Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

195
SEPTIEMBRE-OCTUBRE
2018

Registradors
DE CATALUNYA

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR
RAFAEL ARNAIZ RAMOS

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. 195
SEPTIEMBRE-OCTUBRE DE 2018

Decanato Autonómico de los Registradores
de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles 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** 21
María Tenza Llorente

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/2291/2018, de 28 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la notaria de Deltebre Sandra Pérez Tenedor contra la cualificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad número 1 de Tortosa que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. *IUS TANSMISSIONIS*: INNECESARIEDAD DE INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE USUFRUCTUARIO DEL TRANSMITENTE (DOGC 11/10/2018)** 22

RESOLUCIÓ JUS/2291/2018, de 28 de setembre, dictada en el recurs governatiu interposat per la notària de Deltebre Sandra Pérez Tenedor contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Tortosa que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació i adjudicació d'herència. *IUS TANSMISSIONIS*: INNECESARIETAT D'INTERVENCIÓ DEL CÒNJUGE SUPÉRSTITE USDEFRUCTUARI DEL TRANSMITENT (DOCG 11/10/2018) 24

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/2349/2018, de 11 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Lleida Gerardo Mármol Llombart contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Lleida que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento y regulación de medianería horizontal porque considera poco determinados los bienes a los que se aplica. MEDIANERÍA HORIZONTAL. IDENTIFICACIÓN DE FINCAS. INNECESARIEDAD DE GEORREFERENCIACIÓN (DOGC 19/10/2018)** 26

RESOLUCIÓ JUS/2349/2018, d'11 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Lleida Gerardo Mármol Llombart contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida que suspèn la inscripció d'una escriptura de reconeixement i regulació de mitgeria horitzontal perquè considera poc determinats els béns als quals s'aplica. MITGERIA HORITZONTAL. DESCRIPCIÓ DE FINQUES. INNECESARIETAT DE GEOREFERENCIACIÓ (DOGC 19/10/2018) 29

II **SEMINARIOS DE CATALUÑA** 32

II.1. **RESUMEN DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO CELEBRADO EN EL SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018** 33

1. **División horizontal por antigüedad:** 33
Cuestión Planteada: Se plantea el tema de si es necesaria licencia urbanística para inscribir las obras nuevas antiguas existiendo en el mismo, además, la división del edificio en propiedad horizontal o es suficiente una certificación de arquitecto que acredita la antigüedad del edificio.
• Resoluciones de la DG de Dret i Entitats Jurídiques:
– JUS/3080/2011, de 27 de diciembre (Sant Vicenç dels Horts número 1)
– JUS/627/2012, de 24 de febrero (Roses número 2)
– Postura de los técnicos del Ayuntamiento ante la doctrina de estas Resoluciones.

2. **Inscripción de bienes a favor de una comunidad hereditaria:** 34
Cuestión planteada: Se presenta escritura de inventario y aceptación de herencia autorizada en junio de 2018 en la que la primera causante fallece en 2005, sin descendencia y sin testamento y judicialmente se declaran herederos sus dos hermanos por partes iguales. En 2007 fallece uno de los hermanos sin descendientes y sin testamento, existiendo un auto de declaración de herederos en que declara herederos a sus tres sobrinos, hijos del hermano que sobrevive.
En la escritura comparece el hermano de los dos causantes, por sí y como mandatario verbal de sus tres hijos (quienes ratifican por diligencia posterior) y acepta la herencia de su hermana y, en lo que proceda la de su hermano (de éste consta una escritura de aceptación de herencia autorizada en 2017 respecto de otras fincas, e inscrita a favor de los sobrinos por partes iguales) y solicita la inscripción de los bienes y derechos que integran la herencia permaneciendo a nombre de la comunidad hereditaria.
La escritura va a varios registros.
Aunque hay dos Resoluciones de la DGRN de 16 de mayo de 2003 y 30 de diciembre de 2005 que admiten la inscripción a favor de la comunidad de propietarios interesa la opinión del Seminario, porque también está la RDGR de 11 de diciembre de 1998 que dice que el asiento se practicará a favor de los cotitulares de la masa patrimonial con especificación de sus respectivas cuotas... (fundamento 2.º).
Por otro lado, está el tema de la verdadera finalidad perseguida con mantener la comunidad hereditaria que es no aparecer como titulares registrales los herederos para eludir embargos, etc. según me manifiesta el notario autorizante.

3. **Inscripción en el Registro de un aprovechamiento de aguas subterráneas:** 34
Cuestión que se plantea: A propósito de la venta de una finca en la que el vendedor construyó un pozo, me solicitan la inscripción de éste. Lo que existe es un aprovechamiento de aguas subterráneas regulado en el artículo 54.2 del Texto Refundido de la Ley de aguas, que es un supuesto de uso privativo previa autorización. No es un supuesto de aguas privadas de la legislación anterior a la ley de aguas de 1985. ¿Se puede reflejar en el Registro el pozo?

4. **Nulidad de una reparcelación inscrita:** 35
Cuestión que se plantea: El procedimiento no se ha dirigido contra todos los titulares ni se ha anotado la demanda en el Registro. No cabe cancelar las inscripciones de las fincas de resultado y el Ayuntamiento tiene que aprobar nueva reparcelación corrigiendo las irregularidades de la anterior. En el nuevo proyecto la fincas aportadas ¿serían las mismas que lo fueron en su día? Parece que la respuesta ha de ser que sí pero los interesados en el proyecto han de ser los que resulten últimos titulares de las fincas de resultado por aplicación del principio de legitimación y las cargas que hay que trasladar serán también las existentes en las fincas de resultado...
5. **Cuestión que se plantea:** Después de inscribir la representación gráfica catastral de una finca registral actualizando su descripción y notificando a colindantes, incluido el Ayuntamiento me llega una comunicación de éste diciendo que la parcela no dispone de servicios urbanísticos básicos y que por tanto no son aptos para la edificación ni se pueden conceder licencias ¿qué hay que hacer con este tipo de comunicaciones?..... 36

III **RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**..... 38
A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

III.A. **Basilio Javier Aguirre Fernández** 39

III.A.1. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)**..... 39
Registro de Azpeitia
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL

III.A.2. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)**..... 39
Registro de Torrevieja n.º 3
SOCIEDAD DE GANANCIALES: APORTACIÓN DE BIEN GANANCIAL AL PATRIMONIO PRIVATIVO DE UNO DE LOS CÓNYUGES

III.A.3. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)**..... 41
Registro de Azpeitia
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL

III.A.4. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)**..... 41
Registro de Sepúlveda
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

III.A.5. **RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)**..... 43

Registro de Arona
OBRA NUEVA: VIVENDAS TURÍSTICAS EN CANARIAS

III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 44
Registro de Cuenca
PROPIEDAD HORIZONTAL: FORMACIÓN DE MAYORÍAS

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 45
Registro de Madrid n.º 29
HERENCIA: TESTAMENTO ABIERTO EN EL QUE NO CONSTA LA HORA DE OTORGAMIENTO

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 46
Registro de Oviedo n.º 2
SEGREGACIÓN DE FINCAS: BASE GRÁFICA

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 46
Registro de Vilanova i la Geltrú n.º 2
PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 47
Registro de San Bartolomé de Tirajana n.º 1
EXPEDIENTE JUDICIAL DOMINIO PARA INSCRIBIR EXCESO DE CABIDA: REQUISITOS

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 49
Registro de Betanzos
HERENCIA: PRETERICIÓN NO INTENCIONAL
ACTA DE NOTORIEDAD DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS INTESTADOS: CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 50
Registro de Arona
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CASOS EN LOS QUE EL TITULAR REGISTRAL HA FALLECIDO

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 50
Registro de Santiago de Compostela n.º 2
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 51
Registro de Bande
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 51
Registro de Girona n.º 4
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA LEC

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 53
Registro de Córdoba n.º 3
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC
RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 54
Registro de Santa Pola n.º 1
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC
RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 55
Registro de Guadarrama-Alpedrete
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: BIENES GANANCIALES

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 55
Registro de Madrid n.º 20
PODER OTORGADO ANTE NOTARIO EXTRANJERO: JUICIO DE EQUIVALENCIA

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 57
Registro de Alicante n.º 4
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018...... 58
Registro de Cebreros
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 60
Registro de Cartagena n.º 3
CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA
HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 60
Registro de Torrelavega n.º 1
PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA URBANÍSTICA

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 62
Registro de Bande
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INTERPRETACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 205 DE LA LH

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 64
Registro de Terrassa n.º 2
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 64
Registro de Terrassa n.º 2
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO
REQUISITOS FISCALES: CONDICIÓN PARA LA CALIFICACIÓN DEL TÍTULO PRESENTADO

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 65
Registro de Ontinyent
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2018. 65
Registro de Madrid n.º 29
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE QUE LOS TITULARES DE ASIENTOS CUYA CANCELACIÓN SE PRETENDE HAYAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO
LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA: HA DE SER ACORDADO EN UN PROCESO JUDICIAL

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018. 67
Registro de Cullera
EXIGENCIA DE CONSTANCIA DEL NIF: ESCRITURA DE HERENCIA

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018. 68
Registro de Granada n.º 2
HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO
HERENCIA: NECESIDAD DE QUE INTERVENGAN LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018. 68
Registro de Sevilla n.º 7
HIPOTECA: CAUSA DE LA CANCELACIÓN

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018. 69
Registro de Tías
REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018. 70
Registro de Tías
REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018. 71
Registro de Madrid n.º 29
OBRA NUEVA: ADMISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE COMO SUSTITUTIVO DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018. 72
Registro de Alcalá de Guadaira n.º 2
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018. 73
Registro de Fregenal de la Sierra
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: LÍMITE DEL 5% EN MATERIA DE COSTAS SEGÚN EL ART. 575 BIS LEC

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018. 74
Registro de Santa Fe n.º 2
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018. 75
Registro de Móstoles n.º 2
CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES EN FASE DE LIQUIDACIÓN
CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018. 76
Registro de Martorell n.º 1
HIPOTECA: EFECTOS DE LA DACIÓN EN PAGO RESPECTO DE LAS CARGAS POSTERIORES

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 10 DE OCTUBRE DE 2018) 77
Registro de Elda n.º 1
OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018) 78
Registro de Salou
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018) 79
Registro de Torrox
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018) 80
Registro de Valencia n.º 13
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES A UNA INSCRIPCIÓN QUE SE DECLARA NULA POR SENTENCIA JUDICIAL

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018) 80
Registro de Ávila n.º 1
RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: SENTENCIA DICTADA EN PROCEDIMIENTO DECLARATIVO
SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018) 81
Registro de Santa María de Guía
BASES GRÁFICA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018) 82
Registro de Lucena del Cid
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018) 83
Registro de Álora
HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN E INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS NO HEREDEROS DEL TRANSMITENTE

III.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 84
Registro de Ejea de los Caballeros
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL

III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 85
Registro de Marchena
DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO, REQUISITOS Y EFECTOS

III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 86
Registro de Terrassa n.º 5
ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES: NO PROCEDE PENDIENTE EL RECURSO GUBERNATIVO
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: EFECTOS
CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO

III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 87
Registro de Lucena del Cid
CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: ALCANCE
CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL

III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 88
Registro de Jávea
EXPEDIENTE DE RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE DEL ART. 201 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 90
Registro de Pedreguer
HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA PRESCINDIENDO DEL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO

HERENCIA DE UN HOLANDÉS: NORMAS APLICABLES RESPECTO DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS MENORES

III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 92
Registro de Zafra
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL

III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 92
Registro de San Sebastián de la Gomera
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COMPETENCIA TERRITORIAL DEL NOTARIO QUE AUTORIZA EL ACTA COMPLEMENTARIA

III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 93
Registro de Sepúlveda-Riaza
EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS

III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 94
Registro de San Bartolomé de Tirajana n.º 2
VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA O CONYUGAL: CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 91 RH

III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 95
Registro de Mahón
OBRA NUEVA: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE

III.B. Pedro Ávila Navarro 97

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 Y 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018) 97
Hipoteca: Cancelación: Procedencia por caducidad convencional del derecho real

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018) 97
Bienes gananciales: La disolución con adjudicación privativa a un comunero que lo era con carácter privativo requiere expresión de la causa

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018) 98
Calificación registral: La nota de calificación, no el informe, debe contener la motivación íntegra

Obra nueva: La declaración por antigüedad no requiere prueba de la prescripción de la acción administrativa
Obra nueva: Declaración sobre finca rústica

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 99
Obra nueva: Declaración del uso turístico

III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 99
Propiedad horizontal: La modificación de estatutos puede hacerse por la cuasi unanimidad del art. 17.8 LPH

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 100
Herencia: Subsanación de testamento en el que no consta la hora de otorgamiento

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 101
Agrupación y agregación: Falta de correspondencia de la certificación gráfica catastral

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 101
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser referido a una relación patrimonial
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial
Publicidad registral: El titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes
Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral
Publicidad registral: Publicidad y protección de datos

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 102
Exceso de cabida: Expediente judicial basada en una certificación no expedida específicamente para él

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 102
Herencia: La preterición debe declararse judicialmente, no anula el testamento automáticamente

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 103
Principio de tracto sucesivo: La demanda de usucapión debe dirigirse contra todos los titulares registrales o sus herederos

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 103
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 104
Inmatriculación: En la inmatriculación por doble título de art. 205 LH no es necesario acreditar la titularidad del primer transmitente
Inmatriculación: Cabe acreditar la adquisición anterior en un año por un título actual

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 104
Hipoteca: Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70 % del valor de tasación
Calificación registral: El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 105
Hipoteca: Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación
Calificación registral: El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento hipotecario

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 105
Bienes gananciales: En el juicio por usucapión es necesario demandar a los dos cónyuges titulares

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 106
Representación: El poder extranjero para otorgar documento público español debe ser equivalente al documento público
Representación: El juicio notarial de suficiencia de un poder extranjero supone el de equivalencia

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)..... 106
Régimen económico matrimonial: Debe indicarse si es el legal o el convencional cuando se otorga en territorios de régimen distinto
Régimen económico matrimonial: El notario no tiene que expresar las razones por las que llega a la conclusión de un determinado régimen económico matrimonial

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 107
Extranjeros: Inscripción de adquisiciones con sujeción a su régimen matrimonial

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 107
Herencia: Es necesaria la copia autorizada del testamento
Herencia: Inscripción conjunta de las herencias de dos causantes casados en gananciales

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 108
Propiedad horizontal: Distinción entre la tumbada y los complejos inmobiliarios
Propiedad horizontal: Necesidad de licencia para los complejos inmobiliarios
Propiedad horizontal: No es necesaria licencia para la mera constitución en Cantabria

III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 109
Inmatriculación: Cabe acreditar la adquisición anterior en un año por un título de menor antigüedad
Inmatriculación: En la inmatriculación por doble título de art. 205 LH no es necesario acreditar la titularidad del primer transmitente

III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 109
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018. 110
Hipoteca: Ejecución: Es necesaria la notificación al arrendatario con derecho de adquisición preferente

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2018) 110
Documento judicial: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral
Documento judicial: Matización de la doctrina de S.TS (3.ª) 16.04.2013 en procedimiento civil
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
Titular registral: La doctrina del levantamiento del velo sobre el titular requiere un pronunciamiento judicial

Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sin mandamiento judicial
Anotación preventiva de suspensión: No procede estando pendiente el recurso gubernativo
Recurso gubernativo: Durante su pendencia no procede la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018) 111
Herencia: Es necesario el NIF de los intervinientes incluso si no se les adjudican bienes
Recurso gubernativo: No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018) 112
Herencia: Es necesaria la intervención de los legitimarios en la partición
Herencia: Es necesario el título sucesorio del causante y certificados de defunción y última voluntad

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018) 112
Hipoteca: Cancelación: No puede hacerse por mero consentimiento formal, pero sí por renuncia al derecho
Hipoteca: Cancelación: Renunciada la hipoteca, son indiferentes las vicisitudes del crédito garantizado

III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018) 113
Sociedad limitada: Administración: Es válida la actuación del administrador aún no inscrito
Sociedad limitada: Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018) 113
Obra nueva: La licencia no puede sustituirse por comunicación previa o declaración responsable

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018) 114
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018) 114
Hipoteca: Ejecución: Tratándose de vivienda habitual, el límite de costas incluye el IVA de los honorarios

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018) 115
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018) 115
Concurso de acreedores: La enajenación de créditos hipotecarios sigue las reglas de los créditos ordinarios

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018) 116
Hipoteca: Ejecución: La dación en pago de la deuda hipotecaria no permite cancelar las cargas posteriores
Dación en pago: La dación en pago de la deuda hipotecaria no permite cancelar las cargas posteriores

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 10 DE OCTUBRE DE 2018) 117
Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio para toda clase de edificaciones (revisión de doctrina)

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 118
Documento judicial: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 118
Doble inmatriculación: El expediente del art. 209 LH requiere que el registrador aprecie coincidencia de las fincas
Doble inmatriculación: El expediente del art. 209 LH requiere consentimiento de todos los titulares de derechos sobre la finca

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 118
Anotación preventiva de suspensión: No procede estando pendiente el recurso gubernativo
Condición resolutoria: Su cumplimiento debe declararse en juicio declarativo

III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 119
Inmatriculación: En el título complementario del art. 205 LH se deben justificar los medios de pago

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 120
Rectificación del Registro: No puede hacerse conforme al art. 203 LH si invade el domino público
Costas: Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre por certificación del Servicio

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018) 121
Herencia: Los herederos de común acuerdo pueden prescindir del contador partidor testamentario
Herencia: Los herederos de común acuerdo pueden obviar la preterición o desheredación
Herencia: No se precisa defensor judicial si los menores están representados por el progenitor sin conflicto de intereses
Herencia: No es necesaria aprobación judicial de la partición porque se dispense en ella de la desheredación

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 122
Calificación registral: Requisitos para la inscripción parcial

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 123
Inmatriculación: Concepto de notario de distrito colindante a efectos del acta complementaria del art. 205 LH

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 123
Descripción de la finca: Representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 124
Vivienda familiar: Equivalencia de las expresiones «vivienda familiar» y «vivienda conyugal» a efectos de disposición

III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 125
Urbanismo: La inscripción de cesiones obligatorias puede hacerse por certificación administrativa

IV RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES 127
Pedro Ávila Navarro

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 Y 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018) 128

Sociedad limitada: Participaciones: Inscribibilidad de la prohibición de derechos reales sobre participaciones

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018) 129
Sociedad limitada: Objeto social: La pluralidad de objetos no implica indeterminación
Sociedad limitada: Objeto social: Rechazo de algunos objetos

V ACTUALIDAD PARLAMENTARIA 130
María Isabel de la Iglesia Monje

V.1. PROYECTOS DE LEY 131
- Proyecto de Ley de seguridad de las redes y sistemas de información (procedente del Real Decreto-ley 12/2018, de 7 de septiembre). (121/000028) 131
- Proyecto de Ley de transposición de directivas en materia de protección de los compromisos por pensiones con los trabajadores, prevención del blanqueo de capitales y requisitos de entrada y residencia de nacionales de países terceros y por el que se modifica la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (procedente del Real Decreto-ley 11/2018, de 31 de agosto). (121/000027) 135
- Proyecto de Ley de medidas urgentes para el desarrollo del Pacto de Estado contra la violencia de género (procedente del Real Decreto-ley 9/2018, de 3 de agosto). (121/000025) 145

VI NOVEDADES LEGISLATIVAS 151

VI.1. DECRETO-LEY 3/2018, de 26 de junio, de necesidades financieras del sector público en prórroga presupuestaria (BOE 12/09/2018) 152

VI.2. Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de no Residentes. ORDEN HAC/941/2018, de 5 de septiembre, por la que se modifican la Orden HFP/227/2017, de 13 de marzo, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación electrónica, la Orden HFP/441/2018, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, para los períodos impositivos iniciados entre el 1 de

enero y el 31 de diciembre de 2017, y la Orden HFP/1978/2016, de 28 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 231 de Declaración de información país por país (BOE 14/09/2018) 152

VI.3. RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 300 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 3 de julio de 2018, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos (BOE 21/09/2018) 152

VI.4. REAL DECRETO-LEY 14/2018, de 28 de septiembre, por el que se modifica el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre 153

VI.5. RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 301 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 05/11/2018)..... 153

VI.6. RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2018, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 301 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (DOGC 05/11/2018)..... 153

VII NOTICIAS DE INTERÉS..... 154

VII.1. La Sede del Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Cataluña, se ha trasladado al Edificio torre Marina en el Paseo de la Zona Franca n.º 109 junto a los Registros de la Propiedad ya instalados desde el mes de agosto..... 155

VII.2. El pasado día 25 de octubre de 2018 tuvo lugar la celebración del Seminario sobre “Transparencia en los contratos de crédito hipotecario”. La celebración fue en el Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña, con gran asistencia y participación en el coloquio del público asistente..... 155

I

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

María Tenza Llorente

I.1.
RESOLUCIÓN JUS/2291/2018, de 28 de septiembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la notaria de Deltebre Sandra Pérez Tenedor contra la cualificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad número 1 de Tortosa que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. *IUS TANSMISSIONIS*: INNECESARIEDAD DE INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE SUPÉRSTITE USUFRUCTUARIO DEL TRANSMITENTE (DOGC 11/10/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=828390&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura de herencia deferida por dos causantes. En ella, entre otras disposiciones, se instituían herederas a dos hijas, sustituidas vulgarmente por sus descendientes para el caso de premoriencia. Una de ellas fallece después de su madre pero antes que su padre sin haber aceptado ni repudiado la herencia y sin haber otorgado testamento, por lo que en acta de notoriedad de declaración de herederos se designan como tal a la hija de esta, sin perjuicio del usufructo universal del cónyuge supérstite. En la escritura calificada comparece la hija sobreviviente designada en el testamento y, por derecho de transmisión, en calidad de sustituta de su madre en la herencia de su abuela y como transmisaria en la herencia de su abuelo, ya que ostenta la cualidad de heredera abintestato de la hija, aceptan la herencia y se adjudican los bienes.

El registrador suspende la inscripción pues considera necesaria la intervención del cónyuge viudo en la partición. La notario autorizante interpone 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.

La Direcció General parte de la consideración de que no son de aplicación las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado ni las Sentencias de Tribunal Supremo citadas por el registrador en su nota de calificación y por la notaria en el recurso gubernativo, pues dado que el supuesto de hecho se rige por el Derecho Civil catalán, solo cabría invocar en este caso únicamente el artículo 461-13 del Libro IV del Código Civil de Cataluña relativo a las Sucesiones vigente al tiempo de deferirse la segunda herencia, la de la hija. Sentada esta premisa, concluye que el cónyuge supérstite no ostenta ningún derecho sobre los bienes de la transmitente, puesto que entiende que en ningún momento llegó a adquirirlos y el derecho de usufructo del viudo solo se extenderá a los bienes de que era titular en el momento de fallecimiento. Por ello, los bienes transmitidos se adquieren directamente del primer causante.

COMENTARIO.

En la interpretación del artículo 1006 del Código Civil, un sector de la doctrina (Lacruz) opina que el adquirente de la primera herencia es el transmitente, y sólo a través de él transmisario, en tanto que otra opinión doctrinal sostiene la teoría de la adquisición directa (Albaladejo y Vallet). A favor de esta última tesis se pronuncia la Resolución de 26 de marzo de 2014, apartándose de los pronunciamientos sostenidos en la Resolución de 22 de octubre de 1999, de modo que entiende innecesaria de la intervención del cónyuge del transmitente en la partición de la herencia del transmisario, a la luz de la doctrina sentada en la Sentencia de Tribunal Supremo de fecha 13 de septiembre de 2013, recogiendo otras anteriores como la de la Sentencia de 11 de septiembre de 2011[1]. Posteriormente, el Centro Directivo sigue mostrándose partidario de la teoría de la adquisición directa en Resoluciones como las de 11 de junio de 2014, 26 de julio de 2017 o 22 de enero, 12 de marzo y 25 de abril de 2018, por todas[2]. Ahora bien, en esta última la Dirección General considera en el fundamento de Derecho quinto que el *ius transmissionis* habrá de ser tenido en cuenta a efectos del cálculo de las legítimas de los herederos forzosos del transmitente y del cónyuge viudo, aunque es de destacar el matiz de que la legítima se concibe como *pars bonorum* en el Derecho del Código Civil, a diferencia del Derecho Civil catalán.

En el caso del Derecho civil catalán, la Direcció ya se ha pronunciado en algunas ocasiones sobre el derecho de transmisión y su prevalencia frente a la sustitución vulgar. Así, en Resolución de 31 de mayo del año 2010 (Fundamento de Derecho Segundo), Resolución de 17 de marzo de 2008 o 25 de noviembre de 2010 y más recientemente, la Resolución JUS /2137/2014, de 18 de septiembre[3] .Por su parte, como ya se comentó en aquélla, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 12 de julio de 2012, cuyo supuesto de hecho se centra en la discusión de la extensión de un fideicomiso de residuo sobre los bienes que la primera causante no había gravado con fideicomiso, pero sí la transmitente, realiza un recorrido histórico por la figura desde la época justinianea[4], para sentar la doctrina de que en el Derecho catalán se sigue en este punto la teoría de la adquisición directa del primer causante.

En resumen, en la partición de la herencia no es precisa la intervención del cónyuge del transmitente supérstite usufructuario universal de los bienes, pues en Derecho Civil catalán rige la teoría de la adquisición directa.

Barcelona 11 de octubre de 2018

1. Así, señala en el Fundamento de Derecho Segundo que *el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente.*
2. Ver fundamento de Derecho segundo.
3. Ver Boletín SERC, número 173, septiembre-octubre 2014, páginas 14 a 21.
4. Fundamento de Derecho Cuarto.

I.1.
RESOLUCIÓ JUS/2291/2018, de 28 de setembre, dictada en el recurs governatiu interposat per la notària de Deltebre Sandra Pérez Tenedor contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Tortosa que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació i adjudicació d'herència. *IUS TANSMISSIONIS*: INNECESARIETAT D'INTERVENCIÓ DEL CÒNJUGE SUPÉRSTITE USDEFRUCTUARI DEL TRANSMITENT (DOCG 11/10/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=828390&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura d'herència deferida per dos causants. En ella, entre altres disposicions, els causants instituïen hereves a dues filles, substituïdes vulgarment pels seus descendents per al cas de premoriència. Una d'elles mor després de la seva mare però abans que el seu pare sense haver acceptat ni repudiat l'herència i sense haver atorgat testament. Per això, en l'acta de notorietat de declaració d'hereus es designen com a tal a la filla d'aquesta, sense perjudici de l' usdefruit universal del cònjuge supervivent. En l'escriptura qualificada compareix l'hereva supervivent nomenada en el testament i, per dret de transmissió, en qualitat de substituta de la seva mare en l'herència de la seva àvia i com a transmissària en l'herència del seu avi, com a hereva abintestat de l'esmentada filla, accepten l'herència i s'adjudiquen els béns.

El registrador suspèn la inscripció ja que, considera necessària la intervenció del cònjuge vidu a la partició. La notària autoritzant interposa 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 estima el recurs i revoca la nota.

La Direcció General considera que no són d'aplicació les Resolucions de la Direcció General de Registres i Notariat ni les sentències de Tribunal Suprem citades pel registrador en la seva nota de qualificació i per la notària en el recurs governatiu, doncs atès que el supòsit de fet es regeix pel dret civil català, només caldria invocar en aquest cas únicament l'article 461-13 del llibre IV del Codi civil de Catalunya relatiu a les successions vigent al temps de deferir la segona herència, la de la filla. Per això, conclou que el cònjuge supervivent no té cap dret sobre els béns de la transmetent, ja que entén que en cap moment va arribar a adquirir-los i l'usdefruit del vidu només s'estendrà als béns que era titular en el moment de la defunció. Per això, els béns transmesos s'adquireixen directament del primer causant.

COMENTARI.

En la interpretació de l'article 1006 del Codi civil, un sector de la doctrina (Lacruz) opina que l'adquirent de la primera herència és el transmitent, i només a través d'aquest, transmissari, en

tant que una altra opinió doctrinal sosté la teoria de l'adquisició directa (Albaladejo i Vallet). La Resolució de 26 de març de 2014 aplica aquesta última teoria, i s'allunya dels pronunciaments sostinguts per la Resolució de 22 d'octubre de 1999. Com a conseqüència, entén innecessària la intervenció del cònjuge vidu en la partició de l'herència del transmissari, de conformitat amb la doctrina sostinguda en la Sentència de Tribunal Suprem de data 13 de setembre de 2013, que recull altres pronunciaments anteriors com ara el de la Sentencia d'11 de setembre del 2011[1]. Posteriorment, el Centre Directiu reitera aquesta postura de la teoria de l'adquisició directa en resolucions com ara les d'11 de juny de 2014, 26 de juliol de 2017 o 22 de gener, 12 de març i 25 d'abril de 2018[2], d'entre altres. Ara bé, en aquesta última la Direcció General considera en el fonament de dret cinquè que el *ius transmissionis* haurà de ser tingut en compte a l'efecte del càlcul de les llegítimes dels hereus forçosos del transmissor i del cònjuge vidu, encara que és de destacar el matís que la llegítima es concebuda com a *pars bonorum* en el dret del Codi civil, a diferència del dret civil català.

