ya tratados en otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 27.10.2015); y entiende que no existe tal identidad obstativa en «Kenfilt, SL» con las preexistentes «Jemfil, SA», y «Genfil, SA» (más parecidas entre sí que con la que ahora se discute). Aunque a partir de ahí la recurrente ya podía obtener la certificación necesaria para su constitución e inscripción, la Dirección advierte de que «los conceptos de marca y denominación no se confunden entre sí, a pesar de su evidente interrelación (vid. R. 05.05.2015), por lo que el hecho de que la sociedad demandante tenga registrada la marca 'Kenfilt' no le otorga un derecho a obtener para sí la denominación social coincidente con aquel signo distintivo de productos y servicios, prescindiendo y desconociendo totalmente de las normas de Derecho Societario reguladoras de la composición y concesión de las denominaciones sociales (vid. R. 11.11.2015)».

R. 29.05.2017 (Kenfilt Europa, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 22.06.2017) (3)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/22/pdfs/BOE-A-2017-7124.pdf

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1.
PROYECTOS DE LEY

- **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 Aprobación con competencia legislativa plena
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales
  Plazos: Hasta: 10/05/2017
  Tramitación: Comisión de Sanidad y Servicios Sociales Aprobación con competencia legislativa plena desde 21/06/2017

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 consumo, 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 consu-

midores 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 gestiona-

dos 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.

- **Proyecto de Ley de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (121/000002)**
  Presentado el 25/11/2016, calificado el 29/11/2016
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública
  Plazos: Hasta:
  Hasta: 02/03/2017 Ampliación de enmiendas al articulado
  Tramitación: Comisión de Hacienda y Función Pública Informe desde 03/03/2017

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La legislación de contratos públicos, de marcado carácter nacional, encuentra, no obstante, el fundamento de muchas de sus instituciones más allá de nuestras fronteras, en concreto, dentro de la actividad normativa de instituciones de carácter internacional, como es el caso de la OCDE, de UNCITRAL, -en el ámbito de la ONU-, o, especialmente, de la Unión Europea. La exigencia de la adaptación de nuestro derecho nacional a esta normativa ha dado lugar, en los últimos treinta años, a la mayor parte de las reformas que se han ido haciendo en los textos legales españoles.

En concreto, la última Ley de Contratos del Sector público encontró su justificación, entre otras razones, en la exigencia de incorporar a nuestro ordenamiento una nueva disposición comunitaria, como fue la Directiva 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios.

En la actualidad, nos encontramos ante un panorama legislativo marcado por la denominada “Estrategia Europa 2020”, dentro de la cual, la contratación pública desempeña un papel clave,

puesto que se configura como uno de los instrumentos basados en el mercado interior que deben ser utilizados para conseguir un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, garantizando al mismo tiempo un uso con mayor racionalidad económica de los fondos públicos.

Con este fin, aparecen las tres nuevas Directivas comunitarias, como son la Directiva 2014/24/UE, sobre contratación pública; la Directiva 2014/25/UE, relativa a la contratación por entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, y la más novedosa, ya que carece de precedente en la normativa comunitaria, como es la Directiva 2014/23/UE, relativa a la adjudicación de contratos de concesión.

Estas Directivas constituyen la culminación de un proceso iniciado en el seno de la Unión Europea en el año 2010, que después de diversas propuestas y negociaciones primero en la Comisión, luego en el Consejo de la Unión Europea y finalmente, entre el Parlamento y el Consejo, fue finalmente aprobado por aquel el 15 de enero de 2014, siendo publicadas estas normas en el DOUE el 28 de marzo de 2014.

Las nuevas directivas vienen a sustituir a las actualmente vigentes Directiva 2004/18/CE sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios y, Directiva 2004/17/CE sobre la coordinación de los procedimientos de adjudicación de contratos en los sectores del agua, de la energía, de los transportes y de los servicios postales, aprobadas hace ahora una década, y que habían sido transpuestas al ordenamiento jurídico español a través de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, -posteriormente derogada y sustituida por el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre-, y la Ley 31/2007 de 30 de octubre de 2007, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, respectivamente.

Con esta normativa, la Unión Europea ha dado por concluido un proceso de revisión y modernización de las vigentes normas sobre contratación pública, que permitan incrementar la eficiencia del gasto público y facilitar, en particular, la participación de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) en la contratación pública, así como permitir que los poderes públicos empleen la contratación en apoyo de objetivos sociales comunes. Asimismo, se hacía preciso aclarar determinadas nociones y conceptos básicos para garantizar la seguridad jurídica e incorporar diversos aspectos resaltados por la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea relativa a la contratación pública, lo que también ha sido un logro de estas Directivas.

II

Los objetivos que inspiran la regulación contenida en la presente Ley son, en primer lugar, lograr una mayor transparencia en la contratación pública, el de conseguir una mejor relación calidad-precio, para lo cual se introducen nuevas consideraciones en la contratación pública, de manera que los órganos de contratación podrán dar prioridad a la calidad, consideraciones medioambientales, aspectos sociales o a la innovación, sin olvidar el precio ni los costes del ciclo de vida del objeto de la licitación.

También se encuentra aquí la necesidad de simplificación de los trámites y con ello, de imponer una menor burocracia para los licitadores y mejor acceso para las pymes. El proceso de licitación debe resultar más simple, con la idea de reducir las cargas administrativas de todos los operadores económicos intervinientes en este ámbito, beneficiando así tanto a los licitadores, como a los órganos de contratación.

Se introducen normas más estrictas tanto en beneficio de las empresas como de sus trabajadores, de manera que las nuevas normas endurecen las disposiciones sobre esta materia en las denominadas ofertas “anormalmente bajas”. Así se establece que los órganos de contratación

rechazarán las ofertas si comprueban que son anormalmente bajas porque no cumplan las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral.

Por último, conviene señalar que, mediante la presente Ley se incorporan al ordenamiento jurídico español las Directivas 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, institución de larga tradición jurídica en el derecho español, y la Directiva 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública, dejando la transposición de la Directiva 2014/25/UE de 26 de febrero de 2014, relativa a la contratación por entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales a otra ley específica, que así mismo incorporará al ordenamiento jurídico español la parte de la Directiva 2014/23/UE que resulte de aplicación a los sectores citados.