En el cas del dret civil català, la Direcció General de Dret ja s'ha pronunciat en algunes ocasions sobre el dret de transmissió i la seva prevalença enfront de la substitució vulgar. Així, en la Resolució de 31 de maig de l'any 2010 (fonament de dret segon), la Resolució de 17 de març de 2008 o 25 de novembre de 2010 i més recentment, la Resolució JUS / 2137/2014, de 18 de setembre[3]. Per la seva banda, com ja es va comentar en aquella, Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 12 de juliol de 2012, el supòsit de fet es centra en la discussió de l'extensió d'un fideïcomís de residu sobre els béns que la primera causant no havia gravat amb fideïcomís, però sí la transmetent, realitza un recorregut històric per la figura des de l'època justinianea[4], per asseure la doctrina que el dret català segueix en aquest punt la teoria de l'adquisició directa del primer causant.

En resum, no és necessària la intervenció del cònjuge de la segona causant supervivent usufructuari universal dels béns en la partició dels béns, ja que en el dret civil català regeix la teoria de l'adquisició directa.

Barcelona, 11 d'octubre de 2018

1. Així, en el fonament de dret segon sosté que el denominat dret de transmissió que preveu l'article 1006 del Codi Civil no constitueïx, en cap cas, un nova delació hereditària o el fraccionament del *ius delationis* en curs de l'herència del causant que subsistint com a tal, inalterat en la seva essència i caracterització, transita o passa a l'hereu trasmissari. No hi ha, per això, una doble transmissió successòria o successió pròpiament expedita en el *ius delationis*, sinó un efecte transmissiu del dret o del poder de configuració jurídica com a pressupost necessari per fer efectiva la legitimació per acceptar o repudiar l'herència que *ex lege* ostentin als hereus transmissaris; tot això, dins de de la unitat orgànica i funcional del Fenomen successori del causant de l'herència, de manera que acceptant l'herència l'hereu transmetent, i exercitant el *ius delationis* integrat a la mateixa, als hereus transmissaris succeiran directament al causant de l'herència i en una altra diferent successió a mort hereu transmissor.

2. Veure fonament de dret segon.

3. Veure Butlletí SERC número 173, setembre-octubre 2014, pàgines 14 a 21.

4. Fonament de dret quart.

I.2.
RESOLUCIÓN JUS/2349/2018, de 11 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Lleida Gerardo Mármol Llombart contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Lleida que suspende la inscripción de una escritura de reconocimiento y regulación de medianería horizontal porque considera poco determinados los bienes a los que se aplica. MEDIANERÍA HORIZONTAL. IDENTIFICACIÓN DE FINCAS. INNECESARIEDAD DE GEORREFERENCIACIÓN (DOGC 19/10/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=832272&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura por virtud de la cual se establece una comunidad de medianería horizontal entre dos fincas, de conformidad con el artículo 555-1 del Libro V, por compartir un suelo y un techo común, de modo que a una de ellas le correspondería en exclusiva la parte del vuelo o subsuelo que se proyecta desde el área del suelo medianero hacia el sentido que tenga cada una de las fincas. La descripción de las fincas no varía respecto de la registral, si bien se hace constar que una de ellas debajo linda parcialmente con la otra y a su vez que ésta lindaba parcialmente con la primera por encima. La registradora suspende la inscripción por cuatro defectos subsanables, a saber, por falta de descripción detallada y actualizada de las fincas afectadas; por no estar perfectamente definida y delimitada la parte que es objeto de medianería; porque no se regulaba por medio de un derecho de superficie la titularidad de la parte de planta baja de la finca que se adentra bajo la finca otra pero sin lindar con ella y porque las coordenadas georreferenciadas que se indicaban en el documento no se correspondían con las porciones a que se refería el derecho.

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

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

En primer lugar, aunque no se debatiera en el recurso este aspecto, confirma su competencia, al centrarse el recurso en la configuración de un derecho de medianería horizontal, pese a que en la nota de calificación se señalaban como defectos también la falta de una correcta descripción de las fincas y de georreferenciación.

Por lo que respecta al fondo, comienza con un *excursus* sobre la existencia y evolución histórica de las situaciones de hecho que dieron lugar a la existencia de estas situaciones. A continuación, realiza un recorrido por las normas de Derecho civil catalán que las han regulado, esto es, los artículos 285 a 290 de la Ley 40/1960, de 21 de julio, el Capítulo III de la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, las inmisiones, las servidumbres y las relaciones de vecindad y,

por último, como una comunidad especial, el Libro V (Capítulo V del Título V). Con cita de la Resolución de 10 de octubre de 2012 considera que en los supuestos de hecho que dan origen a la medianería los elementos privativos de un edificio no pueden considerarse unidades jurídicas absolutamente independientes, ya que comparten, con los otros espacios de igual carácter, el uso de los elementos comunes, de manera que se crea entre ellos una situación de interdependencia física y unas relaciones complejas que se tienen que encuadrar dentro del régimen jurídico de la propiedad horizontal. Aplicado al supuesto de hecho que motiva el recurso, pese a que la situación fuera anterior al Libro V, no operarían sus disposiciones pues a tenor de la Disposición Transitoria Octava y del artículo 555-2 la constitución de la medianería es voluntaria, por lo que al amparo del principio de libertad civil, se puede configurar con la extensión que las partes tengan por conveniente sin necesidad de que se hayan de constituir derechos de superficie complementarios, pues se trata de un negocio jurídico con causa única. Por último, considera innecesario, aunque lo considera deseable, que se tenga que delimitar de manera prácticamente pericial el espacio compartido ni que se hayan de actualizar y georreferenciar las finca afectadas.

COMENTARIO.

La Dirección General de Registros y Notariado ya admitió esta figura en Resolución de 20 de julio de 1998[1] y, más recientemente, la de 10 de octubre de 2017[2]. En cuanto a la Direcció General de Dret, esta ya se había pronunciado sobre esta materia en la Resolución JUS/3039/2012, de 10 de octubre[3]. El supuesto de hecho que dio origen a esta Resolución es el siguiente: en una escritura se procede a la segregación de un local destinado a garaje que forma parte de una finca registral consistente en un edificio constituido por varias plantas y pisos pero que no se encontraba horizontalmente dividido. Presentada esta escritura en el Registro, se suspende la inscripción por no ser posible segregar parte de un local no dividido horizontalmente. La Direc-

1. Ver *Una nueva reflexión sobre la singularidad jurídica de algunas propiedades inmobiliarias: especial referencia a los adarves, engalabernos y cobertizos. Cuestiones actuales y proyección de futuro*. María Jesús López Frías (RCDI-733, año LXXXVIII septiembre- octubre 2012, páginas 2567 a 2600) o *La medianería horizontal como supuesto distinto del inmueble constituido en régimen de Propiedad Horizontal". Capítulo IX del libro "La Propiedad Horizontal (en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia)".* José Manuel García García (Ed. Civitas - Thomson Reuters, 2017).

2. En el fundamento de Derecho quinto señala esta Resolución con cita de la Resolución de 18 de abril de 2016 que e*n base a esta configuración del inmueble que se pretende inmatricular, debe admitirse que es un hecho –a veces motivado por razones históricas de configuración urbanística de determinadas ciudades, o por las simples condiciones del terreno– la existencia del fenómeno constructivo relativo a la superposición de inmuebles, de modo que la edificación de uno de ellos se realiza, en parte, sobre el vuelo de otro, dando lugar a situaciones de inmisión de algunas habitaciones u otros elementos del inmueble en distinto edificio.*

Estas situaciones, que según los casos reciben denominaciones como las de «casas superpuestas», «casas a caballo», «casas empotradas», o la más técnica de «engalabernos», pueden configurarse jurídicamente por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto. Y aunque, en principio, el régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto puede ser el más adecuado, por ser el aplicable directamente cuando concurran los presupuestos del mismo o por su aplicación analógica a los complejos inmobiliarios privados (cfr. artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal), lo cierto es que no pueden descartarse otras soluciones distintas, como puede ser la de la medianería horizontal, según ha admitido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 24 de mayo de 1943, 28 de abril de 1972, 28 de diciembre de 2001 y 14 de abril de 2005), o la de comunidad sui generis sobre cada una de las casas colindantes (a la que se refieren la citada Sentencia de 28 de diciembre de 2001 y la Resoluciones de esta Dirección General de 20 de julio de 1998 y 15 de septiembre de 2009). En la Sentencia de Tribunal Supremo de 14 de abril de 2005. RJ 2005\3238 (MP: Clemente Auger Liñán) se desestima su existencia en el caso (fundamento de Derecho segundo). La Audiencia Provincial de Valencia también trata esta figura en la Sentencia núm. 89/2013 de 22 febrero. AC 2013\1047 (MP: José Alfonso Arolas Romero).

3. Ver comentario de esta Resolución en *Revista Catalana de Dret Privat, volumen 14, 2014,* Páginas 197 a 201, redactado por esta registradora.

ció General confirma la nota. Aunque admite con carácter general la operatividad del principio del *numerus apertus,* cuya base está en la autonomía de la voluntad y en la libertad civil, que consagra el artículo 111.6 del código civil de Cataluña (Fundamento de Derecho Segundo, reiterado en otras posteriores como el fundamento de Derecho primero punto uno de la Resolución JUS/2316/2016, de 14 de septiembre[4]), considera no obstante que al concreto caso resuelto son aplicables las normas de la propiedad horizontal, por lo que desestima el recurso. El comentario aludido en la nota al pie analiza la figura jurídica de la medianería. Brevemente, la doctrina tradicional apuntaba como característica diferenciadora respecto de la comunidad ordinaria el hecho de que se trata de una comunidad *pro diviso* sobre el elemento medianero. Esta figura podía ser de origen voluntario o bien imponerse al otro propietario, como se desprendía de algunas Ordinaciones de Sanctacilia (12, 13, 22, 23, 52, 43, 44, 45), de modo que en estos últimos casos se asimilaba a una servidumbre legal recíproca. La Compilación, como indica la Direcció en esta Resolución, ubicó su regulación en el Título III, que versaba sobre las servidumbres, pese a que autores como Puig Ferriol y Roca Trías[5] convenían en que la medianería realmente se trata de una restricción a la propiedad de un colindante en interés del otro, por lo que no era asimilable a la servidumbre. En la actualidad, el Libro V dedica el Capítulo V del Título V a su regulación como una *comunidad especial,* lo que lo dota de una naturaleza jurídica diferenciada de la de las servidumbres.

En cuanto a la innecesariedad de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, con la aportación de georreferenciación, el Centro Directivo ha ido interpretando la normativa hipotecaria emanada de la reforma operada por Ley 13/2015 de 4 de junio, y la Resolución - Circular de 26 de octubre de 2015, de modo que entiende que esta no es exigible, por ejemplo, en el supuesto de alteración de un lindero en ejercicio de una acción de deslinde (Resolución de 6 de abril de 2016, fundamento de Derecho Cuarto) o en la declaración de obras nuevas en construcción o ampliaciones de obra nueva (Resolución de 23 de mayo de 2016, fundamento de Derecho tercero) reiterada en la de 6 de febrero de 2017), cuando no se modifiquen las superficies de las fincas, como en este supuesto.

En resumen, en los supuestos de constitución de medianerías horizontales, la delimitación del derecho puede efectuarse en la forma que las partes tengan por conveniente sin que quepa acudir a otras instituciones jurídicas como el derecho de superficie y, siempre que no se modifiquen descripciones, no es preciso aportar la georreferenciación.

Barcelona, 23 de octubre de 2018

4. Ver comentario Boletín SERC número 183, octubre-noviembre-diciembre- 2016, páginas 58 a 61.
5. *Instituciones de Derecho Civil de Cataluña*, Editorial Bosch, 1987.

I.2.
RESOLUCIÓ JUS/2349/2018, d'11 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Lleida Gerardo Mármol Llombart contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida que suspèn la inscripció d'una escriptura de reconeixement i regulació de mitgeria horitzontal perquè considera poc determinats els béns als quals s'aplica. MITGERIA HORITZONTAL. DESCRIPCIÓ DE FINQUES. INNECESARIETAT DE GEOREFERENCIACIÓ (DOGC 19/10/2018)

http://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=832272&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura per la qual s'estableix una comunitat de mitgeria horitzontal entre dues finques, de conformitat amb l'article 555-1 del llibre V, tot i que compartien un sòl i un subsòl comú, de manera que a una d'elles li correspondria en exclusiva la part del vol o subsòl que es projecta des de l'àrea del sòl mitger cap al sentit que tenien cadascuna de les finques. La descripció de les finques no canvia en relació amb la registral, si bé es fa constar que una d'elles limita parcialment amb l'altra pel subsòl i, per la seva banda, aquesta limitava parcialment amb la primera per sobre. La registradora suspèn la inscripció per quatre defectes esmenables. En primer lloc, perquè mancava la descripció detallada i actualitzada de les finques afectades; el segon, perquè no estava perfectament definida i delimitada la part que era objecte de paret mitgera; perquè no es regulava per mitjà d'un dret de superfície la titularitat de la part de planta baixa de la finca que s'endinsa sota la finca altra però sense limitar amb ella i perquè les coordenades georeferenciades que s'indicaven en el document no es corresponien amb les porcions a què es referia el dret.

El notari autoritzant 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 revoca la nota.

En primer lloc, encara que no es debatia aquest aspecte en el recurs, confirma la seva competència, tot i que el recurs es fonamentava en la configuració d'un dret de mitgeria horitzontal, malgrat que a la nota de qualificació s'assenyalaven com a defectes també la manca d'una correcta descripció de les finques i de constància de la georeferenciació.

Pel que fa al fons, la Direcció comença amb una exposició sobre l'existència i evolució històrica de les situacions de fet que van donar lloc a l'existència d'aquests supòsits. A continuació, realitza un recorregut per les normes del dret civil català que les han regulat, és a dir, els articles 285 a 290 de la Llei 40/1960, de 21 de juliol, el capítol III de la Llei 13/1990, de 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge i, finalment, com una comunitat especial, el llibre V (capítol V del títol V). A més, amb la cita de la Resolució de 10

d'octubre de 2012 considera que en els supòsits de fet que donen origen a la paret mitgera dels elements privatius d'un edifici no es poden considerar unitats jurídiques absolutament independents, ja que comparteixen, amb els altres espais del mateix caràcter, l'ús dels elements comuns. Així doncs, es crea entre ells una situació d'interdependència física i unes relacions complexes que s'han d'enquadrar dins el règim jurídic de la propietat horitzontal. Aplicat al supòsit de fet que motiva el recurs, malgrat que la situació fos anterior al llibre V i no regirien les seves disposicions de conformitat amb la disposició transitòria vuitena, l'article 555-2 permet la constitució de la paret mitgera amb caràcter voluntari, per la qual cosa a l'empara del principi de llibertat civil, es pot configurar amb l'extensió que les parts tinguin per convenient sense que calgui que s'hagin de constituir uns drets de superfície complementaris, ja que es tracta d'un negoci jurídic amb causa única. Finalment, considera innecessari, encara que ho considera desitjable, que s'hagi de delimitar de manera pràcticament pericial l'espai compartit ni que s'hagin d'actualitzar i georeferenciar les finca afectades.

COMENTARI.

La Direcció General de Registres i Notariat ja va admetre aquesta figura en la Resolució de 20 de juliol de 1998[1] i, més recentment, en la Resolució de 10 d'octubre de 2017[2]. Pel que fa a la Direcció General de Dret, aquesta ja s'havia pronunciat sobre la matèria en la Resolució JUS/3039/2012, de 10 d'octubre[3]. El supòsit de fet que hi resol és el següent: en una escriptura se segregava un local destinat a garatge que es trobava dins d'un edifici constituït per diverses plantes i pisos configurat com a finca registral, però que no estava dividit trobava horitzontalment. Presentada aquesta escriptura en el Registre, la registradora suspèn la inscripció per no ser possible segregar part d'un local no dividit horitzontalment. La Direcció General confirma la nota. Tot i que admet amb caràcter general l'operativitat del principi del *numerus apertus,* la base està en l'autonomia de la voluntat i en la llibertat civil, que consagra l'article 111.6 del

1. Veure *Una nueva reflexión sobre la singularidad jurídica de algunas propiedades inmobiliarias: especial referencia a los adarves, engalabernos y cobertizos. Cuestiones actuales y proyección de futuro*. María Jesús López Frías (RCDI-733, año LXXXVIII septiembre-octubre 2012, pàgines 2567 a 2600) o *La medianería horizontal como supuesto distinto del inmueble constituido en régimen de Propiedad Horizontal"*. Capítulo IX del libro "La Propiedad Horizontal (en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia)". José Manuel García García (Ed. Civitas - Thomson Reuters, 2017).

2. En el fonament de dret cinquè aquesta Resolució, amb cita de la Resolució de 18 d'abril de 2016, conclou que *en base a aquesta configuració de l'immoble que es pretén immatricular, cal admetre que és un fet -de vegades motivat per raons històriques de configuració urbanística de determinades ciutats, o per les simples condicions del terreny- l'existència del fenomen constructiu relatiu a la superposició d'immobles, de manera que l'edificació d'un d'ells es realitza, en part, sobre el vol d'un altre, donant lloc a situacions d'immissió d'algunes habitacions o altres elements de l'immoble en diferent edifici. Aquestes situacions, que segons els casos reben denominacions com les de «cases superposades», «cases a cavall», «cases encastades», o la més tècnica de «engalabernos», poden configurar jurídicament per diferents vies, atenent les diferents circumstàncies del cas concret. I encara que, en principi, el règim de propietat horitzontal sobre tot el conjunt pot ser el més adequat, per ser l'aplicable directament quan concorrin els pressupostos del mateix o per la seva aplicació analògica als complexos immobiliaris privats (cfr. article 24 de la Llei sobre propietat horitzontal), la veritat és que no poden descartar-se altres solucions diferents, com pot ser la de la paret mitgeria horitzontal, segons ha admès el Tribunal Suprem (cfr. Sentències de 24 de maig de 1943, 28 d'abril de 1972, 28 de desembre de 2001 i 14 d'abril de 2005), o la de comunitat sui generis sobre cadascuna de les cases adjacents (a la qual es refereixen l'esmentada Sentència de 28 de desembre de 2001 i la Resolució d'aquesta Direcció general de 20 de juliol de 1998 i 15 de setembre de 2009).* En la Sentència de Tribunal Suprem de 14 d'abril de 2005. RJ 2005 \ 3238 (MP: Clemente Auger Liñán) es desestima la seva existència en el cas (fonament de Dret segon). L'Audiència Provincial de València també tracta aquesta figura en la Sentència núm. 89/2013 de 22 febrer. AC 2013 \ 1047 (MP: José Alfonso Arolas Romero).

3. Veure comentari d'aquesta Resolució en *Revista Catalana de Dret Privat*, volum 14, 2014, pàgines 197 a 201, redactat per aquesta registradora.

Codi civil de Catalunya (fonament de dret segon, reiterat en altres resolucions posteriors com ara el fonament de dret primer punt u de la Resolució JUS / 2316/2016, de 14 de setembre[4]), considera, però, que al concret cas resolt són aplicables les normes de la propietat horitzontal, i per això desestima el recurs. El comentari esmentat a la nota al peu analitza la figura jurídica de la mitgeria. Breument, la doctrina tradicional apuntava com a característica diferenciadora respecte de la comunitat ordinària el fet que es tracta d'una comunitat indivisa sobre l'element mitger. Aquesta figura podia ser d'origen voluntari o bé imposar-se a l'altre propietari, com es desprenia d'algunes Ordinacions de Sanctacilia (12, 13, 22, 23, 52, 43, 44, 45). En aquests últims casos s'assimilava a una servitud legal recíproca. La Compilació, com indica la Direcció en aquesta Resolució, va regular-la dins del títol III, que dedicats a les servituds, malgrat que alguns autors com a Puig Ferriol i Roca Trías[5] entenien que la mitgeria és realment una restricció a la propietat que establia un propietari en benefici d'una altra propietat contigua i que, per questa raó, que no era assimilable a la servitud. En l'actualitat, el llibre V dedica el capítol V del títol V a la seva regulació com una comunitat especial, la qual cosa li atribueix una naturalesa jurídica diferenciada de la de les servituds.

Pel que fa a la no necessitat de coordinació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat i l'aportació de georeferenciació, el Centre Directiu en interpretar la normativa hipotecària després de la reforma operada per la Llei 13/2015 de 4 de juny, i la Resolució-Circular de 26 d'octubre de 2015, entén que aquesta no és exigible, per exemple, en el cas d'alteració d'un límit en exercici d'una acció de delimitació (Resolució de 6 d'abril de 2016, fonament de dret quart) o en la declaració d'obres noves en construcció o ampliacions d'obra nova (Resolució de 23 de maig de 2016, fonament de Dret tercer) reiterada en la de 6 de febrer de 2017), quan no es modifiquin les superfícies de les finques, com ara en aquest supòsit.

En resum, en els supòsits de constitució de mitgeries horitzontals, la delimitació del dret pot efectuar-se en la forma que les parts tinguin per convenient sense que calgui utilitzar altres institucions jurídiques com el dret de superfície i, sempre que no es modifiquin descripcions, no cal aportar la georeferenciació.

Barcelona, 23 d'octubre de 2018

4. Veure comentari Boletín SERC número 183, octubre-noviembre-diciembre- de 2016, pàgines 58 a 61.
5. *Instituciones de Derecho Civil de Cataluña,* Editorial Bosch, 1987.

II

SEMINARIOS DE CATALUÑA

II.1.
RESUMEN DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO CELEBRADO EN EL SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018[1]

1. División horizontal por antigüedad:

Cuestión Planteada: Se plantea el tema de si es necesaria licencia urbanística para inscribir las obras nuevas antiguas existiendo en el mismo, además, la división del edificio en propiedad horizontal o es suficiente una certificación de arquitecto que acredita la antigüedad del edificio.

- Resoluciones de la DG de Dret i Entitats Jurídiques:
  – JUS/3080/2011, de 27 de diciembre (Sant Vicenç dels Horts número 1)
  – JUS/627/2012, de 24 de febrero (Roses número 2)
  – Postura de los técnicos del Ayuntamiento ante la doctrina de estas Resoluciones.

María Elisa Andrés Romero. Registro de la Propiedad de Terrassa n.º 3

Contestaciones: Tanto si ya consta inscrito en el Registro un edificio de cuya descripción resulta un número determinado de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente como si, tal y como se plantea en el supuesto presentado al seminario, se realiza una declaración de obra nueva por antigüedad de la que resulta acreditada la existencia, con la misma antigüedad que la edificación, de un número determinado de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, se entiende que no se precisa licencia de división horizontal en la medida en que el artículo 28.4 del TRLS se extiende y aplica al uso como elemento definitorio del objeto de derecho y, por tanto, se aplicará a los cambios de uso y también en consecuencia a las divisiones horizontales con los requisitos que del mismo resultan, y ello porque la antigüedad se refiere a la obra en su configuración tanto exterior como también interior.

En este sentido se pronuncia la DG en numerosas resoluciones, entre ellas la reciente de 27 de junio de 2018, que aplica a los cambios de uso los requisitos de la obra nueva. Por su parte, la de 25 de abril de 2018 lo admite también cuando afirma que "*Deben diferenciarse, por tanto, los actos edificatorios, sean en la misma planta o en nuevas plantas, aun cuando supongan el cambio de vivienda unifamiliar a colectiva o el aumento de elementos de uso independiente (como es el supuesto que analizamos en el seminario) de los actos de división afectantes al suelo (como sería la constitución de una propiedad horizontal tumbada). A los primeros les es aplicable el régimen del artículo 28.4 para justificar en su caso la no exigencia de licencia a efectos de inscripción; mas a los segundos, en cuanto supuesto parcelatorio distinto al comprendido en dicho precepto, le resulta aplicable el régimen del artículo 26 de la misma Ley estatal en cuanto a la exigencia en todo caso de título administrativo habilitante de la división o segregación*".

1. El Seminario es una opinión consensuada exclusivamente por los asistentes al mismo sin pretender en ningún caso limitar la libre calificación que con arreglo a la ley corresponde al Registrador en cada caso competente.

El seminari és una opinió consensuada exclusivament pels assistents al mateix sense pretendre en cap cas limitar la lliure qualificació que d'acord amb la llei correspon al Registrador en cada cas competent.

2. Inscripción de bienes a favor de una comunidad hereditaria:

Cuestión planteada: Se presenta escritura de inventario y aceptación de herencia autorizada en junio de 2018 en la que la primera causante fallece en 2005, sin descendencia y sin testamento y judicialmente se declaran herederos sus dos hermanos por partes iguales. En 2007 fallece uno de los hermanos sin descendientes y sin testamento, existiendo un auto de declaración de herederos en que declara herederos a sus tres sobrinos, hijos del hermano que sobrevive.

En la escritura comparece el hermano de los dos causantes, por sí y como mandatario verbal de sus tres hijos (quienes ratifican por diligencia posterior) y acepta la herencia de su hermana y, en lo que proceda la de su hermano (de éste consta una escritura de aceptación de herencia autorizada en 2017 respecto de otras fincas, e inscrita a favor de los sobrinos por partes iguales) y solicita la inscripción de los bienes y derechos que integran la herencia permaneciendo a nombre de la comunidad hereditaria.

La escritura va a varios registros.

Aunque hay dos Resoluciones de la DGRN de 16 de mayo de 2003 y 30 de diciembre de 2005 que admiten la inscripción a favor de la comunidad de propietarios interesa la opinión del Seminario, porque también está la RDGR de 11 de diciembre de 1998 que dice que el asiento se practicará a favor de los cotitulares de la masa patrimonial con especificación de sus respectivas cuotas… (fundamento 2.º).

Por otro lado, está el tema de la verdadera finalidad perseguida con mantener la comunidad hereditaria que es no aparecer como titulares registrales los herederos para eludir embargos, etc. según me manifiesta el notario autorizante.

María Elisa Andrés Romero. Registro de la Propiedad de Terrassa n.º 3

Contestaciones: Entienden todos los asistentes, recogiendo la doctrina sentada por la DGRN en las resoluciones citadas, que es posible dicha inscripción en favor de la comunidad hereditaria formada por los herederos del difunto, siendo en todo caso necesaria la determinación individualizada de los datos personales de cada uno de ellos, y sin que, por la especial naturaleza de la misma,-de carácter germánico-, sea necesaria la fijación de cuotas indivisas. Cabría indicar, en el cuerpo de la inscripción, las cuotas recayentes sobre el caudal hereditario en el que cada uno de los integrantes de la comunidad hereditaria está llamado, de acuerdo con el título de la sucesión, pero sin que ello implique, en caso alguno, el traslado de tales cuotas a la titularidad de la finca sobre la que se practica la inscripción, en la medida en que ello necesitaría un acto previo de partición. En relación con la "finalidad" de los solicitantes de la inscripción, se consideró que no cabe entrar a valorarla. Por otro lado, en la inscripción, según se ha dicho, deberá hacerse constar que se inscribe a favor de los herederos como integrantes de la comunidad hereditaria, de suerte que en caso de que posteriormente llegara al Registro algún mandamiento para tomar anotación preventiva de embargo en procedimiento seguido contra alguno de ellos cabe entender que la anotación tendría el mismo objeto que el de aquella practicada sobre el derecho hereditario preventivamente anotado, de acuerdo con el artículo 46 LH.

3. Inscripción en el Registro de un aprovechamiento de aguas subterráneas:

Cuestión que se plantea: A propósito de la venta de una finca en la que el vendedor construyó un pozo, me solicitan la inscripción de éste. Lo que existe es un aprovechamiento de aguas subterráneas regulado en el artículo 54.2 del Texto Refundido de la Ley de aguas, que es un su-

puesto de uso privativo previa autorización. No es un supuesto de aguas privadas de la legislación anterior a la ley de aguas de 1985. ¿Se puede reflejar en el Registro el pozo?

María Rovira Garbayo. Registro de la Propiedad de El Vendrell n.º 1

Contestaciones: Se entiende que debe distinguirse, de un lado, el pozo como realidad física, que constituye un elemento descriptivo más de la finca y, de otro, el derecho de aprovechamiento de las aguas del mismo, entendiéndose que se trata de un supuesto previsto en el artículo 66 II del Reglamento Hipotecario, que dispone que "*podrá hacerse constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de la que formen parte, como una cualidad de la misma*". En el caso planteado el propietario de la finca no tiene el dominio de las aguas, sino sólo un derecho de aprovechamiento de carácter administrativo y atribuido *ob rem* a quien en cada momento sea titular del dominio de la finca. Por tanto, la constancia en el Registro de tal derecho de aprovechamiento, como cualidad de la finca, deberá hacerse mediante la presentación del documento administrativo del que resulte su existencia, y la inscripción de su transmisión, junto con la del dominio al que está vinculado, precisará acreditar el cumplimiento de los requisitos de comunicación/notificación al organismo correspondiente.

4. Nulidad de una reparcelación inscrita:

Cuestión que se plantea: El procedimiento no se ha dirigido contra todos los titulares ni se ha anotado la demanda en el Registro. No cabe cancelar las inscripciones de las fincas de resultado y el Ayuntamiento tiene que aprobar nueva reparcelación corrigiendo las irregularidades de la anterior. En el nuevo proyecto la fincas aportadas ¿serían las mismas que lo fueron en su día? Parece que la respuesta ha de ser que sí pero los interesados en el proyecto han de ser los que resulten últimos titulares de las fincas de resultado por aplicación del principio de legitimación y las cargas que hay que trasladar serán también las existentes en las fincas de resultado...

María Rovira Garbayo. Registro de la Propiedad de El Vendrell n.º 1

Contestaciones: Declarada por sentencia judicial la nulidad de una reparcelación, se pretende ahora, mediante la presentación de tal sentencia y mandamiento que resulta de ella, que se proceda a la cancelación de las inscripciones practicadas sobre las fincas de resultado. Ante la imposibilidad de llevar a cabo tal actuación, dado que los titulares registrales no han intervenido en el procedimiento, se plantea por el Ayuntamiento la posibilidad de ejecutar la sentencia mediante una actuación administrativa de rectificación de la reparcelación previa, en la que se subsanen las deficiencias que provocaron la declaración judicial de su nulidad.

Al respecto, cabe considerar que dos son los principios generales sobre los cuales debe asentarse la actuación registral en casos como el descrito:

– El cumplimiento de las exigencias impuestas por el principio registral de tracto sucesivo, en cuanto trasunto formal de principio de legitimación y, a su vez, de los constitucionales de tutela judicial efectiva y proscripción de la indefensión. Como ha tenido ocasión de declarar de forma reiterada la DGRN, (cfr. Res de 24 septiembre de 2015), la constancia registral de las modificaciones jurídico reales resultantes de la declaración de nulidad de una reparcelación exige que los titulares de derechos inscritos sobre las fincas de resultado

hayan tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento, en los términos previstos por los artículos 21.1.b) 49.1. y 49.3 de la LJCA, o a través de la anotación preventiva de la demanda que se haya podido practicar en el Registro, de tal forma que tales titulares hayan podido ser oídos y alegar a lo que su derecho convenga.

– La forma en que procede la ejecución de las sentencias dictadas por los tribunales de lo contencioso corresponde, según los artículos 103,105 y 105 de la LJCA, a los Juzgados y Tribunales del orden Contencioso Administrativo. Serán tales tribunales los competentes para apreciar, en su caso, la concurrencia de causas determinantes de la imposibilidad de material o legal de ejecutar la sentencia. Por tanto, las actuaciones desarrolladas por la Administración cuyo acto haya sido declarado nulo para ejecutar la sentencia deberán, en todo caso, haber sido aprobadas por dichos tribunales.

También se plantea la cuestión de si debería poder adoptarse alguna cautela para evitar la aparición de terceros protegidos dado que la demanda de nulidad no fue objeto de anotación en el Registro, que existe una sentencia declarando la nulidad del procedimiento y que la misma no va a ser objeto de inscripción por los motivos señalados, y en tanto se da una solución que permita la regularización de la situación. Por ejemplo, si podría hacerse constar por nota marginal la existencia de la sentencia, previa acreditación de la notificación de la misma a todos los titulares registrales.

En este punto los asistentes expresaron sus dudas al respecto, dado que la posibilidad de hacer constar la existencia de sentencias no inscribibles por medio de nota marginal, a fin de evitar la posible aparición de terceros protegidos frente a su contenido, ha sido admitida por la DGRN para supuestos de sentencias de condena o de sentencias carentes de firmeza, pero no para aquellas respecto cuyo contenido prevé la cancelación del folio de la finca y de las inscripciones contenidas en el mismo, sin intervención del titular registral. Es materia sobre la que la reunión a la que el presente se refiere no se llegó a profundizar lo que su complejidad merece.

5. **Cuestión que se plantea:** Después de inscribir la representación gráfica catastral de una finca registral actualizando su descripción y notificando a colindantes, incluido el Ayuntamiento me llega una comunicación de éste diciendo que la parcela no dispone de servicios urbanísticos básicos y que por tanto no son aptos para la edificación ni se pueden conceder licencias ¿qué hay que hacer con este tipo de comunicaciones?

María Rovira Garbayo. Registro de la Propiedad de El Vendrell n.º 1

Contestaciones: La cuestión que se plantea es si el Registrador, disponiendo de esa información remitida por el Ayuntamiento y considerando que la misma está debidamente acreditada, puede hacerla constar por nota marginal de oficio y por tanto hacerla constar en la publicidad que expida de la finca o si por el contrario es preciso para dicha constancia que el titular registral haya tenido algún tipo de intervención. El artículo 9 LH señala que cuando conste acreditada, se hará constar la calificación urbanística de la finca. Se entendió mayoritariamente que es preciso que haya habido algún tipo de intervención del titular registral. Así lo exigió incluso la DG en resolución de 30 de junio de 2016, para la nota marginal del 28.4 TRLS una vez recibida la resolución del ayuntamiento sobre la situación urbanística de la finca, supuesto que plantea más dudas en cuanto a la exigibilidad de dicha intervención del titular registral, ya que es precisamente en el caso del 28.4 el titular registral el que incoa el procedimiento y conoce por tanto por

aplicación del precepto que el ayuntamiento está obligado dictar dicha resolución que causará la nota marginal en el Registro.

En todo caso, se puso de manifiesto el problema que plantea la falta de claridad del artículo 9 LH en relación con la constancia registral de la calificación urbanística, administrativa o medioambiental de la finca, en la medida en que deja abierta la cuestión de si lo procedente es que el registrador, de oficio, haga constar en el folio registral cualquier información territorial que haya sido aportada de forma expresa por una Administración o que se encuentre incorporada a su aplicación de bases gráficas, o si, por el contrario, debe entenderse que la constancia en el folio de dicha calificación, en la medida en que supone la concreción sobre un derecho de propiedad individual de una determinación normativa, debe ser interesada bien por el titular registral, bien por la Administración competente para generar tal calificación y, en este último caso, con intervención del titular registral en el procedimiento en que se acuerde. Se trata, en definitiva, de resolver la cuestión de si la llamada "información territorial asociada", necesaria para el desarrollo adecuado de la función calificadora, puede incorporarse al folio registral de oficio por el registrador y bajo su responsabilidad, en cuanto a la exactitud de sus fuentes y realidad y vigencia o si, por el contrario, tal incorporación al folio registral se somete a los principios generales de rogación y tracto sucesivo.

III

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

III.A.
Basilio Javier Aguirre Fernández

III.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Azpeitia

***HIPOTECA:* CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL**

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo. Si se tratara de la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida.

En el presente caso, del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato resulta que se diferencia entre el plazo de pago de la obligación garantizada (cinco años desde el 1 de febrero de 2011) y, por otra parte, el plazo de duración de la hipoteca («la hipoteca que se constituye tiene el plazo de duración de cinco años a contar desde el otorgamiento de la presente escritura»). Por ello, debe entenderse que este último plazo pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, por lo que el recurso debe ser estimado.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12555.pdf

III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Torrevieja n.º 3

***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* APORTACIÓN DE BIEN GANANCIAL AL PATRIMONIO PRIVATIVO DE UNO DE LOS CÓNYUGES**

Cuando el cónyuge adquirente a título oneroso manifiesta expresamente en el título de compra que la adquisición se ha hecho con carácter ganancial, el bien se inscribe con tal carácter, como ha sucedido en el presente caso, lo que significa que el Registro publica la titularidad del

bien a nombre de ambos cónyuges como bien integrante del patrimonio ganancial. En cambio, cuando en la adquisición realizada por uno de los cónyuges no se hace ninguna manifestación sobre el carácter de la adquisición, pero consta que está casado en régimen de gananciales, la inscripción del bien se practicará como presuntivamente ganancial. El artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario, por su parte, es terminante al establecer que «no se consignará la confesión contraria a una aseveración o a otra confesión previamente registrada de la misma persona». En el presente caso, existe una declaración del cónyuge adquirente de la finca en el sentido de que se compró con carácter de bien ganancial.

Se produce una adquisición de la totalidad de la finca como consecuencia de una extinción de comunidad. No puede considerase que se trata de un acto de enajenación, sino meramente de un negocio de naturaleza especificativa con todas las consecuencias que ello lleva implícito. De las dos terceras partes en el proindiviso del adjudicatario final una es de carácter privativa y la otra de carácter ganancial, siendo que, según se expresa en la escritura calificada, se produce la adquisición con carácter íntegramente privativo por confesión del cónyuge, de manera que se muta la naturaleza del tercio que ya le pertenecía de ganancial en privativo.

Son varios los preceptos de nuestro Código de los que se infiere que en el ámbito del régimen de gananciales el carácter del bien viene determinado, con preferencia al de la naturaleza de la contraprestación, por el criterio que atiende al origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición, sin perjuicio del coetáneo nacimiento del derecho de rembolso a cargo del patrimonio favorecido. Se puede defender la aplicación analógica de la regla 4.ª del artículo 1346 del Código Civil (que atribuye carácter privativo a los bienes y derechos adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes), criterio que cabría extender, por concurrir la misma "ratio iuris", a los casos en que los comuneros convienen que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás.

Es también doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial (vid. artículo 1323 del Código Civil), siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (vid. artículo 609 del Código Civil), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes, no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. La especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo.

Centrados en el supuesto de este expediente, la cuestión de la posibilidad de aportación de bienes al patrimonio privativo desde el ganancial, se caracteriza porque la porción indivisa que, según expresa el adquirente en la escritura, queda «con carácter privativo confesado» es de carácter ganancial determinado desde su adquisición e inscrito en tal concepto de forma clara y no presunta. Por lo tanto se trata de un pacto entre los cónyuges por el que se atribuye la condición de bien privativo a una parte indivisa de bien que es ganancial.

Desde el mismo plano doctrinal, también existen argumentos importantes para admitir la atribución de privatividad: el mismo principio de libertad de contratación y de autonomía de la voluntad, que autoriza las transmisiones del patrimonio ganancial al privativo (Resolución del 2 de febrero de 1983), por lo que se trata de un procedimiento simplificado de acuerdo entre los cónyuges; que el reembolso del artículo 1358 del Código Civil actuará también a la inversa, por lo que será el patrimonio ganancial el que deberá ser reembolsado salvo pacto en contrario; que el posible fraude de acreedores tiene su remedio legal en las correspondientes acciones de simulación y en las rescisorias, y en la prevista en el artículo 643 del Código Civil, además de la

responsabilidad solidaria y «ultra vires» de ambos cónyuges en virtud del artículo 6.4 del Código Civil; que la redacción unilateral del artículo 1355 se reproduce también en otros preceptos (por ejemplo en el artículo 1352) que tienen aplicación recíproca.

En el presente supuesto, según los parámetros exigidos, y habida cuenta de la inexistencia de un precepto que admita la atribución implícita de privatividad (como existe respecto de la atribución de ganancialidad –vid. artículo 1355 del Código Civil–), falta la expresión de la causa de la adquisición y mutación de la porción indivisa ganancial en privativa, por lo que hasta que no se subsane la escritura expresando la causa onerosa o gratuita del negocio de atribución de privatividad indicado, no podrá ser inscrita en tal concepto privativo.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12556.pdf

III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Azpeitia

***HIPOTECA:* CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL**

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo. Si se tratara de la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida.

En el presente caso, del análisis sistemático de las cláusulas del contrato resulta más coherente entender que el plazo de duración pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12558.pdf

III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Sepúlveda

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

Al consignarse los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida, la calificación debe expresar 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. El recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones. Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso.

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Tras varias reformas normativas, han sido diversas las Resoluciones que han tratado de perfilar una doctrina uniforme en la aplicación temporal de los requisitos del acceso registral de las edificaciones. Tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción. Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción.

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, como recuerda la Resolución de 30 de mayo de 2016, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida. El artículo 28, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tan sólo exige la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

Como la Resolución de 1 de julio de 2015 reconoció, ciertamente no es competencia de este Centro Directivo, ni tampoco del registrador calificar la naturaleza de la eventual infracción cometida, pero sí lo es la de comprobar el plazo aplicable a efectos del artículo 20.4, hoy 28.4, de la Ley de Suelo estatal que, recordemos, no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción; destacando que si la norma sustantiva aplicable dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados con régimen especial –generalmente sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, según la diferente normativa autonómica– la Administración podrá actuar sin limitación alguna de plazo, se deduce que, en esos supuestos particulares, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad.

A partir de la entrada en vigor de la ley 13/2015 no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

Constando al registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de una edificación o de la finca en la que se ubica, determinante, como se ha dicho, de un particular régimen jurídico aplicable, en este caso, la ordenación territorial y urbanística, no cabe sino afirmar la procedencia de suspender la inscripción de declaraciones de obra efectuadas por la vía del artículo 28,4 de la Ley de Suelo, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad.

Debe rechazarse toda interpretación basada en la exigencia generalizada de previa certificación administrativa acreditativa bien de la naturaleza del suelo, bien de la propia prescripción de la acción de disciplina, bien, como se pide en este caso, de la no existencia de infracción de normas urbanísticas, pues sería del todo contrario al espíritu que inspira la redacción del citado artículo 28.4, en particular, tras la reforma por Ley 8/2013. A falta de una completa motivación en la nota de calificación sobre la eventual afección de la finca a tales situaciones de imprescriptibilidad, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 28 de junio de 2017, debe desestimarse la exigencia de acreditación administrativa previa sobre la calificación del suelo, o sobre la ausencia genérica de infracción urbanística, en orden a la inscripción de la declaración de obra por la vía del 28.4 de la Ley de Suelo.

Tampoco puede confirmarse la exigencia del registrador en el sentido de la necesidad de acreditar, por medio de la certificación municipal, la fecha exacta de terminación de las obras.

Partiendo de la necesaria calificación o control registral como presupuesto necesario para la inscripción de esas obras antiguas, procede aclarar que ni el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ni el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, establecen algún orden de jerarquía entre los cuatro medios probatorios (certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca) de la existencia de la obra, de su descripción y de la fecha determinada de terminación de la obra o antigüedad de la misma.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12560.pdf

III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Arona

OBRA NUEVA: VIVENDAS TURÍSTICAS EN CANARIAS

Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, aparta-

mentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente» (artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

La doble vía de inscripción registral de las obras nuevas (según se acojan al régimen previsto con carácter ordinario en el apartado 1 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo, o bien al régimen previsto para las obras nuevas «antiguas» en el apartado 4 del mismo precepto) se refleja igualmente en la norma sectorial aplicable al presente supuesto contenida en el artículo 23 de la antes citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

En el supuesto de hecho del presente expediente al objeto de acreditar el uso turístico de la finca se incorporan al acta calificada los siguientes documentos: a) certificado urbanístico del Ayuntamiento de Arona; b) licencia municipal de apertura del Hotel; c) licencia de apertura del Gobierno de Canarias; d) certificado final de obra; e) cédula de habitabilidad; f) contrato de cesión de los derechos de explotación, y g) certificado del Ayuntamiento de Arona, por el que se hace constar la vigencia de la licencia municipal de apertura del hotel.

En el contenido de este informe basa la registradora su calificación desfavorable por un doble motivo: primero, porque considera que de dicho documento no resulta de forma clara y expresa el uso turístico del inmueble y, segundo, porque dicho informe se expide «condicionada a las normas sectoriales». Ninguno de estos motivos, sin embargo, pueden obstar a la constancia registral solicitada. En cuanto al primero, como se afirmó más arriba, el control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación u otro título habilitante, que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas) los usos previstos y aprobados. La sujeción del uso turístico acreditado a las normas sectoriales (alusión que en este caso hay que entender referida a la propia Ley canaria 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística) no sólo no contradice ni se opone a la solicitud de constancia del reiterado uso turístico en el Registro de la Propiedad, sino que antes al contrario lo impone.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12561.pdf

III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Cuenca

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* FORMACIÓN DE MAYORÍAS**

El artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal recoge las reglas a las que se han de someter los acuerdos de la junta de propietarios. En el apartado octavo, se regula la cuasi unanimidad que es objeto de debate en este expediente. Se recoge una forma de adopción de acuerdos por cuasi unanimidad que el registrador señala que no es aceptable en el caso de modificación del título constitutivo o de los estatutos de la propiedad horizontal porque sostiene que tal procedimiento solo lo es para supuestos de modificación o reforma de elementos para aprovechamiento privativo.

Resulta del expediente que se han cumplido íntegramente las formas, garantías y procedimientos establecidos en el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal –comunicación de la información a todos los propietarios y en la forma de notificación establecida por el citado artículo– sin que se haya producido manifestación de discrepancia en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Y, además, no concurre ninguna de las dos excepciones que impiden aplicar la regla del punto octavo del art. 17.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12720.pdf

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 29

***HERENCIA:* TESTAMENTO ABIERTO EN EL QUE NO CONSTA LA HORA DE OTORGAMIENTO**

En el supuesto de este expediente el registrador suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia porque, a su juicio, constituye defecto el hecho de que en el testamento de uno de los causantes falte la hora de otorgamiento. Con arreglo al 687 y 695 CC no puede más que ser confirmada la calificación del registrador.

Además, ha acertado el registrador en los términos de la calificación, al suspender la inscripción –no la ha denegado– y no calificar de nulo el testamento, ya que la declaración de nulidad solo corresponde a los jueces y tribunales de Justicia.

En segundo lugar, en cuanto a la forma de subsanar el documento, el artículo 153 del Reglamento Notarial recoge la posibilidad de subsanar los errores materiales cometidos en los instrumentos públicos, y ciertamente sólo hace mención a los documentos notariales «inter vivos», pero la jurisprudencia se ha encargado de extender su ámbito también a los instrumentos «mortis causa». Muestra de ello es la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2012.

Lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguiente. La posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo.

Como ha afirmado este Centro Directivo, «no se trata de modificar el testamento, lo que no es posible con el procedimiento del artículo 153 RN ni de otro modo que no sea un nuevo otorgamiento, sino que se trata a través del cotejo del protocolo de, mediante una notoriedad, hacer constar en la nota de expedición de la copia o en testimonio o incluso en acta separada, las circunstancias que puedan determinar la fecha y hora del otorgamiento para evitar el estrépito judicial que ocasionaría la alegación de este defecto formal –por otros medios solucionable– en el caso de que no hubiere intereses enarbolados. Todo ello, sin perjuicio de las acciones de nulidad que corresponden a los interesados ante los Tribunales de Justicia. Todo esto es perfectamente cohonestado con las funciones de jurisdicción voluntaria concedidas a Notario».

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12721.pdf

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Oviedo n.º 2

***SEGREGACIÓN DE FINCAS:* BASE GRÁFICA**

El art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación de supuestos de inscripción obligatoria de la base gráfica cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agregación de fincas.

Todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte. Del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Finalmente, en cuanto a los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica georreferenciada que se aporte, habrá que estar a los detallados en la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, a la que remite el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Ha señalado esta Dirección General desde la resolución de 17 de noviembre de 2015, que el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos. Sin embargo, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12722.pdf

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 1 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Vilanova i la Geltrú n.º 2

***PUBLICIDAD FORMAL:* REQUISITOS**

Con carácter previo hay que recordar, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 11 de diciembre de 2017) que, a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, debiendo recaer el recurso «exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, recha-

zándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por lo que la justificación sobre el interés legítimo alegado en el escrito del recurso, y que no tuvo a la vista la registradora al tiempo de emitir su calificación, no puede ser tenida en cuenta tampoco por este Centro Directivo.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho. Pero el registrador, como ha señalado la reciente Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información. La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto.

En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, si bien se alude por el solicitante a supuestos errores en determinadas inscripciones relacionadas con las fincas a que se refiere su solicitud, sin embargo no se llegaba a concretar en modo alguno la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12723.pdf

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de San Bartolomé de Tirajana n.º 1

***EXPEDIENTE JUDICIAL DOMINIO PARA INSCRIBIR EXCESO DE CABIDA:* REQUISITOS**

En el presente caso es de aplicación el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada antes de la reforma operada por la citada Ley 13/2015, de 24 de junio.

Esta Dirección General viene considerando la citación de los colindantes uno de los trámites esenciales del expediente de dominio para la acreditación de excesos de cabida, por lo que debe resultar de tal auto que todos los titulares catastrales de las fincas colindantes han sido citados en el expediente (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2012). Ahora bien, según matiza la Resolución de 22 de septiembre de 2015, hemos de tener en cuenta que mientras que el titular catastral del inmueble cuya cabida se pretende rectificar ha de ser citado en todo caso, en cambio, en relación a los colindantes, lo que exige el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es que se cite «a los titulares de los predios colindantes», que no tienen necesariamente por qué ser exactamente los expresados en la certificación catastral, ni la ley exige que sean ellos exactamente los citados, pudiendo en este punto el juez citar a los que haya tenido por colindantes reales, incluso si fueran diferentes de los catastrales.

Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador no pueden impedir la inscripción, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. Asimismo, la necesidad de que sea en el momento de expedir la certificación cuando el registrador exprese sus dudas sobre la coincidencia total o parcial de la superficie del exceso que se atribuye a la finca con otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas ha quedado expresamente recogida en la nueva redacción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y del artículo 203 a que este se remite, en concreto a su apartado 3, efectuada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria.

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, reiterada en las de 25 de noviembre de 2013, 27 de marzo 2014, 17 de junio, 27 de julio y 9 de octubre de 2015 y 4 y 25 de enero y 1 de junio de 2017), 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 o el exceso que se pretende acreditar ya esté inmatriculado.

En cuanto al tercer defecto, se plantea si es preceptiva la aportación de certificación catastral o, al menos, representación gráfica alternativa, al tratarse de un exceso de cabida superior a la quinta parte de la cabida inscrita, por lo que, según afirma la registradora en base a la Resolución de esta Dirección General de 6 de mayo de 2013, se asimila a un supuesto de inmatriculación. ipción de exceso de cabida en fincas ya inmatriculadas, lo cierto es ambos fueron abordados en el mismo artículo 298 del Reglamento Hipotecario desde su primera redacción y en base a este precepto señaló la Resolución de 6 de mayo de 2013 que son exigibles a los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita los requisitos para la inmatriculación.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12724.pdf

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Betanzos

***HERENCIA:* PRETERICIÓN NO INTENCIONAL**
***ACTA DE NOTORIEDAD DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS INTESTADOS:* CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR**

En primer lugar, en relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar el acta de declaración de herederos abintestato, cuestionadas por la recurrente, hay que recodar conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial y lo que resulte del correspondiente llamamiento legal, así como la no acreditación de los presupuestos legales para la apertura de la sucesión intestada. Como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 1964 «la declaración judicial de herederos abintestato no es más que algo individualizador de un llamamiento hereditario operado por virtualidad de una norma legal, carente de eficacia jurídico-material y meramente limitado a justificar formalmente una titularidad sucesoria preexistente «ope legis». De tal manera que todo aquello que las separe de esta finalidad resultará incongruente con esta clase de procedimientos y podrá ser calificado por el registrador. Obviamente siendo ello así en relación con un auto judicial de declaración de herederos abintestato, dictado en el juicio correspondiente (supuesto al que se refería la Resolución transcrita), con no menor fundamento ha de aplicarse tal doctrina en relación con las actas notariales de declaración de herederos abintestato.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada en el presente recurso, guarda gran similitud con la que dio lugar a la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2001, cuya doctrina resulta plenamente aplicable al presente caso. En efecto, dicha Resolución ya se planteó el tema de la necesidad o no, a efectos registrales, de una declaración judicial previa de nulidad del testamento, o de la institución de herederos ordenada en el mismo, por causa de preterición de alguno de los herederos forzosos (en aquel caso de todos ellos) y para la determinación del carácter de la preterición como errónea o intencional. El criterio de este Centro Directivo en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa. Por tanto, el mero hecho de que la preterición de un hijo nacido (o adoptado) con posterioridad al otorgamiento del testamento pueda presumirse como preterición no intencional no genera como efecto inmediato, automático y «ex lege» el de la nulidad de la institución de herederos.

La conclusión anterior no puede alterarse por consecuencia de la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950, 14 de agosto de 1959) con arreglo a la cual se admite la validez de la partición o de la transacción por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición. Y ello por cuanto ni esta doctrina resulta aplicable al presente caso, por falta de acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos), ni la misma favorece la tesis de la recurrente, pues para prescindir de la correspondiente acción judicial de nulidad exige dicho convenio entre los interesados, inexistente en este caso.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12725.pdf

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Arona

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* CASOS EN LOS QUE EL TITULAR REGISTRAL HA FALLECIDO**

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los Registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el Registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En el caso objeto de este expediente, de la literalidad del testimonio de la sentencia calificada resulta que la demanda se ha dirigido contra el titular registral vivo, don W. H. D., contra la cotitular registral que se manifiesta que falleció en 1988, doña V. S. D., y contra tres personas más, don W. C. D., don R. N. D. y doña J. E. D., respecto de los que no se aclara en qué concepto se los demanda. Dada la información que ofrece la citada sentencia, no es posible determinar si se trata de un caso en el que se ha demandado a esas tres personas como los únicos herederos integrantes de la comunidad hereditaria de la causante, doña V. S. D., o, por el contrario, si se está demandando a la herencia yacente de la citada causante, de la que pueden formar parte como posibles herederos esos tres codemandados.

Si se tratase de la primera de las opciones, sería preciso acreditar mediante el correspondiente título sucesorio que, en efecto, estos son los únicos herederos integrantes de la comunidad hereditaria. Si, por el contrario, se trata de un caso de demanda dirigida contra la herencia yacente de la titular registral fallecida, bastará aclarar que entre los demandados existe alguno que reúne la condición de heredero, cierto o presunto, de la causante.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/24/pdfs/BOE-A-2018-12915.pdf

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Santiago de Compostela n.º 2

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS**

Se trata de decidir en este recurso si puede practicarse asiento de presentación en el Libro Diario de un documento privado cuyo objeto es la solicitud de rectificación de una inscripción.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitar-

se tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación, sobre la que nada argumenta la recurrente.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/24/pdfs/BOE-A-2018-12916.pdf

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Bande

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

Con la nueva redacción legal del art. 205 LH, 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.

Ello permite 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, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, 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 entiende 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/24/pdfs/BOE-A-2018-12917.pdf

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Girona n.º 4

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA:* APLICACIÓN PONDERADA DEL 671 DE LA LEC**

La cuestión objeto de este expediente es determinar si es inscribible un testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que, tras quedar desierta la subasta, se adjudica la casa hipotecada al acreedor por el 60% del valor de tasación de la finca. La finca subastada es la vivienda habitual del deudor.

Sentado pues que puede y debe calificar el registrador si el efectivo importe de adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede ahora evaluar si en el presente caso, y puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores y se trata de vivienda habitual, la adjudicación debió realizarse por el 60% del valor de tasación, como sostiene el recurrente, o por la cantidad que se ha liquidado como debida al ejecutante por todos los conceptos, que en el presente caso es inferior al 70% pero superior al 60% del valor de subasta. En concreto, dicha cantidad debida equivale al 68,93% del valor de subasta de la finca. En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado, cuando, como es el caso del presente expediente, por el hecho de que la deuda sea ligeramente inferior al 70% del valor de subasta, se permita al acreedor adjudicarse la finca por el 60% y seguir existiendo un saldo a su favor, o deuda pendiente a cargo del ejecutado que se ve privado de su vivienda habitual, siendo así que si la deuda fuera del 70% la adjudicación se realizaría por dicho importe, quedando pagada la deuda, mientras que si el saldo de la deuda fuera algo inferior al 70% del valor por el que hubiera salido a subasta, la adjudicación se produciría por el 60%. Por ello, debe también atenderse al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la de aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual, así como a los criterios de interpretación sistemática y contextual, comparando la redacción de los artículos 670 y 671 citados, y concluyendo que la redacción literal del artículo 671 ha de ser interpretada en el mismo sentido que la del artículo 670, es decir, que el ejecutante tiene derecho a pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de subasta.