Asimismo, también hay que destacar que, si bien el motivo determinante de la presente Ley es la transposición de las dos Directivas citadas, no es el único. Así, esta Ley, teniendo como punto de partida dicha transposición, no se limita a ello, sino que trata de diseñar un sistema de contratación pública, más eficiente, transparente e íntegro, mediante el cual se consiga un mejor cumplimiento de los objetivos públicos, tanto a través de la satisfacción de las necesidades de los órganos de contratación, como mediante una mejora de las condiciones de acceso y participación en las licitaciones públicas de los operadores económicos, y, por supuesto, a través de la prestación de mejores servicios a los usuarios de los mismos.

III

El sistema legal de contratación pública que se establece en la presente Ley persigue aclarar las normas vigentes, en aras de una mayor seguridad jurídica y trata de conseguir que se utilice la contratación pública como instrumento para implementar las políticas tanto europeas como nacionales en materia social, medioambiental, de innovación y desarrollo, de promoción de las PYMES, y de defensa de la competencia. Todas estas cuestiones se constituyen como verdaderos objetivos del anteproyecto, persiguiéndose en todo momento la eficiencia en el gasto público y el respeto a los principios de igualdad de trato, no discriminación, transparencia, proporcionalidad e integridad.

En este sistema, se sigue el esquema creado por la anterior regulación de 2007, que establece como uno de los ejes de la aplicación de la Ley el concepto de poder adjudicador, que se impone como consecuencia de la incorporación al derecho español de la anterior Directiva comunitaria de 2004. Así, tradicionalmente, la normativa de contratos públicos se hizo pivotar sobre el concepto de contrato de la Administración Pública. Sin embargo, la incorporación de las anteriores Directivas comunitarias, dio lugar a un cambio de planteamiento, que ahora se mantiene en la nueva Ley, y que permitía distinguir los regímenes jurídicos de los contratos públicos según la entidad contratante fuera o no un poder adjudicador. No obstante, este cambio de planteamiento no impide que la regulación de los contratos de las Administraciones públicas, tanto en sus disposiciones generales, como respecto de cada tipo de contrato, siga siendo la parte troncal de esta Ley y la referencia de cualquier contrato que se haga por una entidad del sector público.

Desde un punto de vista objetivo, el otro eje fundamental en el que se apoya el sistema de la regulación de los contratos públicos contenido en la presente Ley, como ya se hacía en la regulación anterior, es el relativo a la distinción entre los contratos sujetos a regulación armonizada y aquellos que no lo están, basada en la superación de ciertas cuantías económicas, o umbrales comunitarios, lo que nos permite, a su vez, diferenciar el régimen jurídico que se aplica a cada uno de ellos, proveniente de la anterior regulación de 2007 y que se mantiene en la actualidad.

IV

El articulado de esta Ley se ha estructurado en un título preliminar dedicado a recoger las disposiciones generales en esta materia y cuatro libros sucesivos, relativos a la configuración general de la contratación del sector público y los elementos estructurales de los contratos (Libro I), la preparación de los contratos administrativos, la selección del contratista y la adjudicación de estos contratos, así como los efectos, cumplimiento y extinción de estos contratos (Libro II), los contratos de otros entes del sector público (Libro III), y, por último, la organización administrativa para la gestión de la contratación (Libro IV).

Las principales novedades que presenta esta Ley se han introducido a lo largo de todo su articulado, si bien queda a salvo el régimen jurídico específico correspondiente al contrato de obras, al de suministro y al contrato de servicios, en cuyas disposiciones no se han incluido, salvo en cuestiones muy concretas, excesivas reformas.

En el Título Preliminar, relativo a las disposiciones generales, se mantiene la existencia de tres niveles de aplicabilidad de la Ley respecto de las entidades del sector público que configuran su ámbito, y así mismo se mantiene la tradicional configuración negativa o de exclusión de los contratos y negocios no regulados en la misma.

Respecto de la delimitación de los diferentes tipos de contratos, las principales novedades en este ámbito se han introducido en la regulación del contrato de concesión, en el contrato mixto y en el contrato de colaboración público privada, que como se verá más adelante, se suprime.

En el ámbito de las concesiones, desaparece la figura del contrato de gestión de servicio público y, con ello, la regulación de los diferentes modos de gestión indirecta de los servicios públicos que se hacía en el artículo 277 del anterior texto refundido. Surge en su lugar, y en virtud de la nueva Directiva relativa a la adjudicación de contratos de concesión, la nueva figura de la concesión de servicios, que se añade dentro de la categoría de las concesiones a la ya existente figura de la concesión de obras.

Sin perjuicio de lo anterior, se mantiene la posibilidad de que se adjudique directamente a una sociedad de economía mixta un contrato de concesión de obras o de concesión de servicios en los términos recogidos en la disposición adicional vigésima tercera, siguiendo el criterio recogido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la Sentencia 196/08 en el caso ACOSET, y en la Comunicación Interpretativa de la Comisión Europea relativa a la aplicación del derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones a la colaboración público-privada institucionalizada de 5 de febrero de 2008.

En lo que respecta a los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, merece destacarse que en ambas figuras necesariamente debe haber una transferencia del riesgo operacional de la Administración al concesionario, delimitándose en el artículo 14 de la Ley, en línea con lo establecido en la nueva Directiva de adjudicación de contratos de concesión, los casos en que se considerará que el concesionario asume dicho riesgo operacional.

Por otra parte, como es sabido, el contrato de gestión de servicios públicos hasta la regulación de esta Ley era un supuesto de gestión indirecta del servicio, lo que implicaba que mediante este contrato, la Administración le encomendaba a un tercero, el empresario (normalmente, el concesionario), que gestionase un determinado servicio público. El que gestionaba el servicio, por lo tanto, era el empresario o el concesionario, por lo que en todo lo relativo a la utilización del servicio suponía el establecimiento de una relación directa entre el concesionario y el usuario del mismo.

Por ello, en la medida en que el que gestionaba el servicio y, por tanto, se relacionaba con el usuario era el concesionario, era preciso determinar previamente el régimen jurídico básico de ese servicio, que atribuyera las competencias y determinara la prestaciones a favor de los administrados. Igualmente había que establecer que la actividad que realizaba el concesionario

quedaba asumida por la Administración respectiva, puesto que no era la Administración la que prestaba directamente ese servicio.