En base a todo lo expuesto, y a los concretos efectos que la ley confiere a las Resoluciones de este Centro Directivo, se estima que la interpretación ponderada y razonable del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/24/pdfs/BOE-A-2018-12918.pdf

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Córdoba n.º 3

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: **INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC**

RESOLUCIONES DE LA DGRN: **IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA**

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. Conforme al art. 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencia de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13016.pdf

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Santa Pola n.º 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: **INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC**

RESOLUCIONES DE LA DGRN: **IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA**

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, sólo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece, que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. Conforme al art. 670 existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50% del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación. Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (cfr. artículo. 4.1 del Código Civil).

Como bien dice la registradora en su informe, el propio Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 29 de enero de 1996 que «habría que dilucidar cuál es la autoridad que se ha de dar a las Resoluciones de la citada Dirección General y, en ese sentido, las sentencia de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13017.pdf

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Guadarrama-Alpedrete

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* BIENES GANANCIALES**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la resolución del recurso no puede basarse en documentos que el registrador no pudo tener en consideración al realizar la calificación impugnada.

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

De lo establecido en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 1375 a 1378 del Código Civil y 93 y 94 del Reglamento Hipotecario, se puede concluir que, sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad como ganancial o presuntivamente ganancial, solo podrán inscribirse resoluciones judiciales dictadas en procedimientos dirigidos contra ambos cónyuges o sus respectivos herederos.

La finca, según se ha expuesto, aparece inscrita a nombre de don G. A. M. por título de compra, en virtud de escritura otorgada el día 16 de noviembre de 1913. Atendiendo a la redacción del Código Civil vigente en dicha fecha, se pueden establecer las siguientes conclusiones: –se deduce que el régimen de gananciales actuaba como régimen legal supletorio, en defecto de pacto en capitulaciones matrimoniales, que solo cabía otorgar antes de celebrar el matrimonio; – la finca 576 se presumía ganancial de don G. A. M. y su esposa.

Debe reconocerse que concurren en este caso dificultades objetivas para conseguir identificar a dicha señora, más aun cuando tampoco consta que se ha conseguido localizar al esposo que aparece como titular registral. Pero no puede olvidarse que, dado el número de años transcurrido desde la fecha de otorgamiento de la escritura de compra, lo más probable es que esté ya fallecida. Y, para esos casos en los que el titular de derechos inscritos ha muerto y se desconoce quiénes son sus herederos, este Centro Directivo ha consolidado una doctrina en los últimos años según la cual puede suplirse el llamamiento ad personan de esos herederos ignorados, por su genérica citación por edictos y por la garantía añadida del nombramiento de un administrador judicial que represente y defienda los intereses de la herencia yacente, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13018.pdf

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid n.º 20

***PODER OTORGADO ANTE NOTARIO EXTRANJERO:* JUICIO DE EQUIVALENCIA**

La cuestión que se plantea en el presente expediente hace referencia al alcance de la calificación registral de dos poderes otorgados en el extranjero, y que el notario español juzga suficientes para la autorización de una escritura pública, con expresión del juicio exigido en el artículo 98 de la Ley 24/2001.

Como afirmó la Resolución de esta Dirección General 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. Conforme al artículo 10.11 del Código Civil, tratándose de una representación voluntaria sobre la que no se ha pactado otra cosa y que se va a ejercitar en España, la Ley que regula el ejercicio del poder de representación es la Ley española.

Conforme a la ley que regula la obligación principal (artículos 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008; 10.1 y 10.11 del Código Civil), no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros de apoderamiento, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español para la representación en la cesión de créditos con garantía hipotecaria y para su inscripción en el Registro de la Propiedad. 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 (vid. Resoluciones de 11 de junio de 1999, 19 de febrero de 2004 y 23 de mayo de 2006, entre otras). En efecto la especial importancia de la equivalencia se deduce de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, en el asunto C-342/15.

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. 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.

Si tales indicaciones constan en la escritura, la reseña que el notario realice de los datos identificativos del documento auténtico y su juicio de suficiencia de las facultades representativas harán fe, por sí solas, de la representación acreditada. El registrador calificará en estos casos de poderes extranjeros, la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que se cumplan los requisitos de equivalencia del poder otorgado en el extranjero (cfr. los artículos 56 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; y, en su ámbito de aplicación, la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria), 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 juicio 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.

Como se ha recordado en la Resolución de 5 de enero de 2017 el artículo 36 del Reglamento Hipotecario (al que se remite el artículo 5 del Reglamento del Registro Mercantil) posibilita que

el Derecho extranjero pueda ser acreditado, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario, habiendo manifestado esta Dirección General (cfr. Resolución 20 de julio de 2015) que si el registrador entendiese que del informe emitido por el notario no se dedujera la conclusión pretendida en cuanto al sentido, alcance e interpretación de las normas extranjeras, debe el registrador al calificar expresar y motivar las concretas razones de su rechazo, sin que, por tanto, sea suficiente una referencia genérica de falta de prueba del Derecho extranjero. Si el registrador considera que el juicio de suficiencia emitido por el notario es erróneo, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores Fundamentos de Derecho, debe motivarlo adecuadamente, con referencia expresa a la legislación extranjera aplicable.

Tratándose del juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001 el notario tiene la obligación inexcusable de emitirlo (artículo 166 del Reglamento Hipotecario y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 2008), mientras que el informe de equivalencia puede ser emitido o no por el notario, toda vez que éste no está obligado a conocer el Derecho extranjero y el documento extranjero debe ser equivalente al documento público español a los meros efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria titulación pública, como regla general, y sin que ello sea esencial a efectos extrarregistrales.

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, salvo que por sus términos se desprenda otra cosa. 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 que cuanto más precisas y explícitas sean mayor será su contribución a la certidumbre y seguridad jurídicas. Lo que no sería suficiente es el mero otorgamiento del instrumento público. Pero si hay una expresa declaración de suficiencia para el acto o negocio concreto que se autoriza, esta debe implicar la de equivalencia necesariamente.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General ha recordado reiterada y muy recientemente (cfr., por todas, Resoluciones de 15 de febrero de 2016 y 5 de enero de 2017) tanto a registradores como a notarios la conveniencia de ir avanzando en el conocimiento de los derechos de los demás Estados, especialmente si forman parte de la Unión Europea.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13019.pdf

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Registro de Alicante n.º 4

***RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por

ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

El artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder, tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. De otro lado, el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, de acuerdo a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges.

Estas reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

En casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea éste, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirientes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

Una vez realizada por el notario autorizante dicha labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial (derivado de la aplicación de las normas que disciplinan los posibles conflictos de Derecho interregional –o, como en este caso, de Derecho internacional privado–, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen), no puede el registrador exigir más especificaciones sobre las razones en que se funda su aplicación.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13020.pdf

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Cebreros

***RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

Como ha puesto de relieve reiteradamente este Centro Directivo, a las relaciones patrimoniales entre cónyuges es de aplicación la norma de conflicto establecida en la ley estatal. Esta norma actualmente está constituida por los apartados 2 y 3 del artículo 9 del Código Civil, como especialidad respecto de lo establecido en el apartado 1 del mismo artículo. Sin embargo, debe tenerse presente la entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 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, aunque esta norma solo será de aplicación a matrimonios celebrados a partir de 19 de enero de 2019.

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral.

El artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder, tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. El notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, de acuerdo a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges.

Frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.ª Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.ªa), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

No obstante, la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirientes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

A falta de prueba del derecho belga o manifestación por el registrador sobre su conocimiento, ningún obstáculo existe para que –habida cuenta de la solicitud de inscripción parcial expresada en la escritura por la única compradora– la finca adquirida se inscriba, no como presuntivamente ganancial –como presupone el recurrente en su escrito de impugnación– (lo que procedería de ser aplicable el Código Civil español), sino con sujeción a su régimen matrimonial, especificando que éste es el legal supletorio, de comunidad, vigente en Bélgica (artículo 92 del Reglamento Hipotecario).

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13371.pdf

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Cartagena n.º 3

CALIFICACIÓN REGISTRAL: **INDEPENDENCIA**
HERENCIA: **TÍTULO SUCESORIO**

Como dispone el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero (modificado por la disposición final duodécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y por la disposición final primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012». El testamento ha de aportarse al Registro, bien sea en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto.

Debe entenderse que no es necesario aportar nueva instancia relacionando la totalidad de las fincas, pues de la presentada resulta suficientemente la descripción de las dos fincas que le corresponden al solicitante como heredero único de sus padres; y no puede exigirse escritura previa de liquidación de gananciales ya que para exigir documento notarial en este supuesto sería necesario que hubiera más de un interesado llamado a la herencia (cfr. artículos 16 de la Ley Hipotecaria y 79 de su Reglamento).

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, el registrador, al ejercer su competencia de calificación 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, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13372.pdf

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Torrelavega n.º 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: **LICENCIA URBANÍSTICA**

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo –fundamento jurídico 5– y 164/2001, de 11 de julio –fundamento jurídico 4–), lo que en el caso de la Comunidad de Cantabria se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. En segundo lugar, debe afirmarse que, en

virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. Por tanto, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. La norma sustantiva aplicable, en este caso, es el artículo 183.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Sentado lo anterior, hay que partir de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal y en el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, preceptos ambos invocados por el registrador en su nota. Ambos preceptos deben ser interpretados y aplicados de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación.

Este Centro Directivo, ya con anterioridad a la promulgación de la Ley 8/2013, sostuvo, por ejemplo en su Resolución de 23 de enero de 2013, que «en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios». Con posterioridad a dicha Resolución, la Ley 8/2013 incluyó una definición legal expresa de lo que ha de entenderse por complejo inmobiliario. ara que exista un complejo inmobiliario es esencial que se trate de un régimen de organización unitaria de la propiedad, lo que conlleva que junto a los elementos de propiedad privativa y exclusiva existan otros de uso común, ya sean bienes inmuebles, derechos, instalaciones o servicios, cuya titularidad se atribuya por cuotas, que han de tener un carácter instrumental, a quienes en cada momento sean dueños de los elementos privativos. Ha de existir por tanto entre ambos elementos una vinculación “ob rem” o si se prefiere expresar en términos más amplios, dado que no siempre se tratará de inmuebles, una subordinación de servicio o utilidad en favor de los elementos privativos que integran el conjunto.

La preocupación que siempre ha subyacido en materia de complejos inmobiliarios es que a través de los mismos se produzcan actos de parcelación de suelo o del derecho objeto de la propiedad y de ahí que la exigencia de licencia se haya insertado en el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, destinado a la regulación del proceso de formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas. No se trata de ser sólo titular pasivo de los elementos comunes por naturaleza, sino de implementar voluntariamente nuevos servicios y dotaciones para mejorar el uso, funcionalidades y explotación de los elementos privativos, creando una vinculación «ob rem» a modo de subcomunidad de destino o funcional, en la que

el titular no sólo soporta una relación pasiva o estática sino que incluso puede verse sometido a obligaciones sujetas a las relaciones contractuales derivadas del marco regulatorio del complejo inmobiliario y que vinculan a todos sus titulares, presentes y futuros. Este es el plus que exige el artículo 26.6 del texto refundido y que excluye la interpretación extensiva del requisito de la licencia a todos los supuestos de propiedad horizontal.

Si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. Por ello, el artículo 26.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana así como el artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal exigen en todo caso una licencia específica para este tipo de situaciones jurídicas.

En el presente caso, tanto el suelo sobre el que se asienta la edificación, el vuelo de la misma así como la superficie que resta hasta completar los 141 metros cuadrados de parcela quedan sin ser objeto de división ni atribución específica a ninguno de los elementos privativos creados, y, si bien es cierto que no se hace referencia alguna tales elementos en la escritura, habiendo sido deseable en este punto una mayor precisión, lo cierto es que no ofrece duda el hecho de que aquellos, y en especial la superficie restante de parcela, constituyen elemento común. En efecto, la configuración jurídica adoptada en modo alguno supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como ocurriría en el caso de que, por ejemplo, en el patio o en la parte de parcela sin edificar se hubiera delimitado el uso exclusivo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente a la vía pública, mediante la atribución a los elementos privativos de tales parcelas de terreno como anejos inseparables y con uso exclusivo. En consecuencia, resulta evidente que no se dan las circunstancias para que sea exigible licencia de constitución del régimen de propiedad horizontal.

Por otra parte, no puede admitirse el argumento sostenido por el registrador consistente en la necesidad de obtener licencia para inscribir la división horizontal por haber sido la obra nueva inscrita por «antigüedad», y, por ende, sin que haya existido control alguno por parte de la autoridad administrativa de su adecuación a la legalidad urbanística a través de la correspondiente licencia.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13373.pdf

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Bande

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* INTERPRETACIÓN DEL NUEVO ARTÍCULO 205 DE LA LH**

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presen-

tante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual.

De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 la nueva redacción legal exige que se trate de «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». La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad.

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. 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.

En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, 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 entiende 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.

Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13374.pdf

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Terrassa n.º 2

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar 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 del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud 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).

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13375.pdf

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Terrassa n.º 2

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**
***REQUISITOS FISCALES:* CONDICIÓN PARA LA CALIFICACIÓN DEL TÍTULO PRESENTADO**

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 30 de enero de 2014 y 15 de diciembre de 2015) debe confirmarse el criterio del registrador al señalar que no habiéndose presentado el documento ni en la oficina liquidadora de la Generalitat de Catalunya ni en el Ayuntamiento procede suspender la inscripción como así se hizo, de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar 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 del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud 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).

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13376.pdf

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Ontinyent

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Sin embargo, como también puso de relieve la citada Resolución de 24 de marzo de 2017, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

Resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto. Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13377.pdf

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Madrid n.º 29

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* NECESIDAD DE QUE LOS TITULARES DE ASIENTOS CUYA CANCELACIÓN SE PRETENDE HAYAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO**

***LEVANTAMIENTO DEL VELO DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA:* HA DE SER ACORDADO EN UN PROCESO JUDICIAL**

Con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen di-

recta e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Respecto de la anotación destinada a reflejar tabularmente el litigio existente sobre las fincas resulta evidente que este Centro Directivo carece de competencia para ello habida cuenta que la posible anotación preventiva relativa a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la propiedad de un determinado inmueble, como medida cautelar dentro del procedimiento civil, ha de ser acordada por el tribunal competente que esté conociendo del asunto en la primera o segunda instancia o a través de un recurso extraordinario por infracción procesal o de casación. Tampoco es posible practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable. Carece este Centro Directivo de la facultad de pronunciarse sobre peticiones de asientos registrales que previamente no hayan sido objeto de una calificación desfavorable por parte del registrador competente, limitado como está el objeto del recurso gubernativo que exclusivamente deberá recaer «sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). El registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí 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.

Reiterando una asentadísima doctrina, este centro directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014 que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos 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 que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática. Es cierto que en el presente caso la sentencia calificada tuvo por objeto declarar la nulidad de una serie de inscripciones registrales. Es decir, son resoluciones judiciales declarativas. A este respecto, conviene recordar que las sentencias declarativas y las constitutivas no requieren de ejecución procesal. Ahora bien, si se tienen en cuenta las particulares circunstancias que concurren en este caso, puede concluirse que la eventual decisión judicial futura de abrir un trámite de ejecución a instancia de parte, podría tener como objetivo evitar la indefensión de la sociedad

titular del dominio afectado por la orden de la cancelación, dándole la opción de alegar lo que a su derecho convenga.

La conclusión desestimatoria del recurso interpuesto que se deriva de las consideraciones anteriores no puede verse enervada por las alegaciones de la recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas objeto de la Litis (la sociedad panameña «SCS Inversiones, S.A.») respecto de la sociedad demandada en el procedimiento concluido con la sentencia calificada («Bergantín Real State, S.L.») y la ausencia de buena fe (en el sentido de desconocimiento del pleito) que cabe imputar a aquélla . Presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso gubernativo, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presentada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución española.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/03/pdfs/BOE-A-2018-13429.pdf

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Cullera

***EXIGENCIA DE CONSTANCIA DEL NIF:* ESCRITURA DE HERENCIA**

En el supuesto concreto de este expediente, se ha presentado en el Registro de la Propiedad un título que, efectivamente contiene actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles, y en el que, globalmente considerado, se formaliza la adjudicación de bienes como consecuencia de la sucesión de una persona, acto con trascendencia tributaria, debiendo por tanto reflejarse el número de identificación fiscal de todos los que participan en el mismo (cfr. Art. 254 LH y la Resolución de este Centro Directivo de 15 de octubre de 2015). La concreta adjudicación de un determinado bien de la masa hereditaria a uno u otro heredero no desvirtúa la trascendencia fiscal de dicho acto, ni exime de la exigencia de aportación de los números de identificación fiscal de los comparecientes.

Ahora se hace constar en el escrito de recurso que ha sido obtenido el número de identificación fiscal que restaba. Pero debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13571.pdf

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Granada n.º 2

***HERENCIA:* TÍTULO SUCESORIO**
***HERENCIA:* NECESIDAD DE QUE INTERVENGAN LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN**

Previamente hay que aclarar que la protocolización no implica que no se pueda entrar a calificar el título inscribible desde el punto de vista formal y material. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que los documentos judiciales, aunque no en cuanto al fondo de la resolución, son calificables en cuanto a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En la escritura se recoge que los comparecientes llevan a efecto la liquidación de la disuelta sociedad de gananciales y de la herencia del causante, y su división y adjudicación. Por tanto no nos encontramos con una acta de protocolización que es el medio formal adecuado a tal fin, sino con una escritura en la que no se realiza en puridad una mera protocolización de lo aprobado judicialmente sino que se verifica una previa liquidación de gananciales y después una adjudicación de herencia conforme el auto citado.

El título calificado no es un acta de protocolización sino una escritura de liquidación de sociedad conyugal y adjudicación de herencia; y a dicha liquidación deben concurrir, por un lado, la viuda y, por otro, todos los herederos del cónyuge fallecido, siendo que conforme se desprende del auto judicial existe otra heredera, hija del causante, la cual no comparece a efectos de liquidación de gananciales.

Es necesaria la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados.

Según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero y el 76 del RH es necesario aportar o testimoniar dicho título sucesorio así como los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13572.pdf

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Sevilla n.º 7

***HIPOTECA:* CAUSA DE LA CANCELACIÓN**

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme.

Cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho a cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia sustantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación de la hipoteca conforme a los artículos 2.2.º y 79 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista, sea con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones «inter partes».

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13573.pdf

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Tías

***REPRESENTACIÓN ORGÁNICA:* ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL**

Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Extremos y requisitos éstos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que 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.

El no condicionamiento de la previa inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del cargo representativo o poder general para la inscripción del acto de que se trata no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que el acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular registral (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

La inscripción del nombramiento o poder en el Registro Mercantil no es precisa para la válida existencia del nombramiento o poder, aunque sí para su plena eficacia frente a terceros, incluso de buena fe (cfr. artículos 21 del Código de Comercio y 9 del Reglamento de Registro Mercantil). 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 general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento (vid. Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 1998). La escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para enten-

der válidamente hecho el nombramiento de Administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13574.pdf

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Tías

***REPRESENTACIÓN ORGÁNICA:* ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL**

Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Extremos y requisitos éstos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que 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.

El no condicionamiento de la previa inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del cargo representativo o poder general para la inscripción del acto de que se trata no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que el acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular registral (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

La inscripción del nombramiento o poder en el Registro Mercantil no es precisa para la válida existencia del nombramiento o poder, aunque sí para su plena eficacia frente a terceros, incluso de buena fe (cfr. artículos 21 del Código de Comercio y 9 del Reglamento de Registro Mercantil). 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 general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento (vid. Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 1998). La escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de Administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13575.pdf

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Madrid n.º 29

***OBRA NUEVA:* ADMISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE COMO SUSTITUTIVO DE LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA**

Para comenzar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa. En segundo lugar, es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4). Sin embargo, la asunción por la Comunidad Autónoma de competencias exclusivas en materia de urbanismo no autoriza a desconocer las que asisten al Estado en virtud del artículo 149.1 de la Constitución Española. La reciente Sentencia número 143/2017 del TC ha confirmado que la competencia estatal para fijar las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas justifica que se prevea en la legislación estatal algún tipo de intervención administrativa en relación con los usos edificatorios.

En el ámbito de la normativa estatal sustantiva, que estudian tanto la registradora que califica como la sustituta, por considerarla directamente aplicable, si bien por remisión de la norma autonómica, debe atenderse a la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que responde a la finalidad positiva de adoptar unos fines y orientaciones generales en el plano de la reactivación económica, estableciendo un mínimo común denominador para todo el Estado que garantice a las empresas un marco de seguridad jurídica y de unidad normativa en todo el territorio. Más en concreto, el artículo 2 de la Ley 12/2012: «1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados (umbral de superficie modificado en dos ocasiones)». Permitiendo la ampliación por parte de las comunidades autónomas del umbral de superficie, del catálogo de actividades y otros supuestos de inexigibilidad de licencias, así como establecer regulaciones sobre estas mismas actividades con menor intervención administrativa –cfr. disposición final décima–.

La normativa madrileña parte de la normativa estatal para introducir un régimen particular de intervención administrativa en las actividades de comercio minorista y de determinados servicios, caracterizado por su flexibilidad, utilizando para ello títulos administrativos habilitantes ya contemplados en la normativa básica administrativa, en particular, la declaración responsable –artículos 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local–. La novedad estriba en la aplicación de tal figura no solo en la habilitación de usos y actividades, sino en el propio acto de edificación cuando su destino sean las actividades mencionadas.

Partiendo de la aplicación al presente supuesto de la ley autonómica, la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, procede analizar la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid cuya aplicabilidad se cuestiona en la nota de calificación. Conforme a la Ordenanza para la Apertura de Actividades

Económicas en la Ciudad de Madrid aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, el día 28 de febrero de 2014, puede distinguirse entre la licencia de la edificación y las licencias para acomodar el edificio a las actividades económicas que se realizan en él, siendo solo estas últimas las que pueden ser sustituidas por declaración responsable.

En el presente caso, se declara una obra nueva terminada sobre finca descrita como parcela urbana con uso característico comercial. Se describe la obra terminada como edificio destinado a comercio alimentario en tres plantas, sótano, acceso y primera, la superficie construida total es de 4.123,28 metros cuadrados. De las anteriores circunstancias resulta que la obra va a destinarse a una actividad comercial minorista que queda incluida, en principio, en el ámbito de aplicación de la Ley y la Ordenanza municipal en los términos que define el artículo 14.2.a) de la Ordenanza, en relación al artículo 2.1 de la Ley autonómica.

Resulta obligado proceder a la interpretación de los preceptos estatales que regulan los requisitos de inscripción de declaraciones obra nueva, en particular el artículo 28 de la vigente Ley de Suelo estatal, en relación con la normativa de aplicación. Este precepto exige la acreditación de un acto administrativo de conformidad, aprobación o autorización, lo que no puede equipararse a la mera declaración responsable, que carece de naturaleza de acto administrativo y difiere el control de la Administración a un momento posterior, sujeta a eventual declaración administrativa de ineficacia, sin que ello implique valorar la eficacia y ejecutividad inmediata que dicho título tenga reconocido en la realidad extrarregistral por la normativa aplicable, particularmente, respecto a la ejecución de obras destinadas a la implantación de actividades económicas. Por el contrario, tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, se exige, además, «el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna».

Es decir, se parte de la diferencia entre: el acto de edificación, que requiere acto administrativo expreso de autorización o aprobación, y no admite declaración responsable; y, las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación ya finalizada reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, que sí permite su sustitución por la declaración responsable.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13576.pdf

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Alcalá de Guadaira n.º 2

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA:* DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR**

Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes

cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse el procedimiento, pero antes de expedirse la preceptiva certificación de dominio y cargas.

Conforme a los artículos 132 LH y 685 LEC es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. 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.

Diferente tratamiento ha de darse a un caso como el que ahora se analiza, en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se ha producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral (en concreto, seis días después) y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal. Pero en el presente caso, la inscripción en favor del tercer poseedor se había practicado varios años antes de que se iniciara el procedimiento de ejecución hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13750.pdf

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Fregenal de la Sierra

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA:* LÍMITE DEL 5% EN MATERIA DE COSTAS SEGÚN EL ART. 575 BIS LEC**

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titularidad de una finca como consecuencia del cumplimiento forzoso de una resolución judicial, solo puede llevarse a cabo por los trámites del procedimiento de apremio regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho procedimiento sólo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está, en los casos de ejecución sobre la vivienda habitual del deudor, la de que las costas exigibles al mismo no superen el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva, según establece con carácter imperativo el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si dichos límites no se respetan, no puede

sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, debiendo el Registrador rechazar el acceso al Registro de la adjudicación.

La letra del artículo 241 LEC basta para resolver que los gastos correspondientes a la publicación de un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» tienen el carácter de costas procesales, y han de computarse a los efectos de la aplicación del límite del 5% a que alude el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe por tanto confirmarse la calificación de la registradora respecto a este extremo.

La regla general para determinar qué conceptos integran las costas procesales correspondientes a los honorarios de abogado y procurador la recoge el primer inciso del artículo 243.2, párrafo cuarto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y cuando la ley quiere establecer una excepción, la cita clara y expresamente en el segundo inciso. El mencionado párrafo cuarto del artículo 243.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fue introducido por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Antes nada se expresaba respecto del IVA de los honorarios de los abogados y procuradores. Cuando se aprueba la Ley 42/2015 ya tenía el artículo 575.1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil la redacción actual, con lo que el legislador bien pudo haber contemplado en el inciso segundo del párrafo cuarto del artículo 243.2 una segunda excepción relativa al caso del artículo 575.1 bis. Si no lo hizo, hay que entender que prefirió que se mantuviera la regla general, y que se incluyera el importe del IVA de los honorarios de abogado y procurador para calcular el límite del 5% a que alude el artículo 575.1 bis.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13751.pdf

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Santa Fe n.º 2

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017**

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

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y sólo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la ano-

tación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13752.pdf

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Móstoles n.º 2

***CONCURSO DE ACREEDORES:* VENTA DE BIENES EN FASE DE LIQUIDACIÓN**
***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* INDEPENDENCIA**

Cuando, realizada la enajenación durante la fase de liquidación, se presenta el correspondiente título a inscripción en el Registro de la Propiedad en el que esté inscrito el bien o el derecho enajenado, se plantean dudas sobre si el registrador debe o no calificar la congruencia de ese título con las reglas de enajenación contenidas en el plan o con las reglas legales supletorias. A pesar de la importancia de esta cuestión, nada previene sobre ella la Ley Concursal. Pero ese silencio no impide una respuesta afirmativa.

Sin embargo, en la mayor parte de los casos existe un problema de conocimiento del plan por el registrador. La Ley Concursal no prevé que el plan de liquidación se deposite o se inscriba en el Registro Civil o en el Registro Mercantil, según el carácter civil o mercantil del deudor (artículo 24, apartados 1 y 2) ni tampoco en los registros de bienes en que figuren inscritos bienes o derechos de la masa activa. Cuando el auto aprobatorio del plan lo reproduzca íntegramente, el registrador podrá conocer ese plan si el auto se hubiera protocolizado como anejo en la escritura de compraventa del bien o del derecho. En los demás casos, será necesario aportar el correspondiente testimonio: la calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez. Por ello, habida cuenta de los términos de la escritura calificada no puede comprobarse si la cesión de créditos documentada se ha realizado conforme a las referidas reglas contenidas en el plan de liquidación aprobado por el juez.

El segundo de los defectos impugnados, relativo a la determinación del precio de la cesión de los créditos, no puede ser confirmado. Según consta claramente en la escritura el precio convenido está constituido por una cantidad fija –2.640 euros–, a la que se añade un porcentaje –70%– del valor que cobrado de los créditos que se cobren. De este modo, el precio es cierto por referencia a otra cantidad que aun cuando no es determinado, sí que es determinable objetivamente sin necesidad de un nuevo convenio entre las partes (vid. artículos 1273 y 1447 del Código Civil).

El registrador, al ejercer su competencia de calificación 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, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13753.pdf

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018.

Registro de Martorell n.º 1

***HIPOTECA:* EFECTOS DE LA DACIÓN EN PAGO RESPECTO DE LAS CARGAS POSTERIORES**

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En cuanto al fondo del recurso, en esencia es objeto de este expediente decidir si procede o no la práctica de las cancelaciones acordadas en virtud de un mandamiento judicial respecto de las cargas posteriores a una hipoteca que fue objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria que concluyó en virtud de una transacción entre ejecutante y ejecutado, transacción homologada judicialmente antes de haber tenido lugar la correspondiente subasta, y sin que ni en el acuerdo de transacción ni en el auto de homologación se haga alusión alguna a la citada cancelación. Mandamiento que se expide en base a una diligencia de ordenación librada seis años después de que el juez ordenase, como consecuencia de la transacción, el archivo de las actuaciones.

La homologación judicial no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto». Esta naturaleza contractual de la transacción, aún homologada judicialmente, ha de ser tenida en cuenta por el Registrador para enmarcar su calificación en las normas que rigen el acceso al Registro de la Propiedad de los títulos de mutación jurídico-real correspondientes a dicha naturaleza jurídica, tanto desde el punto de vista formal (vid., por todas, la Resolución de 6 de junio de 2018) como material.

Si bien no pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos, pueden aplicarse a la dación en pago en vía de principios, con carácter general y sin perjuicio de ciertas excepciones como la certeza del precio, las normas propias de la compraventa. En este sentido, dada la necesidad de la existencia de un crédito líquido, vencido y exigible cuya extinción opere como contraprestación, causalizando el desplazamiento patrimonial a favor del acreedor, se entiende que la dación en pago pueda actuar como una vía alternativa voluntaria y extrajudicial a la ejecución forzosa de un crédito, en cuanto en ambos casos concurre una idéntica función o finalidad solutoria del crédito.

Como explica la Registradora en su preceptivo informe, la presentación en el Registro de la Propiedad de la documentación relativa a la transacción homologada judicialmente, y concretada

en una dación en pago del préstamo hipotecario, dio lugar no sólo a la inscripción de la finca («rectius»: la nuda propiedad de la tercera parte indivisa de la finca) a favor del acreedor hipotecario, sino también a la cancelación por consolidación de la hipoteca.

La necesidad de dotar de protección a los citados terceros (en concreto, por lo que se refiere a este expediente, a los terceros titulares de cargas y derechos posteriores a la hipoteca que da lugar, primero, al procedimiento de ejecución y después, en su sustitución, a la dación en pago) se percibe claramente cuando se observan las prevenciones de nuestro Ordenamiento jurídico en relación con otra de las modalidades de realización extrajudicial de la finca hipotecada, en concreto en el caso de la venta notarial.

Es importante subrayar que en sede de ejercicio extrajudicial de hipoteca la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue no sólo con la oportuna notificación de la existencia del procedimiento (que aquí no se discute), sino también reconociéndoles expresamente la posibilidad de ejercitar, si lo estiman conveniente, los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, derechos que el ordenamiento les reconoce explícitamente, tanto en el citado caso de la venta notarial, como en el caso de la ejecución judicial.

Por todo ello no cabe acoger favorablemente la pretensión impugnativa del recurrente, pues la cancelación de las cargas posteriores a la inscripción de la hipoteca que garantiza el préstamo saldado mediante la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente Derecho positivo, ni resulta compatible, en ausencia de la conformidad de sus titulares –o de trámites equivalentes a los previstos legalmente para la salvaguarda de tales derechos en el caso de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales de la finca hipotecada–, con el principio de tutela judicial efectiva del derecho de los titulares de tales cargas.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13754.pdf

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 10 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Elda n.º 1

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

Desde el punto de vista, estrictamente registral, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, introdujo en el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, relativo a la inscripción de edificaciones, la exigencia de que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Y en consonancia con ello, el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que «la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible». Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso, usuarios de los inmuebles.

En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito.

Según la normativa autonómica aplicable (artículo 14 del Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell), no sólo no resulta norma alguna que exima del depósito previo en el Registro del libro del edificio para los supuestos de autopromoción, sino que la exigencia de tal depósito concuerda con las obligaciones del propietario previstas en la misma norma autonómica de tenerlo a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo, así como de las Administraciones Públicas o autoridades competentes, dado que si para su formalización hay equiparación entre el autopromotor y el promotor para terceros, es lógico que esa equiparación deba también entenderse para el depósito en el Registro.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13823.pdf

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Salou

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA:* DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR**

Se debate en el presente expediente sobre si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición después de iniciarse el procedimiento, pero antes de expedirse la preceptiva certificación de dominio y cargas.

Conforme a los artículos 132 LH y 685 LEC es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. 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.

Diferente tratamiento ha de darse a un caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se ha producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral (en concreto, seis días después) y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo suficiente la notificación para que pudiera intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662 del mismo texto legal. Pero en el presente caso,

la inscripción en favor del tercer poseedor se había practicado el día 8 de septiembre de 2010 y la demanda, según diligencia de ordenación aclaratoria, se presentó el día 21 de septiembre de 2010.

No cabe, por tanto, en el seno del procedimiento registral apreciar si procede o no aplicar la doctrina del levantamiento del velo y, por ende, considerar adecuadamente llamada al procedimiento de ejecución hipotecaria a la sociedad titular registral por el simple hecho de que su administrador sea al mismo tiempo el de la sociedad demandada.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14156.pdf

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Torrox

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017**

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

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y sólo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14157.pdf

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Valencia n.º 13

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES A UNA INSCRIPCIÓN QUE SE DECLARA NULA POR SENTENCIA JUDICIAL**

Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014 que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos 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 que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática. Para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se hubiera practicado la anotación preventivamente de la demanda o la practicada no estuviera vigente– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento. En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula, la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Ahora bien, si se tienen en cuenta las particulares circunstancias que concurren en este caso, puede concluirse que la decisión judicial de notificar la referida sentencia tuvo como objetivo evitar la indefensión del titular de la hipoteca afectada por la orden de cancelación, dándole la opción de alegar lo que a su derecho convenga, sin que el mismo haya hecho uso de tal posibilidad procesal. Es precisamente a la vista de esta circunstancia cuando la letrada de la Administración de Justicia expide el mandamiento que ha dado pie a la calificación impugnada. Consecuentemente, procede estimar el recurso y admitir la cancelación de la hipoteca que ordena el mandamiento calificado, en tanto aparezca inscrita a nombre de dicha entidad.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14158.pdf

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Ávila n.º 1

***RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE:* SENTENCIA DICTADA EN PROCEDIMIENTO DECLARATIVO**

SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

En el supuesto de este expediente existe una disminución de superficie, cuyo tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos (cfr. Resoluciones 22 de febrero y 16 de junio de 2003, 3 de enero de 2006, 30 de enero de 2015 o 7 de noviembre de 2017), más aún, cuando, tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas. También se ha admitido reiteradamente por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), con anterioridad a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria y singularmente en procedimiento judicial declarativo. En el supuesto de este expediente, se da la circunstancia de que el procedimiento ordinario se inicia en el año 2008 y por tanto antes de la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, no pudiendo mantenerse la calificación del registrador en lo que se refiere a la improcedencia del procedimiento seguido por el interesad.

Una vez en vigor la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la nueva regulación de los supuestos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física extrarregistral tiene siempre presente la necesidad de incluir la representación gráfica de la finca cuando se trata de inmatriculación de fincas o de rectificaciones descriptivas que suponen diferencias de superficie superiores al 10% de la cabida inscrita. En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados deberán haberse realizado en el curso de la tramitación del procedimiento judicial bastará, como señala el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, la notificación por el registrador del hecho de haberse practicado la inscripción a los colindantes inscritos.

El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016). En el presente caso, la consulta a la Sede Electrónica del Catastro permite verificar que es correcta la letra «R», ya que la misma serie alfanumérica incluyendo la letra «K» no corresponde a ningún inmueble, además de apreciarse correspondencia en la descripción de la finca, y todo ello siendo conforme al fundamento jurídico quinto, letra B, del propio título presentado, resultando, por tanto, un mero error material en la transcripción de la letra en cuestión al expresar la referencia catastral en la parte dispositiva.

En los casos de sentencias dictadas en rebeldía del demandado, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria, circunstancia que no resulta de la documentación presentada.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14160.pdf

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Santa María de Guía

BASES GRÁFICA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. En el caso que nos ocupa, la descripción incorrecta de la servidumbre en el título por haberse omitido una modificación de la misma no es defecto que impida la inscripción de la representación gráfica de la finca, dado que lo relevante, tal y como se ha dicho, para preservar los derechos de los titulares de la finca beneficiada con la servidumbre será que tal descripción se haya documentado adecuadamente y se inscriba en el Registro, faltando en este caso tal inscripción registral del título modificativo de la servidumbre.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14161.pdf

III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Lucena del Cid

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

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.

Ello permite 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, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios. Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

En el supuesto de este expediente, no se han formulado objeciones derivadas del plazo ni de la forma documental, sino que se señala que opera el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil y por lo tanto no se estima la existencia de dos trasmisiones sino de una sola, de manera que se suspende la inmatriculación de las fincas inventariadas ya que pudiera entenderse que se trata de un documento instrumental creado artificiosamente. Ciertamente que entre el fallecimiento de los padres de la causante –años 1974 y 1989– y el de la causante misma –2016– han mediado más de 25 años, mucho tiempo para que los actos de administración o conservación de la herencia no lo sean sino con la cualidad de heredero; se han liquidado los impuestos, y aunque esto no constituya una aceptación de la herencia, las fincas están catastradas a nombre de la causante. La sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, de 16 de junio de 2016, ha considerado como actos de aceptación tácita de una herencia los de la inscripción catastral a nombre de llamado como heredero. Así pues, con los datos aportados y que resultan de los otorgamientos, no hay duda de que la herencia de los padres de la causante fue aceptada tácitamente por ésta en vida. En consecuencia, y cumpliéndose los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, procede la inmatriculación.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14162.pdf

III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 16 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Álora

***HERENCIA:* DERECHO DE TRANSMISIÓN E INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS NO HEREDEROS DEL TRANSMITENTE**

Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a su aceptación en la condición de heredero o su repudiación. En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento

del "ius delationis" en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el "ius delationis". No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Por ello, resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios no herederos como interesados en la herencia del denominado transmitente. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 22 de enero y 25 de abril de 2018, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «ius delationis» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dicha Resolución, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación. Indudablemente, el llamado como heredero por el transmitente –o por la ley– está sujeto a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas. Por todo ello, concluyó este Centro Directivo que en la partición de la herencia del primer causante era necesaria la intervención de la legitimaria descendiente del transmitente. En consecuencia, en aras de esa protección del legitimario, debe requerirse su intervención en la partición de la herencia del primer causante.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/16/pdfs/BOE-A-2018-14163.pdf

III.A.48. RESOLUCION DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Ejea de los Caballeros

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**
***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* PROCEDIMIENTO SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL**

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud 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).

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva, a su vez, de la legitimación registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14543.pdf

III.A.49. RESOLUCION DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Marchena

***DOBLE INMATRICULACIÓN:* PROCEDIMIENTO, REQUISITOS Y EFECTOS**

En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. El primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación.

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Ello no puede entenderse en el sentido de que el registrador tenga la obligación, no de comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación, a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas o en la cartografía catastral, sino de descubrir la existencia del supuesto patológico en que consiste la doble inmatriculación en virtud de la mera denuncia de tal circunstancia por parte del promotor del expediente, sin que exista una previa identificación de la finca, fincas o partes de ellas que se encuentren doblemente inscritas o al menos el titular afectado, que permita la identificación de tal finca.

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 del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

No obstante la dicción legal, cabría, por razones de economía registral (piénsese en que la finca cuyo historial registral sea más reciente haya sido objeto de división material u horizontal,

constitución de derechos reales de garantía, etc.), cancelar el historial más antiguo, pero debiendo mediar siempre el acuerdo de los titulares de ambos de modo expreso, por aplicación de las exigencias que para la rectificación de los asientos registrales se recoge en los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Si bien, como afirma la notaria recurrente en el escrito de interposición, no se ha solicitado la rectificación de la cabida de la finca ni, en consecuencia, la tramitación de los expedientes regulados en la legislación hipotecaria para lograr la rectificación de descripción, del acta resulta evidente una disminución de la medida superficial de la finca con el objeto de concretar la porción teórica que correspondería a la requirente, como consecuencia de la adjudicación llevada a cabo en la operación de extinción de condominio que no tuvo acceso al Registro, no procediendo, por los motivos señalados, accederse a lo solicitado, por ser una consecuencia directa de los asientos registrales a practicar en el supuesto de haberse culminado con éxito el procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14544.pdf

III.A.50. RESOLUCION DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Terrassa n.º 5

***ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES:* NO PROCEDE PENDIENTE EL RECURSO GUBERNATIVO**
***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO:* EFECTOS**
***CONDICIÓN RESOLUTORIA:* REQUISITOS DE EJERCICIO**

No procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable.

El registrador tiene, sobre las resoluciones judiciales, 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 y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. También se extiende la obligación de calificar a la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido, y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

Es claro que el convenio regulador aprobado por la correspondiente sentencia de divorcio o separación tendrá el carácter de título ejecutivo, en los términos que resultan del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, si alguna de las partes firmantes del convenio incumple su contenido, podrá la otra solicitar la ejecución forzosa del acuerdo por los trámites que establece el Libro III de la de dicha Ley rituaria. El hecho de que se deba reconocer al convenio regulador aprobado judicialmente el carácter de título ejecutivo, no puede alterar los requisitos que se exigen para el ejercicio de una acción resolutoria.

En el presente expediente ha de seguirse el mismo criterio que ya sostuvo este Centro Directivo en la Resolución de 7 de mayo 2012 para un caso similar. Dado que no se puede afirmar que estemos en presencia de un proceso de ejecución de una sentencia firme de condena, ni ante una resolución judicial que apruebe u homologue transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso declarativo, que contengan una condena, sino que el contenido del convenio regulador que se pretende ejecutar es una adjudicación de un bien que pertenecía pro indiviso a los cónyuges, con asunción por el adjudicatario de ciertas obligaciones garantizadas con condición resolutoria, que no tiene aptitud de ser susceptible de ejecución, sino que precisa, con carácter previo, una sentencia constitutiva, que así lo acuerde y que, ahora sí, podría ser objeto de inscripción registral, sin que este procedimiento judicial pueda ser sustituido por un proceso de ejecución de títulos judiciales por el que se declara emitida la declaración de voluntad, toda vez que lo que falta es precisamente el previo título judicial en que se declare incumplidas las obligaciones de don J. F. P. y, por tanto, cumplida la condición resolutoria pactada.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14545.pdf

III.A.51. RESOLUCION DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Lucena del Cid

***CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA:* ALCANCE**
***CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO:* CALIFICACIÓN REGISTRAL**

La calificación sustitutoria no puede ser entendida por la registradora sustituta como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al pretendido por la norma. Esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius».

Respecto de la cuestión sustantiva planteada debe recordarse que en los supuestos de inmatriculación de fincas al amparo del 205 de la Ley Hipotecaria la calificación registral se extiende tanto al título previo como al traslativo en los términos previstos por el artículo 18 de la misma ley.

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso: A) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan la identificación de los medios de pago empleados por las partes; B) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá

suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

Por lo que se refiere a la concreta calificación registral impugnada, tiene ésta por objeto una escritura, otorgada el día 1 de febrero de 2008. Por ello, es indudable que a este acto debe aplicarse la normativa vigente respecto de la identificación de los medios de pago empleados.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14546.pdf

III.A.52. RESOLUCION DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Jávea

***EXPEDIENTE DE RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE DEL ART. 201 LH:* PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE**

A fin de delimitar el objeto del presente recurso es preciso aclarar previamente que el título que fue objeto de la calificación registral ahora impugnada fue el «acta de expediente de jurisdicción voluntaria de rectificación de superficie de finca inscrita» autorizada por el notario don Juan Luis Millet Sancho con fecha 1 de septiembre de 2017, tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y cuya diligencia de cierre es la que queda transcrita más arriba.

Tanto en el marco regulatorio general de los diferentes procedimientos registrales de concordancia entre el Registro y la realidad, como en el marco sectorial de las leyes especiales relativas a las diferentes categorías de bienes demaniales, se dispensa una especial protección registral del dominio público, y tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado.

En este sentido el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, regulador del expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, se remite, como se ha dicho, en cuanto a las reglas de su tramitación, a salvo las concretas especialidades previstas por el propio artículo, a lo dispuesto en el artículo 203 de la misma Ley, lo que obliga a examinar las prevenciones establecidas por esta última norma receptora de la citada remisión en cuanto a la protección de los derechos e intereses de la Administración titular de los posibles bienes de dominio público afectados por el expediente.

Repárese en que este precepto resulta igualmente aplicable a la pretensión de inscripciones de rectificación de superficie (en este caso exceso o ampliación de cabida) a través del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria por la remisión contenida en este artículo al 203 de la misma ley. La norma concuerda igualmente con la regulación sectorial sobre inmatriculaciones o inscripciones de excesos de cabida de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, en particular con el artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Como

ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016 y 27 de junio de 2017) 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. 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.

Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las citadas 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. Por ello, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 señalaron que la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración.

En el presente caso, el dato de que la finca invade el dominio público marítimo-terrestre, en cuanto a la mayor cabida que se pretende inscribir, resultaba afirmado explícitamente en el informe del Servicio Provincial de Costas de Alicante de 3 de noviembre de 2017 aportado al expediente notarial de rectificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, objeto de la calificación recurrida.

Se trata, por tanto, de una oposición clara y frontal a la pretensión de inscribir el exceso de cabida pretendido en base a lo que considera una invasión del dominio público marítimo-terrestre, sin que en ningún caso quepa hablar en este supuesto de un eventual error meramente material de la inscripción, como pretende el recurrente, dado que lo que existe es una discrepancia jurídica de fondo. En consecuencia, la aplicación de los preceptos antes citados de la legislación de costas lleva necesariamente a la denegación de la inscripción solicitada. A igual resultado conduce la aplicación de la normativa general rectora de los citados expedientes de rectificación de descripción, superficie o linderos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, normativa que, como se ha indicado «supra» concuerda con la citada normativa sectorial.

En los expedientes de rectificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria pues, como se ha señalado, si bien uno de los principios rectores de la nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará necesariamente contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto (vid. artículo 17.3 de la Ley 15/2015), ello exige que la norma aplicable al concreto expediente de que se trate no prevea lo contrario. Siendo así que tal previsión legal contraria a la continuación del procedimiento se contiene expresamente en el artículo 203, regla sexta, de la Ley Hipotecaria, aplicable a los expedientes de rectificación de la superficie registral de la finca del artículo 201, por remisión expresa de su párrafo primero.

Todo lo cual conduce necesaria y rectamente a la desestimación del recurso. Las razones que de contrario opone el recurrente en su escrito impugnativo carecen de virtualidad para invalidar la anterior conclusión. En cuanto a la invocación de los principios registrales de legitimación y de fe pública registral, hay que recordar que nuestro Tribunal Supremo en Sentencias de la Sala Primera de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, excluye el juego del principio de legitimación en relación con el dominio público, pues el carácter de limitación legal que el carácter inalienable del demanio supone, hace oponible dicha limitación al titular registral.

Tampoco puede acogerse favorablemente el argumento del recurrente basado en una supuesta posición inatacable amparada en la fuerza protectora del artículo 34 de la Ley Hipotecaria derivada de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, pues, sin perjuicio de lo ya dicho sobre el carácter inalienable del dominio público, en el presente caso, además, no se satisfacen los requisitos establecidos en dicha norma para desplegar sus efectos.

Tampoco puede acogerse la posición impugnativa del recurrente en cuanto al argumento relativo a que la Administración costera ya manifestó su consentimiento a la rectificación de la superficie inscrita al haber suscrito el plano que se acompañó a la Orden Ministerial de 1981 causante de la inscripción 2.ª, del que resultaría la mayor cabida que ahora se pretende inscribir, pues con independencia de los efectos e interpretación jurídica que a dicha intervención administrativa se puedan anudar en un procedimiento judicial contencioso con plenitud de cognición y de prueba en que pueda ventilarse tal controversia (la Ley Hipotecaria reenvía al declarativo ordinario, como se ha dicho), lo cierto es que en los limitados márgenes en que se desenvuelve este expediente del recurso y el expediente de rectificación de superficie registrada del que aquel trae causa, dicha controversia no puede ser sustanciada al exceder del ámbito que prevé la Ley.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14547.pdf

III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Pedreguer

***HERENCIA:* PARTICIÓN REALIZADA PRESCINDIENDO DEL CONTADOR PARTIDOR TESTAMENTARIO**

***HERENCIA DE UN HOLANDÉS:* NORMAS APLICABLES RESPECTO DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS MENORES**

La cuestión es si se puede prescindir de la intervención del albacea contador-partidor en la partición del presente supuesto. La cuestión de si se puede prescindir del contador-partidor en la partición de la herencia se ha debatido doctrinalmente con ciertas divergencias entre quienes lo han admitido sólo cuando el testador lo haya previsto expresamente y quienes han sostenido que los herederos podrán prescindir del contador-partidor, salvo que el testador lo haya prohibido expresamente. Hasta el año 1992, se sostuvo la opinión contraria por parte del Tribunal Supremo. Posteriormente, a raíz de la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1992, el Alto Tribunal ha admitido que, a menos que el testador lo haya prohibido expresamente en el testamento, los herederos mayores de edad que se hallen en la libre administración y disposición de sus bienes, cuando medie entre ellos un acuerdo unánime, pueden prescindir de la intervención del contador partidor y efectuar por sí solos la partición del modo que tengan por conveniente.

Por ello, debe concluirse que, solo si del testamento resulta que fue voluntad del testador nombrar contadores partidores para que intervinieran también en caso de que hubiera interesados en la herencia menores legalmente representados, puede entenderse que la intervención de aquellos es imprescindible, algo que no ocurre en el presente caso.

En cuanto al defecto relativo a la necesidad de aprobación judicial para admitir la inexistencia o la anulación de la causa de desheredación, fundamenta su criterio la registradora en que

la anulación de la cláusula testamentaria del desheredamiento no puede ser interpretada, ni por los herederos, ni tan siquiera por el albacea contador-partidor y, de modo que esa anulación de la causa de desheredación por los desheredados pasa por la vía judicial correspondiente. Este Centro Directivo se ha pronunciado recientemente sobre la cuestión de la anulación de las disposiciones testamentarias pero referida a la existencia de preterición, en la Resolución de 2 de agosto de 2018. El criterio de este Centro Directivo en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa.

Planteadas así las cosas y en una situación de herederos que tuviesen todos la libre administración y disposición de sus bienes, no debiera haber objeción para una partición así realizada y no sería precisa la aprobación judicial de la misma, pero en el concreto supuesto de este expediente, de nuevo concurre la circunstancia de que tres de los herederos, que son menores, están representados por sus progenitores entre los cuales están los desheredados por lo que se plantea si existe o no colisión de intereses. Pues bien, en este caso dicha oposición no existe pues, como resulta de la escritura y se alega en el escrito de interposición, los dos progenitores de los menores otorgan el poder para realizar la partición, uno como legitimario e interesado en la partición, que no se opone dado que otorga el poder con su cónyuge para otorgar la escritura en España, y el otro en su concepto de representante legal.

En cuanto al estatuto personal de los menores, coinciden notaria y registradora en el estatuto personal de los menores interesados en la partición: la patria potestad, la propiedad de los bienes de los hijos y su administración y disposición, está sujeta (vid, artículo 9.1 del Código Civil) a la ley personal, esto es la Ley holandesa, que la notaria autorizante conoce y recoge en la escritura: «Los representantes legales necesitan autorización del juez de primera instancia (kantonrechter) para llevar a cabo actuaciones de disposiciones de bienes de un menor, salvo en los casos que se trate de actuaciones de mera administración (art 1:253 k en relación con el artículo 345 del Código Civil holandés)». Sostiene la registradora que dadas las circunstancias del caso concreto, anulando la desheredación y partiendo de forma distinta a la señalada en el testamento, el acto no puede ser considerado como de mera partición, sino que evidencia una esencia dispositiva.

En primer lugar, en cuanto a la aceptación a beneficio de inventario, sentado anteriormente que a la ley personal y capacidad del menor se aplica el Derecho holandés (artículo 9.1 del Código Civil), y que a la sucesión se aplica la que ha elegido el causante por ejercicio de la «professio iuris» o en su caso el de su residencia al tiempo de fallecimiento (artículo 21 del Reglamento número 650/2012 que a continuación se indica), en consecuencia el derecho español, queda por determinar la ley aplicable a la forma de la aceptación a beneficio de inventario, para lo cual hay que acudir al Reglamento (UE) número 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012. En consecuencia, siendo que se han cumplido los requisitos exigidos por el Reglamento Sucesorio Europeo y por la legislación holandesa, nada más se puede exigir para la aceptación de la herencia a beneficio de inventario.

En cuanto a la partición, como resulta de los artículos 21, 22 y 28 del Reglamento Sucesorio Europeo, la ley aplicable es la española, tanto por ser la ley aplicable a la sucesión como por ser la del lugar de otorgamiento de la partición. En consecuencia, deben entenderse correctamente representados los menores en la partición siempre que la representación legal haya sido ostentada por aquel de los padres con el que no exista conflicto de intereses. Esta doctrina aplicable coincide además con la norma holandesa. En el presente caso no existe ninguna enajenación, renuncia, transacción o allanamiento.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14548.pdf

III.A.54. RESOLUCION DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Zafra

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

Como ha recordado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 11 de abril de 2018, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006 –la falta de previa inscripción del usufructo no impide la inscripción parcial en cuanto a la nuda propiedad, aunque no se hubiera solicitado expresamente por el presentante– y 14 de septiembre de 2016).

Conforme a esta doctrina es indudable que debe accederse a la práctica de la inscripción parcial solicitada, pues la inscripción de la adjudicación respecto de la mitad indivisa de la que eran titulares los otorgantes de la escritura calificada no desnaturaliza el negocio que ha sido celebrado por las partes y no puede implicar ningún perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14860.pdf

III.A.55. RESOLUCION DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de San Sebastián de la Gomera

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* COMPETENCIA TERRITORIAL DEL NOTARIO QUE AUTORIZA EL ACTA COMPLEMENTARIA**

En efecto, desde la perspectiva registral, la eventual carencia de competencia notarial territorial puede ser relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) pero no cuando sus consecuencias se mueven en otro plano, administrativo o disciplinarios. En tales casos, la omisión de una regla competencial, conllevará las consecuencias que correspondan para el notario infractor, pero no afectan a la validez del documento notarial.

El presente supuesto, sin embargo, presenta perfiles diferentes en base a la inclusión de la normativa notarial en la propia Ley Hipotecaria, formando parte de ésta y por tanto de ciertos procedimientos, entre los previstos en el artículo 198 de dicha ley en su actual redacción. La infracción de la regla de competencia territorial supondría a su vez, por ello, un defecto esencial del procedimiento e impediría la inscripción. No puede considerarse el acta complementaria del

título público, regulado éste último en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales contempladas en el contexto de la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro –facilitando a su vez su coordinación con el Catastro–.

Ciertamente, las especiales característica de los Distritos notariales incluidos en el Colegio Notarial de las Islas Canarias, a causa precisamente de su insularidad, impiden desde la perspectiva de la Ley del Notariado y sus normas de desarrollo, aludir a una colindancia geográfica determinada por la mayor proximidad en el territorio, en términos literales, sino que, teniendo presente la finalidad última de las reformas en la función notarial, cual es coordinar la competencia del notario como funcionario de naturaleza especial con la facilitación a los ciudadanos del servicio público en los expedientes y actas especiales desjudicializados, ha de entenderse conforme al artículo 3 del Código Civil que el contexto y realidad social actuales conlleva atender a la relevancia de los medios de trasporte que permitan a los usuarios de los servicios notariales de la isla de La Gomera, una mayor facilidad la utilización de éstos y con ello un acceso razonable a la función notarial. Por ello siendo sin duda Arona-Los Cristianos, en cuanto perteneciente al distrito de Granadilla de Abona, el punto más cercano y de mejor acceso al transporte a la Isla de La Gomera –en el caso de esta isla, por mar– ha de entenderse que existen razones que avalan que el notario autorizante es hábil para la autorización del acta complementaria que constituye un elemento esencial en el procedimiento registral determinado, como se ha indicado, en los artículos 198 y 205 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14861.pdf

III.A.56. RESOLUCION DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Sepúlveda-Riaza

***EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN:* REQUISITOS**

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.

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que si bien es exigible en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013, 1 de julio de 2016 y 19 de julio de 2018). Es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior.

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, como ha dicho anteriormente esta Dirección

General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio al que se acuda.

Debe destacarse que, en lo que a la naturaleza rústica o urbana de la finca se refiere, el título no expresa la misma, por lo que difícilmente puede oponerse falta de coincidencia, y sin que sea objeto de debate la omisión de esta circunstancia, al no plantearse en la nota de calificación (artículo 326 Ley Hipotecaria). La inscripción que se practique como consecuencia de un expediente de dominio para la inmatriculación tramitado conforme a la legislación anterior debe contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, entre las que se encuentran la representación gráfica georreferenciada de la finca. Ello no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015. También debe recordarse que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador puede (debe) obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro. Por ello el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse, ya que el registrador debería haber obtenido directamente dicha certificación catastral con las coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación.