En definitiva, había dos tipos de relaciones, la que se establecía entre la Administración y el empresario, concesionario, que era contractual (contrato de gestión de servicios públicos), y la que se establecía entre el concesionario y el usuario del servicio, que se regulaba por la normativa propia del servicio que se prestaba.

Por el contrario, en las prestaciones susceptibles de ser objeto de un contrato de servicios, quien las prestaba, y, por tanto, se relacionaba con el usuario era la Administración, quien, en el caso de insuficiencia de medios, celebraba un contrato (contrato de servicios), con un empresario particular.

Pues bien, en este esquema incide la regulación de la Directiva 2014/23/UE de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión. Para esta Directiva el criterio delimitador del contrato de concesión de servicios respecto del contrato de servicios es, como se ha dicho antes, quién asume el riesgo operacional. En el caso de que lo asuma el contratista, el contrato será de concesión de servicios. Por el contrario, cuando el riesgo operacional lo asuma la Administración, estaremos ante un contrato de servicios.

Este criterio delimitador del contrato de concesión de servicios respecto del contrato de servicios ha sido asumido por la presente Ley. Por ello, determinados contratos que con arreglo al régimen jurídico hasta ahora vigente se calificaban como de gestión de servicios públicos, pero en los que el empresario no asumía el riesgo operacional, pasan ahora a ser contratos de servicios. Ahora bien, este cambio de calificación no supone una variación en la estructura de las relaciones jurídicas que resultan de este contrato: mediante el mismo el empresario pasa a gestionar un servicio de titularidad de una Administración Pública, estableciéndose las relaciones directamente entre el empresario y el usuario del servicio.

Por esta razón, en la medida que la diferencia entre el contrato al que se refiere el párrafo anterior y el contrato de concesión de servicios es la asunción o no del riesgo operacional por el empresario, es preciso que todo lo relativo al régimen de la prestación del servicio sea similar. Por ello, se ha introducido un artículo, el 310, donde se recogen las normas específicas del antiguo contrato de gestión de servicios públicos relativas al régimen sustantivo del servicio público que se contrata y que en la nueva regulación son comunes tanto al contrato de concesión de servicios cuando estos son servicios públicos, lo que será el caso más general, como al contrato de servicios, cuando se refiera a un servicio público que presta directamente el empresario al usuario del servicio.

Para identificar a estos contratos que con arreglo a la legislación anterior eran contrato de gestión de servicios públicos y en esta Ley pasan a ser contratos de servicios, se ha acudido a una de las características de los mismos: que la relación se establece directamente entre el empresario y el usuario del servicio, por ello se denominan contrato de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de los ciudadanos.

Por último a este respecto, la Ley, siguiendo la Directiva 2014/23/UE, no limita la concesión de servicios a los servicios que se puedan calificar como servicios públicos. En consecuencia, se establece la aplicación específica y diferenciada de determinadas normas a la concesión de servicios cuando esta se refiera a servicios públicos. Así, por ejemplo, la aplicación de las normas específicas de estos servicios a las que se hacía referencia anteriormente, esto es, el establecimiento de su régimen jurídico y, entre otras cuestiones, los aspectos jurídicos, económicos y administrativos relativos a la prestación del servicio (lo que se viene a denominar su “publicatio”); la imposibilidad de embargo de los bienes afectos; el secuestro o la intervención del servicio público; el rescate del mismo; o el ejercicio de poderes de policía en relación con la buena marcha del servicio público de que se trate.

Por otra parte, debe señalarse que los poderes públicos siguen teniendo libertad para prestar por sí mismos determinadas categorías de servicios, en concreto los servicios que se conocen como servicios a las personas, como ciertos servicios sociales, sanitarios, incluyendo los farmacéuticos, y educativos u organizar los mismos de manera que no sea necesario celebrar contratos públicos, por ejemplo, mediante la simple financiación de estos servicios o la concesión de licencias o autorizaciones a todos los operadores económicos que cumplan las condiciones previamente fijadas por el poder adjudicador, sin límites ni cuotas, siempre que dicho sistema garantice una publicidad suficiente y se ajuste a los principios de transparencia y no discriminación.

En la regulación del contrato mixto, se establece el criterio general de que se regirá por las normas correspondientes al contrato que contenga la prestación principal.

Por otra parte, se suprime la figura del contrato de colaboración público privada, como consecuencia de la escasa utilidad de esta figura en la práctica. La experiencia ha demostrado que el objeto de este contrato se puede realizar a través de otras modalidades contractuales, como es, fundamentalmente, el contrato de concesión.

En lo que respecta a los contratos de obras, suministros y servicios celebrados en el ámbito de la Defensa y Seguridad, estos seguirán rigiéndose por su correspondiente Ley específica, en los supuestos en ella determinados. Sin embargo, las concesiones de obras y servicios celebradas en estos mismos ámbitos sí se sujetan a esta Ley.

Por último, en lo que respecta a los procedimientos de contratación que tengan por objeto contratos en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, se ha pretendido establecer un esquema lógico y consecuente con las correspondientes Directivas a efectos de la aplicación a aquellos bien de la presente Ley, o bien de la Ley de procedimientos de contratación en los citados sectores. Así, todos los contratos que celebren las entidades que tengan la consideración de Administraciones Públicas, independientemente del sector al que se refieran, se regirán por la presente Ley.

Por su parte, los contratos que celebren las entidades que no gocen de la consideración de Administraciones Públicas se regirán por la Ley de procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales cuando operen en estos ámbitos y los contratos superen los umbrales establecidos en la citada Ley de procedimientos de contratación en dichos sectores. Si por el contrario, las entidades que no gocen de la consideración de Administraciones Públicas celebran contratos que no superen los mencionados umbrales, aunque la actividad se refiera a los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, se les aplicará la presente Ley.

En el Libro I, relativo a la configuración general de la contratación del sector público y elementos estructurales de los contratos, aparece en primer lugar una nueva regulación del llamado "medio propio" de la Administración, encomiendas de gestión o aplicación práctica de la técnica denominada "", que pasa ahora a llamarse "encargos a medios propios". Así, nos encontramos los casos de encargos entre entidades del sector público, como supuestos de ejecución directa de prestaciones a través de medios propios personificados, distinguiéndose entre el encargo hecho por un poder adjudicador, de aquel que se hubiera realizado por otra entidad que no tenga la consideración de poder adjudicador, manteniéndose los casos de la ejecución directa de prestaciones por la Administración Pública con la colaboración de empresarios particulares o a través de medios propios no personificados. En la Ley, siguiendo las directrices de la nueva Directiva de contratación, han aumentado las exigencias que deben cumplir estas entidades, con lo que se evitan adjudicaciones directas que pueden menoscabar el principio de libre competencia. Se encuentran aquí requisitos tales como que la entidad que tenga el carácter de "medio propio" disponga de medios personales y materiales adecuados para cumplir el encargo que se le haga,

que haya recabado autorización del poder adjudicador del que dependa, que no tenga participación de una empresa privada y que no pueda realizar libremente en el mercado más de un 20% de su actividad.