Respecto a la diferencia de superficie en la parcela 5260 del polígono 8, resultando acreditado en el presente expediente que ha existido una modificación catastral posterior al inicio del expediente de dominio, debe recordarse la doctrina sentada por esta Dirección General en la resolución de 12 de mayo de 2016 (reiterada en la de 26 de octubre de 2017), relativa a que tales alteraciones no deben impedir la inmatriculación cuando se deben a meras correcciones efectuadas por el Catastro en datos alfanuméricos sin que impliquen alteración de la geometría de la finca.

En el caso de este expediente, el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal mención la enumeración de los concretos colindantes notificados, sin referirse, por tanto, a la Administración pública titular de la carretera por el registrador, bien de dominio público con el que linda la finca en cuestión cuya inmatriculación se pretende (parcela 5010 del polígono 8). Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14862.pdf

III.A.57. RESOLUCION DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de San Bartolomé de Tirajana n.º 2

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA O CONYUGAL: **CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ART. 91 RH**

El matrimonio implica una comunidad de vida que, como regla general, se traduce en una «comunidad de vivienda». Sin embargo, a veces, por razones profesionales, laborales, médicas, de atención a familiares u otras de naturaleza análoga, esa comunidad de vida no comporta comunidad de vivienda. En tales casos la comunidad de vida se desarrolla sin comunidad material continuada en una misma casa. Una vez fijada y establecida, la ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio.

El consentimiento requerido para el acto de disposición (art. 1320 CC) es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos. La oposición de los hijos que convivan con sus progenitores y con los demás hermanos en esa vivienda, incluso aunque sean mayores de edad, es irrelevante por completo. En los actos de disposición que realice uno de los esposos por sí solo sobre una vivienda de su titularidad, es necesario que el cónyuge disponente manifieste en la escritura que tal vivienda no constituye la vivienda habitual de la familia (salvo que se justifique fehacientemente de otro modo que la vivienda transmitida no es la habitual de la familia), pues, de lo contrario, es obligado que medie el consentimiento de su consorte, o la pertinente autorización judicial supletoria.

El consentimiento constituye una medida de control, que se presenta como «declaración de voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno –es decir, concluido por otro– por la que un cónyuge tolera o concede su aprobación a un acto en el que no es parte», siendo requisito de validez del acto de disposición, ya que su ausencia determina la anulabilidad del negocio jurídico en cuestión.

En atención a lo expuesto anteriormente y en línea con lo que se infiere también de la Sentencia citada por el recurrente del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 2016 (que pone el énfasis en la idea de domicilio conyugal), la afirmación de que la vivienda objeto del acto dispositivo no es la conyugal cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas, pues, si se está en presencia de un matrimonio cuyos hijos son mayores de edad, el círculo familiar se reduce básicamente a los que tienen obligación de vivir juntos, por lo que no se aprecia qué pueda aportar añadir – sacramentalmente– el vocablo «familiar» al vocablo «conyugal». Y si existen hijos sujetos a patria potestad (normal o prorrogada), de no mediar situaciones de crisis matrimonial que puedan haber originado en atribuciones de uso de la vivienda, como existiría ese deber por parte de los progenitores de tener los hijos a su cargo y custodia, aquel se cumplirá en el domicilio que se conceptúe como conyugal.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14863.pdf

III.A.58. RESOLUCION DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Registro de Mahón

***OBRA NUEVA:* TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE**

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, procede afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos urbanísticos sujetos a inscripción, sin perjuicio de la remisión a la normativa autonómica que regule la validez de aquellos. Tratándose de escrituras

autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción. De este modo queda determinado que, sin perjuicio de la ley aplicable al hecho o acto material cuya inscripción se solicita en el presente expediente, que la calificación registral no cuestiona, los requisitos que para su inscripción han de exigirse son los derivados de la legislación aplicable en el momento de su presentación en el Registro de la Propiedad.

No siendo objeto de calificación el hecho de que se ha producido la cesión obligatoria de terrenos destinados a aparcamiento y viales al Ayuntamiento, la cuestión queda reducida a si la certificación emitida por la secretaria de la corporación es título formal suficiente a pesar de la previsión de otorgamiento de escritura pública que se hizo en el convenio urbanístico en el que las partes fijaron el conjunto de derechos y deberes derivados de la revisión y modificación del Plan General de Ordenación del municipio. La cuestión, así planteada ha merecido una respuesta positiva por parte de esta Dirección General desde la ya clásica Resolución de 12 de enero de 1988, hasta las más recientes. En definitiva, resultando de la certificación administrativa presentada que la finca a que se refiere está destinada por el planeamiento como terreno de cesión obligatoria así como que se han cumplido los requisitos para la consumación de la adquisición en la persona del Ayuntamiento (vid. Resoluciones de 12 de enero de 1988 y 31 de mayo de 2017, entre otras), no cabe sino afirmar la idoneidad documental del título presentado para proceder a la inscripción solicitada. El hecho de que entre el titular registral y la Administración cesionaria existiese un convenio urbanístico en el que se previó el otorgamiento de escritura pública para formalizar la cesión no obsta a lo hasta ahora expuesto.

En definitiva, sin perjuicio de las consecuencias administrativas y, en su caso, judiciales que resulten de la pretensión del particular, lo cierto es que resultando que el terreno objeto de este expediente se encuentra sujeto a cesión obligatoria como consecuencia de las previsiones del planeamiento y que la aprobación definitiva de la modificación del Plan a que se condicionó se produjo efectivamente, la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento no puede quedar afectada por aquél.

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14865.pdf

III.B.
Pedro Ávila Navarro

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 Y 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Hipoteca: Cancelación: Procedencia por caducidad convencional del derecho real

La Dirección estima la solicitud de cancelación de hipoteca por caducidad, por transcurso del plazo de duración pactado, conforme al art. 82.2 LH: «Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. arts. 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 C.c.), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria; [...] no siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca» (ver R. 17.10.1994); en el caso concreto se diferencia entre el plazo de pago de la obligación garantizada y el plazo de duración de la hipoteca («la hipoteca que se constituye tiene el plazo de duración de cinco años a contar desde el otorgamiento de la presente escritura»); «debe entenderse que este último plazo pactado es un plazo convencional de caducidad de la hipoteca, por lo que el recurso debe ser estimado».

R. 30.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Azpeitia) (BOE 14.09.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12555.pdf

R. 31.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Azpeitia) (BOE 14.09.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12558.pdf

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

***Bienes gananciales:* La disolución con adjudicación privativa a un comunero que lo era con carácter privativo requiere expresión de la causa**

Se disuelve la comunidad con adjudicación de la finca con carácter privativo en favor de uno de los comuneros, que era titular de una tercera parte privativa y otra ganancial; consiente su cónyuge. Pero dice la Dirección que «habida cuenta de la inexistencia de un precepto que admita la atribución implícita de privatividad (como existe respecto de la atribución de ganancialidad –vid. art. 1355 C.c.–), falta la expresión de la causa de la adquisición y mutación de la porción indivisa ganancial en privativa, por lo que, hasta que no se subsane la escritura expresando la

causa onerosa o gratuita del negocio de atribución de privatividad indicado, no podrá ser inscrita en tal concepto privativo».

R. 30.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-3) (BOE 14.09.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12556.pdf

Ver el caso inverso, posible al amparo del art. 1355 C.c., en R. 11.05.2016. Ver también R. 17.09.2012.

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Calificación registral: **La nota de calificación, no el informe, debe contener la motivación íntegra**

Obra nueva: **La declaración por antigüedad no requiere prueba de la prescripción de la acción administrativa**

Obra nueva: **Declaración sobre finca rústica**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, sobre finca registral descrita como rústica. El registrador suspende la inscripción: primero, por no aportarse la autorización de la Comunidad Autónoma prevista para las construcciones en suelo rústico por los arts. 23 y 24 L. 5/08.04.1999, de Urbanismo de Castilla y León; y por no acompañarse certificado del Ayuntamiento en que se haga constar la fecha de terminación de la obra nueva, que dicha obra no infringe normas urbanísticas y su descripción coincidente con el título. La Dirección, tras repetir una vez más la competencia de las normas estatales sobre los requisitos necesarios para la documentación e inscripción de las declaraciones de obras nuevas, y la aplicación de las vigentes en el momento de la inscripción, aunque las obras se hayan ejecutado en un momento anterior (ver, por ejemplo, R. 05.03.2013 y R. 05.08.2013), concluye que entre los requisitos establecidos por la ley para la inscripción de obras antiguas no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso administrativo, sino que basta con los documentos que acrediten *la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título* (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana); y, en cuanto al carácter rústico de la finca, «no consta en el título ni se invoca en la calificación la calificación del suelo como no urbanizable protegido, ni su condición de dominio público o afecto a servidumbres de protección pública, ni sujeto a ningún otro régimen especial de imprescriptibilidad de las correspondientes infracciones urbanísticas», por lo que «debe desestimarse la exigencia de acreditación administrativa previa sobre la calificación del suelo, o sobre la ausencia genérica de infracción urbanística» (ver R. 28.06.2017). La Dirección no toma en consideración unas sentencias de las que resultan dudas sobre la posible calificación de una parte de la finca como camino público o como servidumbre pública de paso, por no haber sido alegadas en la nota de calificación «y sin prejuzgar ahora si, a la vista de las sentencias que cita el registrador en su informe procede o no una nueva calificación del título».

R. 31.07.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda) (BOE 14.09.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12560.pdf

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Obra nueva: **Declaración del uso turístico**

Se trata de un acta en la que se solicita la publicidad registral del uso turístico de las fincas resultantes de una división horizontal. La registradora califica desfavorablemente: primero, porque de la certificación de la secretaria del Ayuntamiento «no resulta de forma clara y expresa el uso turístico del inmueble»; y segundo, porque se expide «condicionada a las normas sectoriales». En cuanto al uso turístico, entiende la Dirección que la documentación aportada acredita suficientemente ese uso (licencia municipal de apertura del hotel, autorización del Gobierno autonómico para hotel, cédula de habitabilidad/primera ocupación y certificación final de dirección de obra); y en cuanto a la legislación sectorial, la disp. trans. 6 L. 2/29.05.2013, de renovación y modernización turística de Canarias, «no sólo no contradice ni se opone a la solicitud de constancia del reiterado uso turístico en el Registro de la Propiedad, sino que, antes al contrario, lo impone»; y la falta de adaptación del plan general de ordenación urbana a las normas urbanísticas de Canarias, a la que el recurrente es ajeno, «no constituye causa legal de dispensa de la obligación de hacer constar los usos turísticos de los inmuebles en el Registro de la Propiedad».

R. 31.07.2018 (Udalla Park, S.L., contra Registro de la Propiedad de Arona) (BOE 14.09.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12561.pdf

III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Propiedad horizontal: **La modificación de estatutos puede hacerse por la cuasi unanimidad del art. 17.8 LPH**

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios con una modificación de los estatutos por la que se impone el paso a uno de los locales privativos para mantenimiento del depósito de gasoil de uso común; el acuerdo se tomó en reunión a la que asistieron el 74,40% de las cuotas, los ausentes fueron notificados por correo certificado y no manifestaron su oposición en plazo de treinta días desde su notificación. El registrador entiende que la constitución (ya que no estaban inscritos) de estatutos de una propiedad horizontal requiere que sean aprobados por la unanimidad de los propietarios y no es admisible la cuasi unanimidad de notificaciones y abstenciones que recoge el art. 17.8 LPH. La Dirección no admite esa distinción y entiende que cabe la cuasi unanimidad para modificación de estatutos.

R. 01.08.2018 (Notaria Mercedes Pérez Hereza contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 19.09.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12720.pdf

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

***Herencia:* Subsanación de testamento en el que no consta la hora de otorgamiento**

«El registrador suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia porque, a su juicio, constituye defecto el hecho de que en el testamento de uno de los causantes falte la hora de otorgamiento». La Dirección entiende que de los arts. 695 y 687 C.c. resulta claramente la nulidad por falta de un requisito esencial como ese, y además dice que «ha acertado el registrador en los términos de la calificación, al suspender la inscripción –no la ha denegado- y no calificar de nulo el testamento, ya que la declaración de nulidad solo corresponde a los jueces y tribunales». Tras esta breve conclusión, pasa a examinar más ampliamente si es posible la subsanación según el art. 153 RN, ya que, aunque referido a actos ínter vivos, la jurisprudencia ha extendido su ámbito también a los instrumentos mortis causa (ver S. 20.03.2012), y que «no tiene por qué ser el mismo notario ante quien se otorgó la escritura objeto de la rectificación [cónsul en este caso], siendo posible que se realice por su sucesor o sustituto en el protocolo siempre que la subsanación se refiera a errores que puedan ser apreciados por el notario que autorice el documento de rectificación»; y, aunque parece concluir que no es posible la subsanación a través de la vía del art. 153 RN, finalmente considera que no se trata de subsanar el testamento sino de completar algunas circunstancias del mismo –fecha y hora de otorgamiento– que pudieron ser omitidas por error material; y así, sugiere subsanar la falta de fecha (aunque no faltaba en el caso concreto) deduciéndola de documentos anteriores y posteriores, índices o parte testamentario; y la de la hora, por testimonio en relación del que resulte la inexistencia de otro testamento otorgado en la misma fecha por la misma testadora; todo ello «para evitar el estrépito judicial que ocasionaría la alegación de este defecto formal –por otros medios solucionable– en el caso de que no hubiere intereses enarbolados, [...] sin perjuicio de las acciones de nulidad que corresponden a los interesados ante los Tribunales de Justicia; todo esto es perfectamente cohonestado con las funciones de jurisdicción voluntaria concedidas al notario».

R. 01.08.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 19.09.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12721.pdf

En realidad, el requisito de la hora en el testamento viene impuesto por la necesidad de saber cuál es el último en el caso de otorgarse dos o más el mismo día (supuesto más frecuente de lo que puede parecer); de ahí que la Dirección admita la subsanación de su falta por testimonio en relación del que resulte la inexistencia de otro testamento. Lo que no resulta muy claro es quién puede autorizar ese testimonio, ni qué le añade el testimonio a lo que ya resulta del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, que también es un documento público; en lugar de tan largo rodeo, hubiera sido mejor decir que si la nulidad obedece a la posible colisión de dos testamentos de la misma fecha, no habría nulidad si solo hay un testamento ese día; ciertamente no es eso lo que resulta de la letra de la ley, pero sí de su espíritu y finalidad.

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Agrupación y agregación: **Falta de correspondencia de la certificación gráfica catastral**

Se trata de «una escritura de agregación de fincas, oponiendo el Registrador que no existe correspondencia entre la representación gráfica catastral aportada y las fincas registrales que son objeto de la operación». La Dirección reitera su doctrina sobre la representación gráfica catastral, y confirma la calificación registral, toda vez que se agrega una finca registral de 27 metros cuadrados a otra finca de 7.984, lo que suma 8.011; pero la representación gráfica que se aporta es la correspondiente a tres parcelas catastrales que suman 17.383 metros cuadrados; y, si es cierto que una finca registral puede estar integrada por varias parcelas catastrales (ap.8.3 Res. conjunta Dirección General de los Registros y del Notariado y Dirección General del Catastro 26.10.2015), en este caso «la total falta de correspondencia de las representaciones gráficas aportadas relativas a la finca resultante de la agregación con la descripción inicial según los datos del Registro impide su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (arts. 9.b, 199 y 201 LH).

R. 01.08.2018 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 19.09.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12722.pdf

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 01 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Publicidad registral: **El interés para la consulta del Registro ha de ser referido a una relación patrimonial**

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

Publicidad registral: **El titular tiene derecho a conocer quiénes solicitan información sobre su persona o bienes**

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

Publicidad registral: **Publicidad y protección de datos**

Reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.02.2013) sobre la consulta del Registro y el interés para ello, ante la petición de una certificación literal del completo historial registral de una finca. En este caso avala la denegación por la registradora, porque «no se llegaba a concretar en modo alguno la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada»; sí se hacía en el recurso, pero «el recurso sólo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o motivaciones ajenos a dicha presentación» (ver art. 326 LH).

R. 01.08.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilanova i La Geltrú - 2) (BOE 19.09.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12723.pdf

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Exceso de cabida: **Expediente judicial basada en una certificación no expedida específicamente para él**

Se trata del testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida (comenzado bajo legislación anterior; ver disp. trans. única L. 13/2015). «La registradora opone como defectos que impiden la inscripción que falta la citación en el expediente a los titulares colindantes; que existen dudas fundadas de identidad de la finca y que no se aporta certificación catastral coincidente con la finca ni una base gráfica alternativa de la misma». La Dirección desestima el recurso y resuelve conforme a dilatada doctrina anterior; con la particularidad de que, si bien «las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición, se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, la decisión corresponde a la autoridad judicial» (ver arts. 281 LEC y 100 RH), y «el registrador sólo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería el antiguo art. 201.2 LH», y si bien los colindantes no notificados no se habían expresado en la certificación inicial, en este caso la certificación registral resultaba insuficiente porque «en la solicitud de la misma no se hizo constar que el objeto era la iniciación de un expediente de dominio para un exceso de cabida»; y en cuanto a «si es preceptiva la aportación de certificación catastral o, al menos, representación gráfica alternativa», se reitera la doctrina de las R. 06.05.2013, R. 17.02.2017 y 18.04.2017, en el sentido de que «son exigibles a los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita los requisitos para la inmatriculación».

R. 02.08.2018 (Joos Inmobilien und Vermögensverwaltung GBR contra Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana - 1) (BOE 19.09.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12724.pdf

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE AGOSTO DE 2018 (BOE DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Herencia: **La preterición debe declararse judicialmente, no anula el testamento automáticamente**

Se trata de una escritura de partición de herencia otorgada por la viuda y por un contador dativo, en la que el título sucesorio es un acta de declaración herederos ab intestato autorizada por entender que el testamento era nulo ya que pretería a uno de los hijos, adoptado posteriormente. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 13.09.2001, fundamentada en el art. 814 C.c., cuya previsión para la preterición no intencional de hijos o descendientes es que *se anulará la institución de herederos,* lo cual «apunta claramente a la necesidad de impugnación del testamento»; por tanto, «no podrá prescindirse, sin consentimiento de los beneficiarios, o sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento cuestionado a la hora de formular la partición». En el caso concreto la cuestión es igualmente clara en el art. 259 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia, conforme a la cual *la preterición no intencional de un legitimario*

descendiente faculta a la persona preterida para obtener la declaración de nulidad de la institución de heredero hecha en testamento.

R. 02.08.2018 (Notaria María-Mercedes Bermejo Pumar contra Registro de la Propiedad de Betanzos) (BOE 19.09.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/19/pdfs/BOE-A-2018-12725.pdf

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

***Principio de tracto sucesivo:* La demanda de usucapión debe dirigirse contra todos los titulares registrales o sus herederos**

Se trata de una sentencia que declara la adquisición por prescripción de una finca, dictada en juicio seguido contra varias personas, dos de ellas titulares registrales, una de las cuales consta que había fallecido con anterioridad. La Registradora considera que los herederos de la titular registral fallecida han de ser oídos en el procedimiento. La Dirección confirma la calificación registral, toda vez que, en el caso concreto y respecto a la demanda a personas que no son titulares registrales, no es posible determinar si se hace como únicos herederos integrantes de la comunidad hereditaria de la causante titular (en cuyo caso sería preciso acreditarlo mediante el correspondiente título sucesorio) o si se está demandando a la herencia yacente, de la que pueden formar parte como posibles herederos esos tres codemandados (y entonces bastará aclarar que entre los demandados existe alguno que reúne la condición de heredero, cierto o presunto, de la causante).

R. 04.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arona) (BOE 24.09.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/24/pdfs/BOE-A-2018-12915.pdf

La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documento judicial; puede verse un resumen en comentario a la R. 08.09.2017; añade ahora la cita de la S. 21.11.2017, que, tras repasar los arts. 18 LH y 100 RH, dice que «esta función calificadora no le permite al Registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia; pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el Tribunal».

Sobre demanda a la herencia yacente o a desconocidos herederos del titular registral fallecido hay una abundante doctrina de la Dirección General; puede verse la doctrina general clásica y su matización más moderna, por ejemplo, en R. 14.11.2017; y una clasificación de variantes o casos similares en la R. 30.11.2017.

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

***Asiento de presentación:* No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción**

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2016 y R. 15.09.2016): resuelve la Dirección que no puede practicarse el asiento de presentación en el libro diario de un documento privado cuyo objeto es la solicitud de rectificación de una inscripción: no solo porque el documento no puede provocar operación registral alguna de acuerdo con su naturaleza, contenido y finalidad (art. 420 RH) y no tiene carácter de documento público (art. 3 LH), sino también porque, «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 (arts. 1, 38, 40 y 82 LH)».

R. 04.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 2) (BOE 24.09.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/24/pdfs/BOE-A-2018-12916.pdf

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Inmatriculación: **En la inmatriculación por doble título de art. 205 LH no es necesario acreditar la titularidad del primer transmitente**

Inmatriculación: **Cabe acreditar la adquisición anterior en un año por un título actual**

La Dirección admite una inmatriculación por el doble título del art. 205 LH, consistente en este caso una en escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales acompañada del título de adquisición de la aportante, que es una escritura pública de adjudicación parcial de herencia, otorgada el mismo día pero causada la herencia años atrás; se reitera así en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.11.2015, R. 04.05.2016, R. 27.06.2016 y 29.09.2017; y, en cuanto a que no es necesario acreditar la primera transmisión, la de las R. 18.04.2018 y R. 25.07.2018.

R. 05.09.2018 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Bande) (BOE 24.09.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/24/pdfs/BOE-A-2018-12917.pdf

Sobre la inmatriculación por doble título, aun manteniendo la doctrina de que no puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto, debe tenerse en cuenta la reforma del art. 205 LH por L. 13/2015; la Dirección la trata en la R. 19.11.2015 (ver su comentario).

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Hipoteca: **Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70 % del valor de tasación**

Calificación registral: **El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016, R. 21.10.2016, R. 05.07.2017 y R. 23.05.2018, sobre adjudicación de la vivienda habitual del deudor cuando en la subasta no hay ningún postor.

R. 05.09.2018 (Caixabank, S.A., y Buildingcenter, S.A.U», contra Registro de la Propiedad de Girona-4) (BOE 24.09.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/24/pdfs/BOE-A-2018-12918.pdf

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Hipoteca: **Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación**

Calificación registral: **El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento hipotecario**

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 20.09.2017, R. 16.02.2018 (en estas, para la anotación preventiva de embargo) y R. 20.04.2018, en interpretación del art. 671 LEC de forma conjunta con el art. 651 LEC.

R. 06.09.2018 (Harri Hegoalde 2, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Córdoba-3) (BOE 26.09.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13016.pdf

R. 06.09.2018 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Santa Pola - 1) (BOE 26.09.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13017.pdf

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Bienes gananciales: **En el juicio por usucapión es necesario demandar a los dos cónyuges titulares**

Se trata de «una sentencia dictada en un juicio declarativo por la que se declara que la demandante ha adquirido por prescripción el dominio de una finca»; la finca debe presumirse ganancial del titular, que la adquirió por compra en estado de casado en 1913, según la legislación vigente en el momento de la inscripción. La registradora considera necesario que «se acredite que se ha seguido también el procedimiento contra la esposa del titular registral o sus herederos». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documento judicial, y dice que «de lo

establecido en los arts. 20 y 38 LH, 1375 a 1378 C.c. y 93 y 94 RH se puede concluir que, sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad como ganancial o presuntivamente ganancial solo podrán inscribirse resoluciones judiciales dictadas en procedimientos dirigidos contra ambos cónyuges o sus respectivos herederos» (cita las R. 01.02.2017 y R. 09.05.2017, que siguen el criterio sentado por la S. 15.02.2011).

R. 07.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete) (BOE 26.09.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13018.pdf

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Representación: **El poder extranjero para otorgar documento público español debe ser equivalente al documento público**

Representación: **El juicio notarial de suficiencia de un poder extranjero supone el de equivalencia**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17.04.2017.

R. 07.09.2018 (Shinsei Bank, Limited, contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 26.09.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13019.pdf

Ver resolución citada. 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.

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Régimen económico matrimonial: **Debe indicarse si es el legal o el convencional cuando se otorga en territorios de régimen distinto**

Régimen económico matrimonial: **El notario no tiene que expresar las razones por las que llega a la conclusión de un determinado régimen económico matrimonial**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.12.2011; esta vez en un caso en que la compradora, de nacionalidad española, no residente en España, manifiesta que está «casada bajo el régimen económico matrimonial legal alemán con don ...»: «Atendidos los arts. 18 LH y 159 RN, el notario no tiene obligación de especificar cuáles son las razones por las que el régimen económico-matrimonial de carácter legal es aplicable; en este sentido, al indicar que dicho régimen es el legal alemán resulta inequívocamente que el mismo no tiene carácter convencional».

R. 07.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 26.09.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/26/pdfs/BOE-A-2018-13020.pdf

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

***Extranjeros:* Inscripción de adquisiciones con sujeción a su régimen matrimonial**

Se trata de una escritura de compraventa en la que se expresa que «la compradora está 'casada bajo el régimen legal de comunidad establecido en la Ley Belga (en cuyo territorio tuvo lugar la primera residencia habitual común posterior el matrimonio)', y manifiesta que se encuentra en procedimiento de separación o divorcio, que el dinero invertido es privativo suyo y que adquiere la finca con carácter privativo». «El registrador suspende la inscripción porque, al no acreditarse el carácter privativo del dinero empleado en la compra, considera necesaria la ratificación del esposo de la compradora, tal y como advierte el notario». El recurrente considera factible la inscripción como presuntivamente ganancial. La Dirección adopta una solución salomónica, porque no estima exigible la ratificación del esposo, ya que no son aplicables a un matrimonio belga los arts. 1324 C.c. y 95 RH (para la inscripción de bienes privativos por confesión) ni se ha alegado conocimiento por parte del registrador de que esa ratificación sea necesaria según la ley belga; pero tampoco considera factible la inscripción como presuntivamente ganancial que procedería solo de ser aplicable el Código civil español (arts. 1361 C.c. y 94 RH); y dice que «ningún obstáculo existe para que –habida cuenta de la solicitud de inscripción parcial expresada en la escritura por la única compradora– la finca adquirida se inscriba [...] con sujeción a su régimen matrimonial, especificando que éste es el legal supletorio, de comunidad, vigente en Bélgica (art. 92 RH)».

R. 10.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cebreros) (BOE 02.10.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13371.pdf

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

***Herencia:* Es necesaria la copia autorizada del testamento**

***Herencia:* Inscripción conjunta de las herencias de dos causantes casados en gananciales**

Respecto a una instancia privada de adjudicación de herencia por heredero único de su madre, la Dirección confirma la necesidad de acompañar copia autorizada del testamento, y no copia simple, que «no tiene efectos de la copia autorizada (art. 224.2 RH)». Por otra parte, la registradora había señalado el defecto de que el heredero se adjudicaba la mitad indivisa de fincas que están inscritas a favor de su padre con carácter presuntivamente ganancial, para lo que sería necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales; aunque admitía la

registradora «la posibilidad de inscripción de la totalidad de las fincas a nombre del heredero único, sin necesidad de previa liquidación de la sociedad de gananciales, siempre que en la instancia en que se solicite queden incluidas las participaciones de ambos causantes». Sin embargo, la Dirección entiende que eso resulta más o menos explícitamente de la instancia, ya que se explica que a la muerte del causante su esposa adquirió la otra mitad indivisa de las fincas, se presenta documentación de las dos herencias, y se solicita la inscripción «de los inmuebles relacionados».

R. 10.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 02.10.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13372.pdf

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Propiedad horizontal: **Distinción entre la tumbada y los complejos inmobiliarios**
Propiedad horizontal: **Necesidad de licencia para los complejos inmobiliarios**
Propiedad horizontal: **No es necesaria licencia para la mera constitución en Cantabria**

Se trata de «la constitución del régimen de propiedad horizontal con la subsiguiente división en dos elementos independientes de una casa de dos plantas sita en Cantabria y cuya inscripción se practicó en el año 2012 por la vía de la declaración de obra nueva por 'antigüedad'» (actual art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). «El registrador entiende que, precisamente por haber sido inscrita la obra por antigüedad sin licencia alguna que ampare la legalidad de la misma, es necesaria la obtención de previa autorización administrativa de la división horizontal, sin entrar a valorar si se trata de un conjunto inmobiliario, una propiedad horizontal propiamente dicha o una propiedad horizontal tumbada». La Dirección comienza reiterando su doctrina sobre la competencia autonómica para señalar los actos urbanísticos sujetos a autorización administrativa (en este caso, la L. 2/25.06.2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria) y la competencia estatal para señalar en qué casos debe acreditarse la autorización como requisito de la inscripción; no obstante, se centra en los arts. 10.3 LPH y 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que exigen autorización administrativa para la constitución y modificación de complejos inmobiliarios, salvo que los elementos privativos resultantes sean los que resulten de la licencia o que no se provoque un incremento del número de elementos privativos; pero si se analiza la diferencia entre el complejo inmobiliario y los regímenes especiales de propiedad horizontal (como la tumbada) (R. 21.01.2014), resulta que en esta no se involucran varias fincas con una vinculación ob rem con elementos o fincas comunes, sino que «se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes», por lo que no puede verse en ella un acto de parcelación encubierta. Es lo que ocurre en el caso concreto, y de la normativa de Cantabria no resulta, «a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones autonómicas, la necesidad de obtener licencia administrativa previa para la división horizontal de un inmueble»; y, una vez inscrita la obra nueva terminada, su régimen jurídico será el mismo cualquiera que sea el procedimiento utilizado para ello, con acreditación de licencia o «por antigüedad».