Dentro del Libro I se suprime la cuestión de nulidad, si bien sus causas podrán hacerse valer a través del recurso especial en materia de contratación; y se mantiene la regulación del régimen de invalidez de los contratos del sector público y del recurso especial en materia de contratación. Este recurso, en su caso, precederá al recurso Contencioso Administrativo, lo cual constituye una garantía más frente a posibles actos irregulares. Junto a ello, debe considerarse la demostrada ágil resolución de los recursos especiales y que el nuevo sistema contribuirá a evitar estrategias procesales de impugnación de diferentes actos de una misma licitación unos ante el órgano que resuelva el recurso especial y otros ante la Jurisdicción Contencioso- Administrativa en función de los intereses de parte.

El recurso tendrá efectos suspensivos automáticos siempre que el acto recurrido sea el de adjudicación, salvo en el caso de contratos basados en un acuerdo marco o de contratos específicos en el marco de un sistema dinámico de adquisición. Esta última salvedad encuentra su fundamento en que en este tipo de contratos un plazo suspensivo obligatorio podría afectar a los aumentos de eficiencia que se pretende obtener con estos procedimientos de licitación, tal y como establece el considerando 9 de la Directiva 2007/66/CE, por la que se modifican las Directivas 89/665/CEE y 92/13/CEE en lo que respecta a la mejora de la eficacia en los procedimientos de recurso en materia de adjudicación de contratos públicos.

Para concluir la referencia al recurso especial, este se podrá interponer contra los contratos especificados en esta Ley, siempre que se encuentren sujetos a regulación armonizada. También se podrá interponer contra los anuncios de licitación, pliegos, documentos contractuales que establezcan las condiciones que deban regir la contratación, actos de trámite que cumplan los requisitos de esta Ley, acuerdos de adjudicación adoptados por poderes adjudicadores, así como modificaciones contractuales y encargos a medios propios siempre que no cumplan las condiciones previstas en esta Ley.

También dentro del Libro I se introduce una norma especial relativa a la lucha contra la corrupción y prevención de los conflictos intereses, mediante la cual se impone a los órganos de contratación la obligación de tomar las medidas adecuadas para luchar contra el fraude, el favoritismo y la corrupción, y prevenir, detectar y solucionar de modo efectivo los conflictos de intereses que puedan surgir en los procedimientos de licitación. En línea con las medidas para luchar contra la corrupción, se hace una nueva regulación de las prohibiciones de contratar que aumenta los casos de prohibición, así como modifica la competencia, el procedimiento y los efectos de una declaración de este tipo.

Destaca también dentro de este Libro la regulación del régimen de clasificación empresarial, en el que se incluyen las últimas novedades legislativas existentes en esta materia hasta ahora.

Asimismo, se han revisado a efectos de su homogeneización las diversas expresiones que se utilizaban en el texto refundido anterior para referirse al valor de los contratos, por ejemplo “cuantía” o “importe del contrato”, reconduciéndose en la mayor parte de los casos al concepto de “valor estimado” del contrato, que resulta ser el correcto. Este concepto queda perfectamente delimitado en la nueva Ley, al igual que lo están el de “presupuesto base de licitación” y el de “precio del contrato”, evitándose, de esta forma, cualquier posible confusión entre ellos.

Por otra parte, se acomodan las normas correspondientes a la revisión de precios en los contratos públicos, a lo dispuesto en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la economía española, de manera que la revisión de precios no se hará con índices generales, sino en

función de índices específicos, que operarán a través de fórmulas que reflejen los componentes de coste de la prestación contratada.

En el Libro II, dentro de la parte correspondiente a la preparación de los contratos, se incorpora la regulación de las consultas preliminares del mercado, con la finalidad de preparar correctamente la licitación e informar a los operadores económicos acerca de los planes de contratación del órgano correspondiente y de los requisitos que exigirá para concurrir al procedimiento.

Se extiende la regulación de nuevos medios de acreditación que confirmen que las obras, productos, servicios, procesos o procedimientos de que se trata cumplen determinados requisitos, para ello se incorporan aquí las nuevas etiquetas, informes de pruebas, certificaciones y otros medios. Por otra parte, se incorpora el régimen comunitario de publicidad de los contratos establecidos en las nuevas Directivas, el cual, dentro del margen permitido por éstas, se ha intentado simplificar lo más posible para facilitar la labor de los órganos de contratación a la hora de publicar los distintos anuncios relativos a los contratos que celebren.

En la regulación de la adjudicación de los contratos de las Administraciones Públicas destaca especialmente la regulación de la declaración responsable, cuyo contenido recoge lo establecido en la nueva Directiva de Contratación y guarda coherencia con el formulario del Documento europeo único de contratación establecido en el Reglamento de Ejecución (UE) 2016/7 de la Comisión, de 5 de enero de 2016; así como la definición y cálculo del coste del ciclo de vida y de las ofertas anormalmente bajas.

En la parte correspondiente a los procedimientos de adjudicación, además de los procedimientos existentes hasta la actualidad, como el abierto, el negociado, el dialogo competitivo y el restringido, que es un procedimiento, este último, especialmente apto para la adjudicación de los contratos cuyo objeto tenga prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, se introduce un nuevo procedimiento denominado asociación para la innovación, al que más adelante se hará referencia.

En el ámbito del procedimiento abierto, se crea la figura del procedimiento abierto simplificado, que resultará de aplicación hasta unos umbrales determinados, y nace con la vocación de convertirse en un procedimiento muy ágil que por su diseño debería permitir que el contrato estuviera adjudicado en el plazo de un mes desde que se convocó la licitación. Sus trámites se simplifican al máximo, por ejemplo, se presentará la documentación en un solo sobre; no se exigirá la constitución de garantía provisional; resultará obligatoria la inscripción en el Registro de Licitadores; y la fiscalización del compromiso del gasto se realizará en un solo momento, antes de la adjudicación.