R. 10.09.2018 (Notario Alberto García Alija contra Registro de la Propiedad Torrelavega-1) (BOE 02.10.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13373.pdf

Para el concepto de complejo inmobiliario y su distinción de la propiedad horizontal tumbada, ver resumen de la R. 21.01.2014.

III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Inmatriculación: **Cabe acreditar la adquisición anterior en un año por un título de menor antigüedad**

Inmatriculación: **En la inmatriculación por doble título de art. 205 LH no es necesario acreditar la titularidad del primer transmitente**

Siguiendo la línea de las R. 19.11.2015, R. 04.05.2016 y R. 27.06.2016, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.04.2018, R. 25.07.2018 y R. 05.09.2018, en caso prácticamente idéntico, de una compraventa cuyo título previo es una herencia formalizada actualmente, pero con fallecimiento del causante anterior en un año.

R. 13.09.2018 (Notario Ángel Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Bande) (BOE 02.10.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13374.pdf

La Dirección hace una insinuación que puede ser problemática en el futuro: «No procede pronunciarse por este Centro Directivo respecto del posible fraude mediante la titulación instrumental al resultar escrituras otorgadas el mismo día, ya que tal cuestión no ha sido abordada por el registrador en su nota de calificación recurrida».

III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2016, R. 15.09.2016, R. 04.09.2018). En estos casos los recursos solicitaban dejar sin efecto y anular una inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas practicada en virtud de mandamiento judicial. Y dice la Dirección 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 (arts. 1, 38, 40 y 82 LH)».

R. 13.09.2018 (Editorial Amao, S.L., contra Registro de la Propiedad de Terrassa-2) (BOE 02.10.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13375.pdf

R. 13.09.2018 (Iglesia Evangélica Gran Cosecha contra Registro de la Propiedad de Terrassa-2) (BOE 02.10.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13376.pdf

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2018.

Hipoteca: **Ejecución: Es necesaria la notificación al arrendatario con derecho de adquisición preferente**

La registradora suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación porque, según resulta del decreto, «la finca consta arrendada a una entidad ocupante con derecho a permanecer en el inmueble como arrendataria» y considera necesario acreditar la notificación fehaciente al arrendatario a efectos de sus derechos de adquisición preferente (art. 25 LAU). El recurrente pretendía distinguir entre la «venta» a que se refiere el art. 25 LAU y la «transmisión o enajenación» de la ejecución forzosa; la Dirección reitera que «en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley» (ver, por ejemplo, R. 15.03.2006). Y añade que, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la L. 4/04.06.2013, de la interpretación conjunta de los arts. 7.2 y 13.1 LAU resulta la extinción del arrendamiento por la ejecución hipotecaria, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto, salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca; pero no entra en si el arrendamiento en cuestión está inscrito o no: dice que «del decreto objeto de calificación resulta que la finca está arrendada a una entidad ocupante con derecho a permanecer en el inmueble como arrendataria; por ello debe acreditarse que se le ha notificado la enajenación formalizada, de suerte que pueda ejercitar su derecho de adquisición preferente»; y no puede alegarse en contra que el arrendatario haya intervenido en el procedimiento, pues eso no le hace perder el derecho a retraer (ver S. 30.06.1994).

R. 14.09.2018 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Ontinyent) (BOE 02.10.2018). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/02/pdfs/BOE-A-2018-13377.pdf

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE OCTUBRE DE 2018)

Documento judicial: **No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral**

Documento judicial: **Matización de la doctrina de S.TS (3.ª) 16.04.2013 en procedimiento civil**

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**

Titular registral: **La doctrina del levantamiento del velo sobre el titular requiere un pronunciamiento judicial**

Anotación preventiva de demanda: **No puede tomarse sin mandamiento judicial**

Anotación preventiva de suspensión: **No procede estando pendiente el recurso gubernativo**

Recurso gubernativo: **Durante su pendencia no procede la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable**

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver especialmente la R. 26.07.2018, en un caso idéntico del mismo recurrente).

R. 14.09.2018 (Iranzo Servicios Inmobiliarios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 03.10.2018).

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/03/pdfs/BOE-A-2018-13429.pdf

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018)

Herencia: **Es necesario el NIF de los intervinientes incluso si no se les adjudican bienes**

Recurso gubernativo: **No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma**

Se trata de una escritura de herencia en la no se acredita el número de identificación fiscal de uno de los intervinientes, de cuya necesidad advierte el notario. La Dirección confirma que no puede inscribirse (claramente resulta del art. 254 LH): La sucesión de una persona es un acto con trascendencia tributaria, incluso para una heredera a la que no se adjudican bienes, ya que «la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen». También alega el recurrente que ya ha sido obtenido el número de identificación fiscal que faltaba; pero, conforme al art. 326.1 LH, no pueden traerse al recurso motivos o documentos que no han sido presentados para la calificación registral; además de que, como advierte previamente la Dirección, «el defecto ha de ser subsanado mediante la constancia en el propio título del número de identificación fiscal requerido» (art. 254.4 LH).

R. 17.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cullera) (BOE 05.10.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13571.pdf

> Ver en el mismo sentido la R. 15.10.2015. Y contrastar con las R. 07.12.2007 y R. 13.12.2010, que entendieron no necesario el NIF de comparecientes que no realizan actos inmobiliarios de trascendencia tributaria (en el primer caso era la esposa del vendedor que consentía la enajenación de la vivienda familiar; en el segundo, dos legatarias de bienes no inmuebles).

Respecto a la subsanación de la falta, dice la Dirección que «el defecto ha de ser subsanado mediante la constancia en el propio título...»; en realidad, el art. 254.4 LH dice que *la falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten...,* pero no dice que haya de ser la misma escritura; no obstante la interpretación parece lógica, porque el adverbio *sólo* hace muy dudosa cualquier tentativa de considerar subsanado el defecto por comunicaciones que el notario pueda hacer al Servicio Ejecutivo o al Consejo General del Notariado, o por éste a la Administración Tributaria, o después por el Registrador al Servicio o a la Hacienda, o por directa presentación de las justificaciones ante el Registro; y si cualquiera de estas justificaciones no sería bastante, tampoco lo será otra escritura distinta (sea otorgada como complementaria, sea una escritura otorgada con otra finalidad pero en la que conste el NIF omitido); parece que la voluntad del legislador es que al fin la escritura pueda circular con todos los NIF completos. Y, supuesto que haya de ser la misma escritura, la constancia del NIF podría hacerse por nota de exhibición al notario, su sustituto o sucesor, o por nota de exhibición a otro notario y comunicada al primero a la manera de art. 178 RN.

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018)

***Herencia:* Es necesaria la intervención de los legitimarios en la partición**

***Herencia:* Es necesario el título sucesorio del causante y certificados de defunción y última voluntad**

En cuanto a la necesidad de intervención del legitimario, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.03.2006 y otras posteriores, necesidad que deriva de la consideración de la legítima como «pars bonorum», «no cabe dejar al legitimario la defensa de su derecho a expensas de unas 'acciones de rescisión o resarcimiento' o la vía declarativa para reclamar derechos hereditarios». En cuanto al título sucesorio, confirma la calificación registral, según los art. 14 LH (que lo considera integrante del título de la sucesión) y 76 RH (que obliga a reseñarlo como circunstancia de la inscripción), sin que obste el que la partición se haya otorgado según un anterior auto judicial del que no resultaban estas circunstancias.

R. 17.09.2018 (Notario Jesús Fuente Galán contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 05.10.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13572.pdf

Sobre el legitimario, ver resolución citada y su comentario; ver también la S. 08.03.1989, que cita la Dirección.

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018)

***Hipoteca:* Cancelación: No puede hacerse por mero consentimiento formal, pero sí por renuncia al derecho**

***Hipoteca:* Cancelación: Renunciada la hipoteca, son indiferentes las vicisitudes del crédito garantizado**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.12.2017, en un caso en que el acreedor hipotecario da carta de pago solo por una parte del capital garantizado con la hipoteca, pero consiente la cancelación de esta, consentimiento que la Dirección interpreta como «una abdicación unilateral de la hipoteca por su titular, una renuncia de derechos».

R. 17.09.2018 (Notario Francesc-Xavier Francino Batlle contra Registro de la Propiedad de Sevilla-7) (BOE 05.10.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13573.pdf

III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018)

Sociedad limitada: **Administración: Es válida la actuación del administrador aún no inscrito**

Sociedad limitada: **Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación**

El Registrador suspende la inscripción de una escritura de compraventa porque, a su juicio, «al no figurar inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento del otorgante como administrador único de la sociedad vendedora, no puede considerarse acreditada su legitimación para representar a la sociedad, aun contando con el juicio de suficiencia de la notaria autorizante». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina anterior (ver R. 17.12.1997, R. 03.02.2001, R. 23.02.2001, R. 27.02..2012, R. 11.06.2012, R. 05.10.2012, R. 06.11.2012, R. 24.06.2013, R. 08.07.2013, R. 28.01.2014, 29.09.2016, R. 15.12.2017): la actuación es válida, porque la inscripción en el Registro Mercantil no es constitutiva, pero es necesario justificar el válido nombramiento para destruir la presunción de exactitud del Registro.

R. 18.09.2018 (Ínsula Space and Design, S.L., contra Registro de la Propiedad Tías) (BOE 05.10.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13574.pdf

R. 18.09.2018 (Ínsula Space and Design, S.L., contra Registro de la Propiedad Tías) (BOE 05.10.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13575.pdf

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018. BOE DE 05 DE OCTUBRE DE 2018)

Obra nueva: **La licencia no puede sustituirse por comunicación previa o declaración responsable**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.02.2018, de la misma recurrente.

R. 18.09.2018 (Ahorramás, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 05.10.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/05/pdfs/BOE-A-2018-13576.pdf

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018)

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

Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución directa de hipoteca, en el que se reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 14.03.2018).

R. 19.09.2018 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra - 2) (BOE 09.10.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13750.pdf

Debe confrontarse con el caso de excepción que contempla la R. 21.06.2018, en el que, como la inscripción a favor del tercer adquirente se había producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral, y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, la Dirección consideró suficiente la notificación al tercer poseedor para que pudiera intervenir en el ejecución, conforme al art. 662 LEC.

III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018)

***Hipoteca:* Ejecución: Tratándose de vivienda habitual, el límite de costas incluye el IVA de los honorarios**

Se trata de un procedimiento de ejecución hipotecaria para el que la registradora suspende la inscripción porque «el importe de las costas tasadas supera el límite del 5 % de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva, y, tratándose de una ejecución afectante a la vivienda habitual del ejecutado, se está vulnerando el límite que fija el art. 575.1 LEC». El letrado de la Administración de Justicia y el recurrente entienden que en ese límite no debe incluirse el IVA de las costas, en cuyo caso no se superaría el 5 %. La Dirección confirma la calificación registral, toda vez que el art. 241 LEC define los conceptos que pueden tener la consideración de costas procesales, y entre ellos se recogen *los honorarios de la defensa y de la representación técnica,* y la *inserción de anuncios o edictos que de forma obligada deban publicarse en el curso del proceso;* y en cuanto al IVA, según el art. 243.2.4 LEC, *los honorarios de abogado y derechos de procurador incluirán el Impuesto sobre el Valor Añadido de conformidad con lo dispuesto en la ley que lo regula,* y el caso de excepción que señala el precepto, *a los efectos del apartado 3 del artículo 394,* se refiere a los procesos declarativos.

R. 19.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra) (BOE 09.10.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13751.pdf

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.07.2017, R. 02.10.2017, R. 23.04.2018 y R. 27.06.2018). Se confirma la negativa del registrador a cancelar las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo caducada.

R. 19.09.2018 (Bombeos Martín, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 09.10.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13752.pdf

Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario.

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018)

Concurso de acreedores: **La enajenación de créditos hipotecarios sigue las reglas de los créditos ordinarios**

Se trata de una escritura de cesión onerosa de créditos garantizados con hipoteca, otorgada por el administrador concursal de la sociedad cedente. La registradora objeta que «no se prevé en el plan de liquidación aprobado judicialmente la forma de enajenación de los créditos hipotecarios, debe estarse a lo dispuesto por el art. 149.2 L. 22/09.07.2003, Concursal, que remite para la enajenación de los demás bienes y derechos del concursado, en defecto de las previsiones del plan, a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues no pueden considerarse incluidos los créditos hipotecarios cedidos en el lote 4 («Deudores»), de las bases del plan de liquidación, porque conforme al art. 334.10 C.c. son bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre dichos bienes»; y que «no se ha determinado el precio de la cesión...» (arts. 1445 y 1447 C.c.). En cuanto a lo primero, entiende la Dirección que, aunque según el art. 334.10 C.c. la hipoteca sobre inmuebles es un bien inmueble, «habida cuenta de la accesoriedad de la hipoteca, ésta no es un valor patrimonial distinto del crédito cedido, que tiene naturaleza mueble, de modo que la transmisión de la hipoteca es un simple efecto anexo o colateral de la transmisión

del crédito (cfr. art. 1528 C.c.)»; en el caso concreto el plan de liquidación contempla un procedimiento para realizar el valor de los créditos (de publicidad, ofertas y adjudicación al mejor postor), que, aun cuando el recurrente afirma en su escrito de impugnación que tales reglas se han respetado, es un extremo del que ni siquiera se expresa nada en la escritura calificada, por lo que «no puede comprobarse si la cesión de créditos documentada se ha realizado conforme a las referidas reglas contenidas en el plan de liquidación aprobado por el juez». En cuanto al precio, «según consta claramente en la escritura, el precio convenido está constituido por una cantidad fija –2.640 euros–, a la que se añade un porcentaje –70 %– del valor cobrado de los créditos que se cobren; de este modo, el precio es cierto por referencia a otra cantidad; aun cuando no es determinado, sí que es determinable objetivamente sin necesidad de un nuevo convenio entre las partes (vid. arts. 1273 y 1447 C.c.)».

R. 20.09.2018 (Activos Turo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Móstoles-2) (BOE 09.10.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13753.pdf

Antes de entrar en el fondo del caso concreto, la Dirección plantea la duda sobre si el registrador debe o no calificar la congruencia del título con las reglas de enajenación contenidas en el plan de liquidación o con las reglas legales supletorias; la resuelve en sentido afirmativo, ya que la calificación del título presentado a inscripción incluye el juicio de validez de los actos dispositivos (art. 18.1 LH); pero señala el problema de la dificultad de conocimiento del plan por el registrador, ya que en la práctica «coexisten autos que incluyen el plan y autos que se limitan a aprobarlo, incorporando, en su caso, las modificaciones que el juez del concurso considere procedentes»; y, aunque el plan se pone de manifiesto en la oficina judicial y en otros lugares, «el titular del Registro de la Propiedad en el que figuran inscritos bienes o derechos de la masa activa no tiene garantizado ese conocimiento», por lo que «será necesario aportar el correspondiente testimonio» (en el caso concreto el plan se acompañaba al título).

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2018)

Hipoteca: **Ejecución: La dación en pago de la deuda hipotecaria no permite cancelar las cargas posteriores**

Dación en pago: **La dación en pago de la deuda hipotecaria no permite cancelar las cargas posteriores**

Una hipoteca fue comenzada a ejecutar por el procedimiento de ejecución directa; antes de celebrarse a la subasta, acreedor y deudor llegaron a un acuerdo transaccional de dación de la finca en pago de la deuda; el Juzgado aprobó el convenio y archivó las actuaciones; el acuerdo fue inscrito y, con él, cancelada la hipoteca, pero no los embargos posteriores a aquella; ahora se presenta en el Registro mandamiento de cancelación de esas cargas. La registradora suspende la cancelación, «al no haberse seguido los trámites del art. 132 LH y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de forma que los titulares de las citadas cargas no tuvieron intervención en el procedimiento, ni se sacaron los bienes a subasta, ni hubo adjudicación determinando si quedó o no sobrante, por lo que el principio de tutela judicial efectiva impide la

práctica de tales cancelaciones». La Dirección confirma la calificación: «Entre una figura (la ejecución forzosa) y otra (la dación en pago) existen importantes diferencias, especialmente en presencia de intereses de terceros, [...] generan distintos regímenes jurídicos en cuanto a los requisitos de protección de los derechos de estos terceros; [...] la realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites 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 aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien; [...] tales previsiones en el caso de la dación en pago son sencillamente inexistentes: [...] no hay en este caso un pacto de dación en pago inscribible que convierta al pacto entre partes en un elemento del derecho inscrito, ni previsiones normativas que articulen el derecho de tales terceros a pagar subrogándose en el lugar del acreedor, o a participar en una subasta con objeto de maximizar el precio de remate obtenido por la finca hipotecada, ni el derecho de los titulares de las cargas posteriores a recibir el sobrante que quede de dicho precio después de pagados el acreedor y los acreedores preferentes, en su caso; y como corolario de todo ello, el principio de purga de las cargas y derechos inscritos y anotados después de la hipoteca no puede aplicarse a los supuestos de dación en pago»; por ello el art. 674 C.c. vincula el mandamiento de cancelación a la existencia del previo remate o adjudicación y a la aplicación legal del sobrante.

R. 21.09.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 09.10.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/09/pdfs/BOE-A-2018-13754.pdf

La Dirección explica también, fuera ya del caso concreto, que «en los casos en que la subasta, como vía ordinaria de realización del valor del bien dentro del procedimiento de ejecución, se sustituye por un convenio de realización entre ejecutante y ejecutado aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, el art. 640.3.2 LEC exige que *cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta».*

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (BOE DE 10 DE OCTUBRE DE 2018)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 29.05.2018, con exigencia del libro del edificio incluso para edificaciones destinadas a uso propio del promotor.

R. 20.09.2018 (Notario Alejandro-Constantino Pérez Martínez contra Registro de la Propiedad de Elda-1) (BOE 10.10.2018).

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/10/pdfs/BOE-A-2018-13823.pdf

Ver resolución citada, con los fundamentos jurídicos de la Dirección.

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Documento judicial: **No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral**

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 19.05.2017 y R. 26.07.2018). En este caso se solicitaba por instancia la rectificación de la inscripción de adjudicación en ejecución hipotecaria en el sentido de que no debía ser del pleno dominio sino de la nuda propiedad, y que el usufructo correspondía al recurrente; eso resultaba de un auto de subsanación del decreto de adjudicación dictado en virtud de recurso de revisión sustanciado entre la ejecutante y los ejecutados, pero sin intervención del adjudicatario y titular registral.

R. 03.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros) (BOE 23.10.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14543.pdf

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Doble inmatriculación: **El expediente del art. 209 LH requiere que el registrador aprecie coincidencia de las fincas**

Doble inmatriculación: **El expediente del art. 209 LH requiere consentimiento de todos los titulares de derechos sobre la finca**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.07.2016.

R. 03.10.2018 (Notaria María-Jesús Puente García-Ganges contra Registro de la Propiedad de Marchena) (BOE 23.10.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14544.pdf

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Anotación preventiva de suspensión: **No procede estando pendiente el recurso gubernativo**

Condición resolutoria: **Su cumplimiento debe declararse en juicio declarativo**

1. Anotación preventiva de suspensión.– Sobre esta materia, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.07.2018 y R. 14.09.2018.

2. Condición resolutoria.– Dueños marido y mujer de una finca por mitades indivisas, en el acuerdo de divorcio se pactó su adjudicación al marido con obligación de pago de determinadas cantidades a la esposa, pago que se garantizaba con condición resolutoria explícita por

la que la finca pasaría a la ex esposa; así constaba en la sentencia de divorcio y en el Registro; ahora, producido el impago, se tramita procedimiento de ejecución forzosa en derecho de familia, en el que se acuerda que procede el cumplimiento de la disposición. La registradora entiende que para privar de su mitad indivisa al ex marido se precisa su consentimiento o una sentencia firme de carácter contradictorio, obtenida en procedimiento declarativo (art. 82 LH). La Dirección reitera la obligación del registrador de calificar la adecuación o congruencia de la resolución con el procedimiento seguido (art. 100 RH; ver S. 21.11.2017), y añade que «el hecho de que se deba reconocer al convenio regulador aprobado judicialmente el carácter de título ejecutivo [art 517 LEC], no puede alterar los requisitos que se exigen para el ejercicio de una acción resolutoria» (art. 82.1 LH: *sentencia...;* pero «no se puede afirmar que estemos en presencia de un proceso de ejecución de una sentencia firme de condena, ni ante una resolución judicial que apruebe u homologue transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso declarativo, que contengan una condena, sino que el contenido del convenio regulador que se pretende ejecutar es una adjudicación de un bien que pertenecía pro indiviso a los cónyuges, con asunción por el adjudicatario de ciertas obligaciones garantizadas con condición resolutoria, que no tiene aptitud de ser susceptible de ejecución, sino que precisa, con carácter previo, una sentencia constitutiva que así lo acuerde y que, ahora sí, podría ser objeto de inscripción registral, sin que este procedimiento judicial pueda ser sustituido por un proceso de ejecución de títulos judiciales por el que se declara emitida la declaración de voluntad, toda vez que lo que falta es precisamente el previo título judicial en que se declaren incumplidas las obligaciones de don ... y, por tanto, cumplida la condición resolutoria pactada».

R. 03.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Terrassa-5) (BOE 23.10.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14545.pdf

III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Inmatriculación: **En el título complementario del art. 205 LH se deben justificar los medios de pago**

Se plantea si procede la inmatriculación por doble título del art. 205 LH, escritura de herencia acompañada de escritura de formalización de compraventa en documento privado de 1984, que no se incorpora ni se acompaña, y de la que el precio se dice pagado en su día. La registradora suspende la inmatriculación solicitada porque en el título previo no aparecen cumplidos los requisitos legalmente exigibles sobre los medios de pago según la normativa en materia de fraude fiscal, L. 36/29.11.2006. La Dirección reitera su doctrina sobre la identificación de los medios de pago y su calificación por el registrador (ver, por ejemplo, R. 05.05.2011); y, aunque «de la normativa anterior se deducía claramente que no existía obligación legal alguna de hacer constar los medios de pago», y aunque podría concluirse en la innecesariedad del cumplimiento de los requisitos correspondientes en algunos supuestos, como es el tiempo transcurrido entre la transmisión y los pagos y el otorgamiento de las escrituras «si dicho lapso temporal resulta acreditado debidamente», en este caso la transmisión solo tendría fecha fehaciente desde la muerte de uno de compradores, cuando ya estaba en vigor la normativa sobre identificación de los medios de

pago; por lo que se reitera la doctrina de las R. 02.06.2009 y R. 05.09.2009, en el sentido de que «el objeto del art. 177 RN no es el de regular la forma de los pagos, sino la forma de su constancia en los instrumentos públicos que documenten actos o contratos que tengan por objeto una mutación jurídico-real con contraprestación en dinero y, por lo tanto, las sucesivas redacciones dadas al mismo por los RD. 45/2007 y RD. 1804/2008, o el más reciente RD. 1/08.01.2010, serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque los pagos a que se refieran hubieran tenido lugar en un momento anterior»; en consecuencia, desestima el recurso.

R. 04.10.2018 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Lucena del Cid) (BOE 23.10.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14546.pdf

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

Rectificación del Registro: **No puede hacerse conforme al art. 203 LH si invade el dominio público**

Costas: **Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre por certificación del Servicio**

Incoado, conforme al art. 201 LH, expediente de rectificación de superficie de una finca colindante con la zona marítimo-terrestre, ante la notificación por el notario al Servicio Provincial de Costas, este manifiesta su oposición alegando que la superficie registral pretendida implicaría una invasión del dominio público marítimo-terrestre; así pues, el notario deja sin efecto el expediente; el requirente, sin embargo, contesta a la oposición del Servicio en una nueva acta y solicita la inscripción del exceso como subsanación de un error material. El registrador deniega la rectificación de superficie por entender necesario un acuerdo unánime de todos los interesados, incluyendo a la Administración de Costas. La Dirección reitera su doctrina sobre la naturaleza de la inscripción de exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral, y sobre la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito; considera para ello necesaria la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas (art. 9.b LH; ver R. 23.08.2016 y R. 27.06.2017); y solo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas y la denegación de la inscripción en caso de oposición (ver R. 23.08.2016 y R. 14.09.2016); pero en este caso ya constaba tal oposición; y, aunque según el art. 201 LH, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará necesariamente contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto (vid. art. 17.3 L. 15/2015), ello exige que la norma aplicable al concreto expediente de que se trate no prevea lo contrario, siendo así que tal previsión legal contraria a la continuación del procedimiento se contiene expresamente en el art. 203.6 LH, aplicable a los expedientes de rectificación de la superficie registral de la finca del art. 201H» (por remisión de este).

R. 04.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jávea-2) (BOE 23.10.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14547.pdf

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2018)

***Herencia:* Los herederos de común acuerdo pueden prescindir del contador partidor testamentario**

***Herencia:* Los herederos de común acuerdo pueden obviar la preterición o desheredación**

***Herencia:* No se precisa defensor judicial si los menores están representados por el progenitor sin conflicto de intereses**

***Herencia:* No es necesaria aprobación judicial de la partición porque se dispense en ella de la desheredación**

Se trata de una escritura de adjudicación de la herencia de un neerlandés que se somete voluntariamente a la ley española por su residencia habitual en España, según el Reglamento Sucesorio Europeo; en su testamento deshereda a sus tres hijos, instituye herederos a sus seis nietos y nombra un albacea y contador partidor; la escritura se otorga por un apoderado representante de todos los hijos y nietos, de los cuales hay tres que son menores de edad e intervienen por ellos sus padres (ambos) en ejercicio de la patria potestad; se prescinde del albacea contador partidor. La calificación registral platea varios problemas que va tratando la Dirección:

–Del art. 1058 C.c., «interpretado literalmente, podría extraerse la consecuencia de que la existencia de un contador partidor nombrado por el testador, a menos que su intervención se hubiera previsto por el mismo testador con carácter facultativo y a previo requerimiento de algún heredero, excluiría la posibilidad de que los herederos realicen la partición por sí mismos»; pero doctrinalmente hay divergencias, y desde sentencias como las S. 20.10.1992 y S. 22.02.1997, el Tribunal Supremo «ha admitido que, a menos que el testador lo haya prohibido expresamente en el testamento, los herederos mayores de edad que se hallen en la libre administración y disposición de sus bienes, cuando medie entre ellos un acuerdo unánime, pueden prescindir de la intervención del contador partidor y efectuar por sí solos la partición del modo que tengan por conveniente», y así se permite expresamente en los Derechos territoriales de Cataluña, Galicia y Navarra; de manera que «solo si del testamento resulta que fue voluntad del testador nombrar contadores partidores para que intervinieran también en caso de que hubiera interesados en la herencia menores legalmente representados, puede entenderse que la intervención de aquellos es imprescindible, algo que no ocurre en el presente caso».

–En cuanto al defecto relativo a la necesidad de aprobación judicial para admitir la inexistencia o la anulación de la causa de desheredación, la doctrina del Centro Directivo (R. 20.05.1898, R. 30.06.1910, R. 31.05.1931, R. 10.05.1950 y R. 14.08.1959) es de «la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos)» (y lo mismo debe entenderse para la desheredación).

–Respecto de la representación de los menores, otorgado el poder por el progenitor con conflicto de intereses y por el otro, es correcta, sin que se precise defensor judicial (art. 163 C.c., y en el mismo sentido art. 1253 Código holandés). (En realidad, la nota de la registradora no parecía exigir defensor judicial, sino constancia formal de que el apoderado intervenía en nombre de las madres no interesadas en la herencia).