Respecto del procedimiento negociado, se suprime la posibilidad del uso del procedimiento negociado con y sin publicidad por razón de la cuantía y se suprime la aplicación de este procedimiento respecto a las obras y servicios complementarios; y aparece una nueva regulación de las primas y compensaciones que se pueden entregar a los licitadores en el diálogo competitivo.

Respecto de la parte correspondiente a la ejecución de los contratos, hay que hacer una especial referencia a la novedad que supone el régimen de modificación del contrato, en línea con lo establecido en las Directivas comunitarias, que por primera vez regulan esta materia, a la subcontratación y a las medidas de racionalización técnica de la contratación, estructuradas en dos elementos, los acuerdos marco y los sistemas dinámicos de adquisición, destacando aquí el nuevo régimen que se establece en esta Ley respecto de la contratación centralizada. Toda esta materia, la racionalización técnica de la contratación, se regula en un capítulo específico dentro del Título I del Libro Segundo, diferente a las normas referidas a la preparación y a la adjudicación de los contratos, por cuanto aquella tiene sustantividad propia, y aunque muchos de los artículos que la

regulan entrarían dentro de esa preparación y adjudicación de los contratos, también hay otros que regulan aspectos referidos a los efectos y extinción.

En el Libro III se recoge la regulación de los contratos de poderes adjudicadores no Administración Pública, así como del resto de entes del sector público que no tengan el carácter de poderes adjudicadores, estableciéndose claramente la regulación que les resulta aplicable, y señalándose respecto de ambos la obligación de contar con instrucciones internas de contratación, que deberán respetar, en todo caso, los principios básicos de la contratación que se enumeran. Por otra parte, cabe destacar la introducción de la necesaria autorización, previo dictamen del Consejo de Estado, del Ministerio de tutela o adscripción para modificaciones superiores al 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, en el caso de contratos sujetos a regulación armonizada de poderes adjudicadores no Administración Pública.

En el Libro IV aparece una nueva regulación de la Mesa de contratación, de los órganos de contratación de las Entidades Locales, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, que pasa a denominarse Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, y de la obligación de remisión de información a efectos estadísticos y de fiscalización al Tribunal de Cuentas u órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma, así como a la Comisión Europea.

Por último en este apartado, se incluye en el anexo III del texto la información que debe figurar en los distintos anuncios, la cual ha sido normalizada por la Comisión Europea en el Reglamento de Ejecución 2015/1986, de la Comisión, de 11 de noviembre de 2015, por el que se establecen formularios normalizados para la publicación de anuncios en el ámbito de la contratación pública y se deroga el Reglamento de Ejecución (UE) 842/2011.

V

Por lo que respecta al contenido, tomando como referencia las Directivas europeas y los principios que han guiado la elaboración de esta Ley, las principales novedades que presenta afectan, en primer lugar, a su ámbito de aplicación, dentro del cual se ha extendido el ámbito subjetivo, con la idea de aplicar estas normas a entidades no sujetas.

Así, se han incluido los partidos políticos, las organizaciones sindicales y las empresariales, así como las fundaciones y asociaciones vinculadas a cualquiera de ellos siempre que se cumplan determinadas circunstancias como que su financiación sea mayoritariamente pública y respecto de los contratos sometidos a regulación armonizada. Por otra parte, se ha adaptado la tipología de las entidades incluidas dentro del ámbito subjetivo a la establecida en la nueva Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, Ley 40/2015, de 1 de octubre. En el ámbito objetivo de aplicación, se han estructurado de forma más definida los supuestos de contratos y negocios jurídicos no incluidos en la legislación contractual, aclarándose algunos supuestos, como los contratos patrimoniales y añadiéndose algún caso nuevo, como los contratos que tengan por objeto la realización de campañas políticas, que no seguirán las normas de esta Ley.

Se incluyen en los contratos públicos consideraciones de tipo social, medioambiental y de innovación y desarrollo. Así, se impone al órgano de contratación la obligación de introducirlas, pero se le deja libertad para que pueda decidir si las incluye en cada contrato en concreto como criterio de adjudicación o como condición especial de ejecución. En ambos casos, su introducción debe estar supeditada a que se relacionen con el objeto del contrato a celebrar.

En el ámbito medioambiental, se exigen certificados de gestión medioambiental a las empresas licitadoras, como condición de solvencia técnica, esto es, para acreditar la experiencia o el "buen hacer" de esa empresa en el ámbito de la protección del Medio Ambiente. Respecto de los temas sociales, se siguen regulando los contratos reservados a centros especiales de empleo o reservar su ejecución en el marco de programas de empleo protegido, extendiéndose dicha

reserva a las empresas de inserción y exigiéndoles a todas las entidades citadas que tengan en plantilla el porcentaje de trabajadores discapacitados que se establezca en su respectiva regulación. En el ámbito de la discapacidad, se recoge como causa de prohibición de contratar con las entidades del sector público el no cumplir el requisito de que al menos el 2 por ciento de los empleados de las empresas de 50 o más trabajadores sean trabajadores con discapacidad, cuestión ya adelantada mediante la modificación del hasta ahora vigente Texto Refundido de la Ley de contratos del sector público por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del régimen jurídico del sector público.

En el ámbito de la innovación y desarrollo, con la idea de favorecer a las empresas más innovadoras, destaca especialmente la introducción del nuevo procedimiento de asociación para la innovación, el cual se ha previsto expresamente para aquellos casos en que resulte necesario realizar actividades de investigación y desarrollo respecto de obras, servicios y productos innovadores, para su posterior adquisición por la Administración. Se trata, por tanto, de supuestos en que las soluciones disponibles en el mercado no satisfagan las necesidades del órgano de contratación.

En relación con este nuevo procedimiento, la nueva Directiva perfila un proceso en el que tras una convocatoria de licitación, cualquier empresario puede formular una solicitud de participación, tras lo cual, los candidatos que resulten seleccionados podrán formular ofertas, convirtiéndose así en licitadores, en el marco de un proceso de negociación. Este podrá desarrollarse en fases sucesivas, y culminará con la creación de la asociación para la innovación. Esta asociación para la innovación se estructurará a su vez en fases sucesivas, pero ya no tendrá lugar entre el órgano de contratación y los licitadores, sino entre aquel y uno o más socios; y generalmente culminará con la adquisición de los suministros, servicios u obras resultantes.

Se trata, por tanto, de un procedimiento en el que podrían distinguirse, esquemáticamente, cuatro momentos diferenciados: selección de candidatos, negociación con los licitadores, la asociación con los socios, y la adquisición del producto resultante. A este esquema responden los artículos del anteproyecto dedicados a la regulación de este nuevo procedimiento.

Con independencia de las normas llamadas a facilitar la lucha contra el fraude y la corrupción, se incluyen nuevas normas tendentes al fomento de la transparencia en los contratos. Así, debe mencionarse, entre otras cuestiones, la introducción de una novedad significativa: la supresión del supuesto de aplicación del procedimiento negociado sin publicidad por razón de cuantía.

Dicho procedimiento, muy utilizado en la práctica, resultaba muy ágil pero adolecía de un déficit de transparencia, al carecer de publicidad, corriendo el riesgo de generar desigualdades entre licitadores. Para paliar estas deficiencias, se crea en la Ley un nuevo procedimiento de adjudicación, el denominado Procedimiento Abierto Simplificado, ya citado anteriormente al aludirse a los procedimientos de adjudicación, en el que el proceso de contratación está concebido para que su duración sea muy breve y la tramitación muy sencilla, pero sin descuidar, sin embargo, las necesarias publicidad y transparencia en el contrato.

A todo lo anterior, debe añadirse la nueva regulación de la figura del perfil de contratante, más exhaustiva que la anterior, que le otorga un papel principal como instrumento de publicidad de los distintos actos y fases de la tramitación de los contratos de cada entidad, así como la regulación del Registro de Contratos del Sector Público, en el que se inscribirán todos los contratos adjudicados por las entidades del sector público, siendo obligatoria, a dichos efectos, la comunicación de los datos relativos a todos los contratos celebrados por importe igual o superior a cinco mil euros.

Con el objetivo de conseguir una simplificación y reducción de las cargas administrativas, se mantiene el uso de la declaración responsable, pero se amplía el espectro de casos en los que se

utiliza y se regula pormenorizadamente su contenido según lo establecido en la nueva Directiva de Contratación y de forma coherente, como ya se ha señalado, con el formulario del Documento europeo único de contratación aprobado por la Comisión Europea.

Junto a todo lo anteriormente señalado, debe necesariamente aludirse a la decidida apuesta que el nuevo texto legal realiza en favor de la contratación electrónica, estableciéndola como obligatoria en los términos señalados en él, desde su entrada en vigor, anticipándose, por tanto, a los plazos previstos a nivel comunitario.

Como medidas en beneficio de las PYMES, se incluyen en este texto legal las medidas que ya aparecían dentro de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, con lo que pasan a estar comprendidas dentro de su ámbito natural de aplicación.

Así, destaca la posibilidad de que, previa previsión en los pliegos, el poder adjudicador compruebe el estricto cumplimiento de los pagos que el contratista principal hace al subcontratista, así como el régimen más rigorista que respecto de los plazos de pago debe cumplir tanto la Administración como el contratista principal, con el fin de evitar la lacra de la morosidad que pesa sobre las Administraciones públicas, cumpliendo así lo dispuesto dentro de la Directiva 2011/7/UE del Parlamento europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Además de las anteriores, se encuentran aquí como medidas de apoyo a las PYMES todas las medidas de simplificación del procedimiento y reducción de cargas administrativas, introducidas con el objetivo de dar un decidido impulso a las empresas. Como medidas más específicas, se ha introducido una nueva regulación de la división en lotes de los contratos (invirtiéndose la regla general que se utilizaba hasta ahora, debiendo justificarse ahora en el expediente la no división del contrato en lotes, lo que facilitará el acceso a la contratación pública a un mayor número de empresas); y, se incluye de forma novedosa como criterio de solvencia que tendrá que justificar el adjudicatario del contrato el cumplir con los plazos establecidos por la normativa vigente sobre pago a proveedores, medida que pretende contribuir a que las PYMES con las que subcontrate el adjudicatario cobrarán sus servicios en plazo.

Debe recordarse que la política de fomento de la contratación pública con pequeñas y medianas empresas impregna las nuevas Directivas de contratación pública, ya desde sus primeros Considerandos, medida destacada en la Estrategia Europa 2020, en la que la contratación pública desempeña un papel esencial y que se traslada al ordenamiento jurídico español mediante el presente texto legal.

Por último, no pueden dejar de mencionarse las medidas incorporadas en el anteproyecto en materia de defensa de la competencia, pretendiendo que se produzca un avance significativo en este ámbito, con medidas que persiguen su realización efectiva. Así, por ejemplo, se contempla la obligación de poner a disposición de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia una mayor información en materia de contratación pública (por ejemplo, se remitirá a la misma copia del informe de supervisión que en la materia ha de enviarse cada tres años a la Comisión Europea).

Especialmente destacable resulta, además, la regulación que realiza el artículo 148.1 del anteproyecto al prever que las mesas de contratación puedan trasladar, con carácter previo a la adjudicación del contrato, a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia o, en su caso, a la autoridad de competencia autonómica correspondiente, indicios fundados de conductas colusorias en el procedimiento de contratación. El procedimiento a través del cual se pronunciarán aquellas será sumarísimo y será definido reglamentariamente. Sí se contemplan en el anteproyecto, sin embargo, los efectos suspensivos en el procedimiento de contratación de dicho traslado.

- **Proyecto de Ley sobre restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio español o de otro Estado miembro de la Unión Europea, por la que se incorpora al ordenamiento español la Directiva 2014/60/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014.(121/000001)**
  Presentado el 18/11/2016, calificado el 22/11/2016
  Autor: Gobierno
  Resultado de la tramitación: Aprobado con modificaciones
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Cultura
  Concluido - (Aprobado con modificaciones) desde 05/04/2017 hasta 16/05/2017

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La articulación de la política cultural europea hunde sus raíces en el artículo 151 del Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, que señalaba que "la Comunidad contribuirá al florecimiento de las culturas de los Estados Miembros dentro del respeto de su diversidad nacional y regional, poniendo de relieve al mismo tiempo el patrimonio cultural común". En virtud de lo anterior, los Estados miembros conservan el derecho a definir lo que consideran como sus patrimonios nacionales y a adoptar las disposiciones necesarias para garantizar la protección de los mismos.

La base descrita contribuye a explicar el hecho de que el artículo 36 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea indique que las disposiciones de los artículos 34 y 35, (relativas a la supresión de toda restricción cuantitativa sobre la importación o la exportación en un mercado interior en el que se favorece la libre circulación), no serán obstáculo para las prohibiciones o restricciones a la importación, exportación o tránsito justificadas por razones de orden público, moralidad y seguridad públicas, protección de la salud y vida de las personas y animales, preservación de los vegetales, protección del patrimonio artístico, histórico o arqueológico nacional o protección de la propiedad industrial y comercial.

Estimando la conveniencia, por tanto, de la instauración de un sistema que permitiese a los Estados miembros la restitución de los bienes culturales clasificados dentro de sus patrimonios nacionales con arreglo a dicho artículo, y que hubieran salido de su territorio en infracción de los tratados o del Reglamento (CEE) n.º 3911/92 del Consejo, de 9 de diciembre de 1992, relativo a la exportación de bienes culturales, se adoptó la Directiva 93/7/CEE del Consejo, de 15 de marzo, relativa a la restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio de un Estado miembro de la Unión Europea, con la intención de que se instaurase en cada Estado un sistema cuya aplicación fuese lo más sencilla y eficaz posible, si bien limitando el ámbito de aplicación del sistema a objetos que perteneciesen a una serie de categorías comunes de bienes culturales. La Directiva constituyó un primer paso hacia una cooperación entre Estados miembros en ese ámbito, en el contexto del mercado interior con miras a lograr un mayor reconocimiento mutuo de las normas nacionales aplicables.

La Directiva, que establecía una obligación de restitución de los bienes que hubieran salido de forma ilegal del territorio de un Estado miembro, hacía recaer la obligación sobre el poseedor o tenedor del bien, y correlativamente establecía una obligación de cooperación y concertación para el Estado miembro en cuyo territorio se encontrase el bien cultural, entrañando el incumplimiento de dicha obligación de restitución la posibilidad de ejercicio de una acción de restitución por parte del Estado requirente ante los Tribunales competentes del Estado requerido.

La Directiva se refería a la restitución de los bienes culturales definidos como bienes clasificados como "tesoros nacionales con valor artístico, histórico o arqueológico", de conformidad con la legislación o los procedimientos administrativos nacionales, siempre que perteneciesen a alguna de las categorías indicadas en su anexo o formasen parte integrante de las colecciones públicas que figurasen en los inventarios de museos, archivos o fondos de conservación de bibliotecas, o en los de instituciones eclesiásticas.

La transposición de la Directiva se puso en marcha a través de la Ley 36/1994, de 23 de diciembre, de incorporación al ordenamiento jurídico español de la Directiva 93/7/CEE del Consejo, de 15 de marzo, relativa a la restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio de un Estado miembro de la Unión Europea.

La Ley 36/1994, de 23 de diciembre, se redactó a la manera de una breve ley de carácter procesal, limitada en su mayor parte a recoger sólo una sección del texto comunitario. Precisamente esta falta de desarrollo abocó a los aplicadores a recurrir frecuentemente al texto comunitario.

La ley fue modificada mediante la Ley 18/1998, de 15 de junio, que incorporó la Directiva 96/100/CEE, del Parlamento Europeo y del Consejo , de 17 de febrero de 1997, que modificaba a su vez el anexo de la Directiva 93/7/CEE, incorporando nuevas clasificaciones. Esta Directiva fue de nuevo modificada por la Directiva 2001/38/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de junio de 2001, que introdujo novedades en el último párrafo de la sección B del anexo de la Directiva 93/7/CEE, de modo que a partir del 1 de enero de 2002 los Estados miembros cuya moneda fuese el euro aplicaran directamente los valores en euros previstos en la legislación comunitaria.

Pese a todo lo anterior, las bajas cifras de comunicación de restituciones por parte de los países mostraron las importantes carencias existentes en materia de cooperación y de consulta entre las autoridades centrales nacionales. Documentos como el Informe de la Comisión al Consejo, al Parlamento Europeo y al Comité Económico y Social Europeo, de 21 de diciembre de 2005 (Segundo informe sobre la aplicación de la Directiva 93/7/CEE del Consejo), pusieron de manifiesto la escasa frecuencia de su aplicación. Las restricciones relativas a la antigüedad y al valor pecuniario presentes en las categorías del anexo de la Directiva, la indeterminación de los órganos encargados de tasar el valor económico, los problemas de interpretación sobre la referencia a las colecciones nacionales y, muy especialmente, la brevedad del plazo en el que podían presentarse demandas de restitución y a los costes relacionados con estas, conformaron un ámbito material de aplicación que generó ciertos problemas prácticos.

Un informe anterior (Informe de la Comisión al Consejo, al Parlamento Europeo y al Comité Económico y Social Europeo, de 25 de mayo de 2000, sobre la aplicación del Reglamento (CEE) n.º 3911/92 del Consejo relativo a la exportación de bienes culturales y de la Directiva 93/7/CEE del Consejo relativa a la restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio de un Estado miembro), constataba también que la influencia de los actos jurídicos derivados de la transposición de la Directiva tenían una importancia marginal sobre la disminución del comercio ilegal de bienes culturales, destacando que una mejor estructuración de la cooperación administrativa y de la información que las autoridades interesadas deben intercambiar podría mejorar los resultados de la aplicación de la Directiva y el Reglamento.

Particularmente en España, la aplicación de la Directiva demostró las limitaciones del sistema para obtener la restitución de bienes culturales.

Las anteriores razones han llevado en el marco comunitario a la aprobación de la Directiva 2014/60/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a la restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio de un Estado miembro, y por la que se modifica el Reglamento (UE) n.º 1024/2012, que presenta ciertas novedades en su regulación.

En primer lugar, la actual Directiva carece de un anexo en el que se categoricen los bienes. Asimismo, destaca la inclusión del sistema de información del Mercado Interior (IMI), sobre el que se indica que un módulo especial específicamente diseñado para bienes culturales habrá de ponerse en práctica con vistas a una mejor y más uniforme aplicación de la Directiva.

Se incorpora, asimismo, la designación de una Autoridad Central.

Se amplía, por otra parte, el plazo para verificar si el bien cultural descubierto en otro Estado miembro constituye un bien en el sentido descrito en la Directiva, que pasa a ser de seis meses. De idéntico modo, el plazo para ejercer la acción de restitución se amplía de un año a tres años a partir de la fecha en la que el Estado miembro de cuyo territorio salió de forma ilegal el bien cultural tuvo conocimiento del lugar en el que se encontraba el bien y de la identidad de su poseedor o tenedor. Por último, se solicita una mención específica a "otras instituciones religiosas", se establecen unas directrices claras para la determinación de la existencia o no de diligencia debida, y se aumentan los plazos para remitir el informe pertinente a la Comisión Europea especialmente tras la "Corrección de errores de la Directiva 2014/60/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a la restitución de bienes culturales que hayan salido de forma ilegal del territorio de un Estado miembro, y por la que modifica el Reglamento (UE) n.º 1024/2012" publicada el día 12 de junio de 2015.

La presente Ley transpone la Directiva 2014/60/UE, cumplimentando todos los requerimientos de ésta mediante la regulación de la acción de restitución, la remisión de los trámites para su ejercicio a las reglas de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, sobre los juicios verbales, las reglas sobre legitimación activa y pasiva, los especiales requisitos de admisión de la demanda y del contenido de la sentencia que recaiga y, finalmente, unas reglas especiales sobre la indemnización equitativa que eventualmente hubiera de satisfacerse. Asimismo, la ley contiene la alusión al sistema IMI, y se hace eco de cuantas modificaciones de plazo prescribe la Directiva.

IV.2.
CONSEJO DE MINISTROS

23 de junio de 2017

- **INFORME SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PARA ADAPTARLA AL REGLAMENTO COMUNITARIO**

El Consejo de Ministros ha recibido un informe del ministro de Justicia sobre el Anteproyecto de Ley Orgánica de Protección de Datos con el fin de mejorar la regulación de este derecho fundamental en los datos de carácter personal y adaptar la legislación española a las disposiciones contenidas en el Reglamento comunitario de 2016 en esa materia antes de su definitiva entrada en vigor, fijada para el próximo 25 de mayo de 2018.

Ante la realidad de una sociedad más globalizada, el objetivo de esta reforma es conseguir en todo el espacio comunitario una regulación de carácter más uniforme de este derecho, que en el caso español está recogido en el artículo 18.4 de la Constitución. Así, la aprobación de un Reglamento Comunitario de Protección de Datos se dirige a superar ciertos obstáculos generados por normativas diferentes en todo el conjunto de la Unión Europea, que hasta el momento ha conducido a diferencias apreciables en este derecho para los ciudadanos comunitarios.

Novedades

En esta reforma se introducirán novedades como el tratamiento de los datos de personas fallecidas por parte de sus herederos, teniendo en cuenta las instrucciones aportadas por las mismas. Además, se excluye el "consentimiento tácito", debiendo ser expreso y afirmativo y se establece la presunción de exactitud y actualización de los datos obtenidos directamente del interesado. En cuanto a la edad para el consentimiento, se reduce desde los catorce a los trece años, tal y como permite el Reglamento europeo, para adaptar el sistema español al de otros países de nuestro entorno.

En lo referente al tratamiento de los datos, se adopta el principio de transparencia, se regulan los sistemas de información crediticia, la videovigilancia, los sistemas de exclusión publicitaria ("listas Robinson"), la función estadística pública y las denuncias internas en el sector privado.

Se incide también en los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, portabilidad y oposición, y se introduce la obligación de bloqueo que garantiza que esos datos queden a disposición de un tribunal, el Ministerio Fiscal u otras autoridades competentes (como la Agencia Española de Protección de Datos) para la exigencia de posibles responsabilidades derivadas de su tratamiento, evitando así que se puedan borrar para encubrir el incumplimiento.

Nueva Ley Orgánica

En el caso de España, la adaptación de nuestra legislación al Reglamento General de Protección de Datos hace necesaria la elaboración de una nueva Ley Orgánica en sustitución de la

actual, cuyas normas y desarrollo deberán ser revisadas y adaptadas para evitar contradicciones. Igualmente, la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) deberá desarrollar cuestiones concretas que el Reglamento comunitario remite a las autoridades nacionales de control y las empresas deberán revisar sus tratamientos de datos personales para adaptarlos a esas exigencias.

Este Reglamento atiende a nuevas circunstancias producidas, fundamentalmente, por el aumento de los flujos transfronterizos de los datos personales como consecuencia de la actividad del mercado interior, teniendo en cuenta que la rápida evolución tecnológica y la globalización han provocado que esos datos sean un recurso fundamental para la Sociedad de la Información.

Ante esta situación, han aumentado los riesgos inherentes a que las informaciones sobre los individuos se hayan multiplicado de forma exponencial, siendo más accesibles y más fáciles de procesar, al tiempo que se ha hecho más difícil el control de su uso y destino.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

V.1. LEY 4/2017, de 28 de junio, de modificación de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (BOE 29/06/2017)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/29/pdfs/BOE-A-2017-7483.pdf

V.2. REAL DECRETO-LEY 9/2017, de 26 de mayo, por el que se transponen directivas de la Unión Europea en los ámbitos financiero, mercantil y sanitario, y sobre el desplazamiento de trabajadores. (BOE 27/05/2017)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/27/pdfs/BOE-A-2017-5855.pdf

V.3. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 2557-2017, contra el artículo 3 por el que se da nueva redacción a los artículos 621-1 a 621-54 (contrato de compraventa), y a los artículos 621-56 y 621-57 (contrato de permuta) del libro sexto del Código civil de Cataluña; artículo 4, por el que se da nueva redacción a los artículos 622-21 a 622-42 del Código civil de Cataluña; contra el artículo 9, en tanto que introduce una disposición transitoria primera en el libro sexto del Código civil de Cataluña, de la 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 14/06/2017)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/14/pdfs/BOE-A-2017-6734.pdf

V.4. ORDEN JUS/470/2017, de 19 de mayo, por la que se aprueba el nuevo modelo para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales consolidadas de los sujetos obligados a su publicación (BOE 25/05/2017)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/25/pdfs/BOE-A-2017-5774.pdf

V.5. ORDEN JUS/471/2017, de 19 de mayo, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación (BOE 25/05/2017)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/05/25/pdfs/BOE-A-2017-5775.pdf

V.6. LEY 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017 (BOE 28/06/2017)

http://www.boe.es/boe/dias/2017/06/28/pdfs/BOE-A-2017-7387.pdf