–El último de los defectos señalados es la necesidad de aprobación judicial de la aceptación a beneficio de inventario y de la partición. En cuanto a la aceptación, admitida la competencia de la ley neerlandesa, resulta cumplida con la aceptación ante el secretario judicial conforme a la legislación de los Países Bajos, que se acredita. Y en cuanto a la partición, como resulta de

los arts. 21, 22 y 28 del Reglamento Sucesorio Europeo, la ley aplicable es la española, tanto por ser la ley aplicable a la sucesión como por ser la del lugar de otorgamiento de la partición, y, según el art. 1060 C.c., no será necesaria la intervención ni la autorización judicial; la registradora la entiende necesaria por el carácter dispositivo de la anulación de la cláusula de desheredación (arts. 166, 1058 y 1060 C.c.); pero a eso replica la Dirección que «la línea que delimita lo particional de lo dispositivo no es nítida y, además, los herederos y demás cotitulares de la masa hereditaria deberán efectuar la partición ajustándose al testamento en la medida en que este resulte respetuoso con esas normas legales imperativas y, por tanto, con sujeción a las limitaciones legales o cargas en que consisten las legítimas»; interpreta que «no existe ninguna enajenación, renuncia, transacción o allanamiento, sino más bien, falta de prueba de la certeza de la causa de desheredación».

R. 05.10.2018 (Notario María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Pedreguer) (BOE 23.10.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/23/pdfs/BOE-A-2018-14548.pdf

Sobre preterición y desheredación, ver también las R. 13.09.2001 y R. 02.08.2018, cuya doctrina, dice la Dirección, no contradice la anteriormente expuesta (y, efectivamente, contempla supuestos distintos).

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Calificación registral: **Requisitos para la inscripción parcial**

Se trata de una escritura de disolución de comunidad sobre una finca, que se adjudica a uno de los comuneros; les pertenece por herencia de sus padres, si bien una mitad indivisa está inscrita a nombre de otras personas; se solicita en su caso la inscripción parcial. Dice la Dirección que «debe accederse a la práctica de la inscripción parcial solicitada, pues la inscripción de la adjudicación respecto de la mitad indivisa de la que eran titulares los otorgantes de la escritura calificada no desnaturaliza el negocio que ha sido celebrado por las partes y no puede implicar ningún perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros».

R. 08.10.2018 (Notaria María-Ángeles García Morlesín contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 30.10.2018). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14860.pdf

Sobre las diferentes posibilidades a la hora de extinguir la comunidad, ver la R. 04.04.2016, que ahora recuerda la Dirección, aunque en el caso concreto no proceda entrar en ese tema.

La referencia a la desnaturalización del negocio y al perjuicio a terceros se trae a propósito de la doctrina de la Dirección sobre la inscripción parcial; ahora recuerda que «los arts. 19 bis LH y 434 RH contemplan, en caso de calificación negativa que afecte a ciertas cláusulas de un documento, la posibilidad de practicar la inscripción parcial del mismo en virtud de solicitud del interesado»; que «el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos

distintos de los solicitados (R. 13.01.1995, R. 17.03.2004, R. 19.04.2004, R. 20.07.2006 y R. 26.07.2007)»; que «lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar (…) inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública» (R. 18.04.1994); que no puede desnaturalizar el negocio (R. 13.02.2012); y que es necesaria para la inscripción parcial la petición expresa de las partes (R. 11.04.2018), si bien «no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie» (R. 15.03.2006 y R. 14.09.2016).

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Inmatriculación: **Concepto de notario de distrito colindante a efectos del acta complementaria del art. 205 LH**

Se trata de un acta autorizada por el notario de Arona-Los Cristianos, complementaria de título público y acreditativa de la previa adquisición, a los efectos del art. 205 LH, de una finca sita en La Gomera. Considera la registradora que carece de competencia el notario autorizante por no ser el del lugar de situación de la finca o, extensivamente, distrito colindante (L. 13/2015 y disp. final 11 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria). Pero dice la Dirección que, «siendo sin duda Arona-Los Cristianos, en cuanto perteneciente al distrito de Granadilla de Abona, el punto más cercano y de mejor acceso al transporte a la Isla de La Gomera –en el caso de esta isla, por mar–, ha de entenderse que existen razones que avalan que el notario autorizante es hábil para la autorización del acta».

R. 08.10.2018 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (BOE 30.10.2018). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14861.pdf

No se puede menos que recordar aquellas viejas fincas gallegas que lindaban «al norte, con Inglaterra, mar por medio».

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Descripción de la finca: **Representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria**

Se trata del testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de tres fincas. El registrador señala varios defectos:

–En cuanto a una de ellas, «se agrupan dos fincas no inscritas sin identificarse conforme a la legislación hipotecaria» y se incorporan al expediente dos certificaciones catastrales que no coinciden ni en superficie, ni en linderos ni en la naturaleza de la finca; además, esas certificaciones no se mencionan en el expediente, sino que se acompañan como documentos complementarios. La Dirección entiende que no es necesario describir las fincas que se pre-

tende inmatricular como dos fincas diferentes, para inmatricularlas y posteriormente proceder a su agrupación, y que, si bien es exigible en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (R. 26.06.2003, R. 17.12.2013, R. 01.07.2016 y R. 19.07.2018)»; además, como se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción de la finca que figura en la resolución judicial, «no es procedente entrar nuevamente a valorar por el registrador los títulos que el juzgador ya ha valorado para formular su declaración de quedar justificado el dominio» (cfr. art. 100 RH).

–En cuanto a la otra finca, «por no aportarse certificación catastral georreferenciada que debe ser coincidente con la descripción de la finca en el titulo público...», confirma la Dirección que el art. 53.7 L. 13/30.12.1996 (hoy derogado) exigía total coincidencia (ver, por ejemplo, R. 05.10.2004), a diferencia del actual art. 203 LH.

–«... y por no aportar informe favorable de la Administración titular de carretera colindante». En esto, reitera la doctrina de la R. 19.07.2018, en el sentido de exigir la notificación a las Administraciones públicas titulares de la carretera.

R. 08.10.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza) (BOE 30.10.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14862.pdf

Resolución derecho transitorio, dada la desaparición del expediente judicial para el exceso de cabida.

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

Vivienda familiar: **Equivalencia de las expresiones «vivienda familiar» y «vivienda conyugal» a efectos de disposición**

En una hipoteca sobre vivienda privativa, la hipotecante manifestaba que era su vivienda habitual, pero no vivienda conyugal, puesto que su esposo, «por razones médicas», vivía en otro lugar. El registrador considera necesario que se declare si se trata de vivienda familiar o no y en el primer caso, el consentimiento del cónyuge (arts. 1320 C.c. y 91 RH). La Dirección, tras analizar la disposición de la vivienda familiar perteneciente a uno solo de los cónyuges, dice que «la afirmación de que la vivienda objeto del acto dispositivo no es la conyugal cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas, pues, si se está en presencia de un matrimonio cuyos hijos son mayores de edad, el círculo familiar se reduce básicamente a los que tienen obligación de vivir juntos, por lo que no se aprecia qué pueda aportar añadir –sacramentalmente– el vocablo 'familiar' al vocablo 'conyugal'; y si existen hijos sujetos a patria potestad (normal o prorrogada), de no mediar situaciones de crisis matrimonial que puedan haber originado en atribuciones de uso de la vivienda, como existiría ese deber por parte de los progenitores de tener los hijos a su cargo y custodia, aquel se cumplirá en el domicilio que se conceptúe como conyugal».

R. 09.10.2018 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana - 2) (BOE 30.10.2018). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14863.pdf

La Dirección ya había considerado equivalentes las expresiones «vivienda familiar» y «vivienda conyugal» (R. 17.02.2003); ahora insiste en ese criterio, aunque la equiparación no sea muy conforme con la semántica ni con la finalidad jurídica de protección de la vivienda familiar (el cónyuge que abandona a la familia en una vivienda de su propiedad puede manifestar sin falsedad que la vivienda ya no es conyugal, puesto que no viven en ella los dos cónyuges, pero no podría decir que no es familiar, puesto que su familia sigue allí); tanto la Dirección como el recurrente van insistiendo en la finalidad de «protección del domicilio conyugal», cuando ni el Código civil ni el Reglamento Hipotecario hablan de «conyugal», sino de «familiar»; en el supuesto concreto de la resolución, si la hipotecante vivía en aquella vivienda con sus hijos, la enajenación hubiera necesitado consentimiento del cónyuge aunque este viviera en otro lugar; esa separación de hecho, sea conflictiva o, como se dice en el caso concreto, por razones médicas, no concuerda con la afirmación de la Dirección de que el deber de tener a los hijos «se cumplirá en el domicilio que se conceptúe como conyugal».

Sobre esta materia y la declaración de que se trata, ver también la R. 26.10.1987 (que no la considera necesaria cuando el cónyuge nudo propietario dispone de este derecho) y la R. 10.11.1987 (en el sentido de que la manifestación sobre la vivienda familiar no se puede suplir por el hecho de tener domicilio en lugar distinto).

La S. 03.05.2016, a la que el recurrente y la Dirección parecen dar bastante importancia, en realidad trata de una vivienda cuyo uso se atribuye en la sentencia de divorcio precisamente al cónyuge que no tiene la custodia de la hija, porque el que la tiene ya dispone de vivienda adecuada al efecto; y para hablar de aquella vivienda tanto daba llamarla «conyugal» como «familiar», ya que dejaba de ser cualquiera de las dos cosas.

III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

***Urbanismo:* La inscripción de cesiones obligatorias puede hacerse por certificación administrativa**

Se trata de «certificado emitido por la secretaria de Ayuntamiento por el que se solicita la inscripción de determinada finca, cuya descripción registral recoge su destino a aparcamiento y viales, a favor del propio Ayuntamiento». El registrador suspende la inscripción porque resultaba del convenio urbanístico que la cesión de viales se haría en escritura pública, y por «falta de firmeza de una resolución del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa recaída ante la solicitud del titular registral de instar un procedimiento de aquella naturaleza». En cuanto a lo primero, dice la Dirección que, «resultando de la certificación administrativa presentada que la finca a que se refiere está destinada por el planeamiento como terreno de cesión obligatoria así como que se han cumplido los requisitos para la consumación de la adquisición en la persona del Ayuntamiento (vid. R. 12.01.1988 y R. 31.05.2017, entre otras), no cabe sino afirmar la idoneidad documental del título presentado para proceder a la inscripción solicitada» (ver arts. 29 a 32 RD. 1093/1997, normas complementarias al RH...). En cuanto al procedimiento expropiatorio,

«la existencia de dicho procedimiento no empece la viabilidad del contenido de la certificación emitida de conformidad con el art. 31 RD. 1093/1997; y es que no es el acta de ocupación a que se refiere el art. 32 RH la que ha sido objeto de presentación sino el certificado de solicitud de inscripción de terrenos de cesión obligatoria».

R. 09.10.2018 (Ayuntamiento de Alaior contra Registro de la Propiedad Mahón) (BOE 30.10.2018). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14865.pdf

La Dirección cita varias resoluciones: R. 27.04.1993 y R. 11.06.2012, en el mismo sentido de inscripción de la cesión obligatoria por la sola certificación del secretario del Ayuntamiento; las R. 03.10.1996 y R. 12.01.1988, sobre la misma certificación como supletoria ante la falta de formalización voluntaria en un título formal idóneo para la inscripción.

IV

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Pedro Ávila Navarro

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 Y 31 DE JULIO DE 2018 (BOE DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018)

Sociedad limitada: Participaciones: Inscribibilidad de la prohibición de derechos reales sobre participaciones

La Dirección considera inscribible una cláusula estatutaria de una sociedad limitada: «Los socios no podrán constituir derechos reales sobre sus participaciones sociales, ni utilizarlas de otro modo como garantía o para cualquier otro objeto que pudiera dar como resultado una transmisión de dichas participaciones...». Ciertamente, el principio de libertad de tráfico (art. 348 C.c.) impone que las prohibiciones de disponer tengan una justa causa (ver S. 13.12.1991, S. 25.06.1945, R. 30.06.1913 y R. 21.04.1949); pero esa justa causa puede encontrarse en que la constitución de derechos reales sobre las participaciones «puede atribuir determinados derechos sociales al titular del derecho constituido que le permitan influir en la vida corporativa de la sociedad»; por otra parte, la cláusula debatida, «al permitir al socio la transmisión plena de sus participaciones (en el presente caso sin prohibición alguna y según las restricciones que resultan del art. 107 LSC, además de las previstas en los estatutos [...]) no lo convierte en 'prisionero' de la sociedad y no perturba la realización del valor patrimonial de las participaciones con una dificultad objetiva que sea prácticamente insalvable, ni puede considerarse que rebase los límites generales a la autonomía de la voluntad (cfr. arts. 1255 y 1258 C.c., 28 LSC y 188.1 RRM); por lo demás, es evidente que, como alega el recurrente, la cláusula debatida no prohíbe los embargos y afecciones».

R. 30.07.2018 (Umami United Services, S.L., contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 14.09.2018). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12557.pdf

R. 31.07.2018 (Umami United Brands, S.L., contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 14.09.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/09/14/pdfs/BOE-A-2018-12559.pdf

Observa la Dirección que «esta misma fórmula o solución fue admitida ya por este Centro Directivo en R. 18.01.1963, en relación con prohibiciones testamentarias, como modo de salvaguardar los distintos intereses en juego».

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2018)

***Sociedad limitada:* Objeto social: La pluralidad de objetos no implica indeterminación**
***Sociedad limitada:* Objeto social: Rechazo de algunos objetos**

Se trata de una escritura de constitución de sociedad en la que el artículo 2 de los estatutos incluye una larga lista (más de doce páginas) de actividades reseñadas mediante el código correspondiente según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. El Registrador suspende la inscripción de algunas de esas actividades. Y la Dirección confirma el rechazo: de las sociedades con objeto profesional, puesto que no se especifica que se trate de una sociedad de medios o de comunicación de ganancias o de intermediación; otras, porque «no se cumplen normas específicas como las relativas a bancos, instituciones de inversión colectiva, sociedades de capital riesgo, fondo de pensiones, intermediación en operaciones de valores y otros activos, o seguros»; y otras porque tienen «actividades reservadas a los poderes públicos y formuladas en términos genéricos como son: asuntos exteriores, defensa, justicia, orden público y seguridad, protección civil y seguridad social obligatoria».

R. 09.10.2018 (Zamex del Oeste, S.L., contra Registro Mercantil de Cáceres) (BOE 30.10.2018). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2018/10/30/pdfs/BOE-A-2018-14864.pdf

Ni el registrador ni la Dirección, limitados por los elementos de calificación, pueden entrar en el fondo del asunto que todos conocen, hasta la recurrente: que la enumeración (que en ocasiones se hace) de 200 o más objetos sociales es tan inverosímil que en realidad encubre el deseo de fijar un objeto indeterminado o genérico, en contra de la precisión exigida por los arts. 23.b y 178 RRM; ciertamente, la posible nulidad por falta de objeto (art. 56.1.e LSC) sería de declaración judicial, como también lo sería la posible exigencia de responsabilidad a los administradores por no haberse dedicado a lo que los estatutos indicaban como objeto. Lejos de eso, la Dirección recuerda, con su R. 01.12.1982, que «'únicamente habrá indeterminación cuando se utilice una fórmula omnicomprensiva de toda posible actividad comercial o industrial en donde se empleen unos términos generales, pero no existirá esta indeterminación si a través de términos concretos y definidos se señala una actividad de carácter general' (en dicha resolución se añadía que 'no cabe entender como fórmula omnicomprensiva e indeterminada aquella que tiene por objeto la promoción y desarrollo de empresas de todo tipo'»; y añade que el hecho de que las actividades deban contener necesariamente el código de actividad según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (art. 20 L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización) «excluye que, a los efectos de su inscripción en los términos antes expresados, se pueda calificar dicho objeto social como indeterminado y genérico».

V

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

V.1.
PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley de seguridad de las redes y sistemas de información (procedente del Real Decreto-ley 12/2018, de 7 de septiembre). (121/000028)**
  Presentado el 20/09/2018, calificado el 25/09/2018
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Economía y Empresa. Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Economía y Empresa Plazos: Hasta:
  Hasta: 16/10/2018 Ampliación de enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Economía y Empresa Publicación desde 28/09/2018

PROYECTO DE LEY DE SEGURIDAD DE LAS REDES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN (PROCEDENTE DEL REAL DECRETO-LEY 12/2018, DE 7 DE SEPTIEMBRE)

I

La evolución de las tecnologías de la información y de la comunicación, especialmente con el desarrollo de Internet, ha hecho que las redes y sistemas de información desempeñen actualmente un papel crucial en nuestra sociedad, siendo su fiabilidad y seguridad aspectos esenciales para el desarrollo normal de las actividades económicas y sociales.

Por ello, los incidentes que, al afectar a las redes y sistemas de información, alteran dichas actividades, representan una grave amenaza, pues tanto si son fortuitos como si provienen de acciones deliberadas pueden generar pérdidas financieras, menoscabar la confianza de la población y, en definitiva, causar graves daños a la economía y a la sociedad, con la posibilidad de afectar a la propia seguridad nacional en la peor de las hipótesis.

El carácter transversal e interconectado de las tecnologías de la información y de la comunicación, que también caracteriza a sus amenazas y riesgos, limita la eficacia de las medidas que se emplean para contrarrestarlos cuando se toman de modo aislado. Este carácter transversal también hace que se corra el riesgo de perder efectividad si los requisitos en materia de seguridad de la información se definen de forma independiente para cada uno de los ámbitos sectoriales afectados.

Por tanto, es oportuno establecer mecanismos que, con una perspectiva integral, permitan mejorar la protección frente a las amenazas que afectan a las redes y sistemas de información, facilitando la coordinación de las actuaciones realizadas en esta materia tanto a nivel nacional como con los países de nuestro entorno, en particular, dentro de la Unión Europea.

II

Con este propósito se dicta este real decreto-ley, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2016/1148 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016,

relativa a las medidas destinadas a garantizar un elevado nivel común de seguridad de las redes y sistemas de información en la Unión. El real decreto-ley se apoya igualmente en las normas, en los instrumentos de respuesta a incidentes y en los órganos de coordinación estatal existentes en esta materia, lo que, junto a las razones señaladas en el apartado I, justifica que su contenido trascienda el de la propia Directiva.

El real decreto-ley se aplicará a las entidades que presten servicios esenciales para la comunidad y dependan de las redes y sistemas de información para el desarrollo de su actividad. Su ámbito de aplicación se extiende a sectores que no están expresamente incluidos en la Directiva, para darle a este real decreto-ley un enfoque global, aunque se preserva su legislación específica. Adicionalmente, en el caso de las actividades de explotación de las redes y de prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y los recursos asociados, así como de los servicios electrónicos de confianza, expresamente excluidos de dicha Directiva, el real decreto-ley se aplicará únicamente en lo que respecta a los operadores críticos.

El real decreto-ley se aplicará, así mismo, a los proveedores de determinados servicios digitales. La Directiva (UE) 2016/1148 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016, los somete a un régimen de armonización máxima, equivalente a un reglamento, pues se considera que su regulación a escala nacional no sería efectiva por tener un carácter intrínsecamente transnacional. La función de las autoridades nacionales se limita, por tanto, a supervisar su aplicación por los proveedores establecidos en su país, y coordinarse con las autoridades correspondientes de otros países de la Unión Europea.

Siguiendo la citada Directiva, el real decreto-ley identifica los sectores en los que es necesario garantizar la protección de las redes y sistemas de información, y establece procedimientos para identificar los servicios esenciales ofrecidos en dichos sectores, así como los principales operadores que prestan dichos servicios, que son, en definitiva, los destinatarios de este real decreto-ley.

Los operadores de servicios esenciales y los proveedores de servicios digitales deberán adoptar medidas adecuadas para gestionar los riesgos que se planteen para la seguridad de las redes y sistemas de información que utilicen, aunque su gestión esté externalizada. Las obligaciones de seguridad que asuman deberán ser proporcionadas al nivel de riesgo que afronten y estar basadas en una evaluación previa de los mismos. Las normas de desarrollo de este real decreto-ley podrán concretar las obligaciones de seguridad exigibles a los operadores de servicios esenciales, incluyendo en su caso las inspecciones a realizar o la participación en actividades y ejercicios de gestión de crisis.

El real decreto-ley requiere así mismo que los operadores de servicios esenciales y los proveedores de servicios digitales notifiquen los incidentes que sufran en las redes y servicios de información que emplean para la prestación de los servicios esenciales y digitales, y tengan efectos perturbadores significativos en los mismos, al tiempo que prevé la notificación de los sucesos o incidencias que puedan afectar a los servicios esenciales, pero que aún no hayan tenido un efecto adverso real sobre aquellos, y perfila los procedimientos de notificación.

La notificación de incidentes forma parte de la cultura de gestión de riesgos que la Directiva y el real decreto-ley fomentan. Por ello, el real decreto-ley protege a la entidad notificante y al personal que informe sobre incidentes ocurridos; se reserva la información confidencial de su divulgación al público o a otras autoridades distintas de la notificada y se permite la notificación de incidentes cuando no sea obligada su comunicación.

El real decreto-ley recalca la necesidad de tener en cuenta los estándares europeos e internacionales, así como las recomendaciones que emanen del grupo de cooperación y de la red de CSIRT (Computer Security Incident Response Team) establecidos en el ámbito comunitario por la Directiva, con vistas a aplicar las mejores prácticas aprendidas en estos foros y contribuir al impulso del mercado interior y a la participación de nuestras empresas en él.

Con el fin de aumentar su eficacia y, al tiempo, reducir las cargas administrativas y económicas que estas obligaciones suponen para las entidades afectadas, este real decreto-ley trata de garantizar su coherencia con las que se derivan de la aplicación de otras normativas en materia de seguridad de la información, tanto de carácter horizontal como sectorial, y la coordinación en su aplicación con las autoridades responsables en cada caso.

Respecto a las normas horizontales, destacan los vínculos establecidos con las Leyes 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de las infraestructuras críticas, y 36/2015, de 28 de septiembre, de Seguridad Nacional, y con el Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la Administración electrónica, como normativa especial en materia de seguridad de los sistemas de información del sector público.

Así, se aproxima el ámbito de aplicación de este real decreto-ley al de la Ley 8/2011, de 28 de abril, añadiendo a los sectores previstos por la Directiva (UE) 2016/1148 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016, los sectores estratégicos adicionales contemplados en esa ley; se apoya en ella para definir el concepto de "servicio esencial", y se atribuye a sus órganos colegiados la determinación de los servicios esenciales y de los operadores de servicios esenciales sujetos al presente real decreto-ley. Teniendo en cuenta la Ley 36/2015, de 28 de septiembre, se atribuye al Consejo de Seguridad Nacional la función de actuar como punto de contacto con otros países de la Unión Europea y un papel coordinador de la política de ciberseguridad a través de la Estrategia de Ciberseguridad Nacional.

III

La Estrategia de Ciberseguridad Nacional con la que España cuenta desde el año 2013, sienta las prioridades, objetivos y medidas adecuadas para alcanzar y mantener un elevado nivel de seguridad de las redes y sistemas de información. Dicha Estrategia seguirá desarrollando el marco institucional de la ciberseguridad que este real decreto-ley esboza, compuesto por las autoridades públicas competentes y los CSIRT de referencia, por una parte, y la cooperación público-privada, por otra.

Las autoridades competentes ejercerán las funciones de vigilancia derivadas de este real decreto-ley y aplicarán el régimen sancionador cuando proceda. Así mismo, promoverán el desarrollo de las obligaciones que el real decreto-ley impone, en consulta con el sector y con las autoridades que ejerzan competencias por razón de la materia cuando se refieran a sectores específicos, para evitar la existencia de obligaciones duplicadas, innecesarias o excesivamente onerosas.

Los CSIRT son los equipos de respuesta a incidentes que analizan riesgos y supervisan incidentes a escala nacional, difunden alertas sobre ellos y aportan soluciones para mitigar sus efectos. El término CSIRT es el usado comúnmente en Europa en lugar del término protegido CERT (Computer Emergency Response Team), registrado en EE.UU.

El real decreto-ley delimita el ámbito funcional de actuación de los CSIRT de referencia previstos en ella. Dichos CSIRT son la puerta de entrada de las notificaciones de incidentes, lo que permitirá organizar rápidamente la respuesta a ellos, pero el destinatario de las notificaciones es la autoridad competente respectiva, que tendrá en cuenta esta información para la supervisión de los operadores. En todo caso, el operador es responsable de resolver los incidentes y reponer las redes y sistemas de información afectados a su funcionamiento ordinario.

Se prevé la utilización de una plataforma común para la notificación de incidentes, de tal manera que los operadores no deban efectuar varias notificaciones en función de la autoridad a la que deban dirigirse. Esta plataforma podrá ser empleada también para la notificación de vulneraciones de la seguridad de datos personales según el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento

Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

IV

Este real decreto-ley consta de siete títulos que contienen, en primer lugar, las definiciones de los términos que se usan a lo largo del texto, la salvaguarda de funciones estatales esenciales, como la seguridad nacional y otras disposiciones generales. A continuación, en el título II se determina la forma y criterios de identificación de los servicios esenciales y de los operadores que los presten a los que se aplicará el real decreto-ley. El orden en que se procederá a su identificación por primera vez se establece en la disposición adicional primera del real decreto-ley. El título III recoge el marco estratégico e institucional de la seguridad de las redes y sistemas de información que se ha descrito anteriormente. Se dedica un precepto específico a la cooperación entre autoridades públicas, como pilar de un ejercicio adecuado de las diferentes competencias concurrentes sobre la materia.

El título IV se ocupa de las obligaciones de seguridad de los operadores, y en él se prevé la aplicación preferente de normas sectoriales que impongan obligaciones equivalentes a las previstas en este real decreto-ley, sin perjuicio de la coordinación ejercida por el Consejo de Seguridad Nacional y del deber de cooperación con las autoridades competentes en virtud de este real decreto-ley.

En el título V, el más extenso, se regula la notificación de incidentes y se presta atención a los incidentes con impacto transfronterizo y a la información y coordinación con otros Estados de la Unión Europea para su gestión. En el título VI, se disponen las potestades de inspección y control de las autoridades competentes y la cooperación con las autoridades nacionales de otros Estados miembros, y en el título VII se tipifican las infracciones y sanciones de este real decreto-ley. En este aspecto, el real decreto-ley se decanta por impulsar la subsanación de la infracción antes que su castigo, el cual, si es necesario dispensarlo, será efectivo, proporcionado y disuasorio, en línea con lo ordenado por la Directiva (UE) 2016/1148 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016.

El real decreto-ley se cierra con una parte final que incluye las disposiciones adicionales y finales necesarias para completar la regulación.

Esta disposición ha sido sometida al procedimiento de información de normas reglamentarias técnicas y de reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información, previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, así como el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, por el que se regula la remisión de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información. Así mismo, se adecua a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales deben actuar las Administraciones Públicas en el ejercicio de la iniciativa legislativa, como son los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Este real decreto-ley se dicta en virtud de las competencias exclusivas atribuidas al Estado en materia de régimen general de telecomunicaciones y seguridad pública por el artículo 149.1.21.ª y 29.ª de la Constitución.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia, sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal

Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3, y 189/2005, de 7 julio, F.3), subvenir a un situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las Leyes.

Por otro lado, la utilización del instrumento jurídico del real decreto-ley, en el presente caso, además queda justificada por la doctrina del Tribunal Constitucional, que, en su sentencia 1/2012, de 13 de enero, ha avalado la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad del artículo 86.1 de la Constitución, cuando concurra el retraso en la transposición de directivas.

En efecto, el plazo de transposición de la mencionada Directiva (UE) 2016/1148, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016, se encuentra ya vencido a 9 de mayo de 2018. La finalización del plazo de transposición de esta Directiva ha motivado la iniciación por parte de la Comisión Europea de un procedimiento formal de infracción número 2018/168.

En consecuencia, se entiende que en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan mediante el real decreto-ley proyectado, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución como presupuestos habilitantes para la aprobación de un real decreto-ley.

- **Proyecto de Ley de transposición de directivas en materia de protección de los compromisos por pensiones con los trabajadores, prevención del blanqueo de capitales y requisitos de entrada y residencia de nacionales de países terceros y por el que se modifica la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (procedente del Real Decreto-ley 11/2018, de 31 de agosto). (121/000027)**
  Presentado el 20/09/2018, calificado el 25/09/2018
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Economía y Empresa Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Economía y Empresa Plazos: Hasta: 16/10/2018 Ampliación de enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Economía y Empresa Publicación desde 28/09/2018

PROYECTO DE LEY DE TRANSPOSICIÓN DE DIRECTIVAS EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS COMPROMISOS POR PENSIONES CON LOS TRABAJADORES, PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALES Y REQUISITOS DE ENTRADA Y RESIDENCIA DE NACIONALES DE PAÍSES TERCEROS Y POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (PROCEDENTE DEL REAL DECRETO-LEY 11/2018, DE 31 DE AGOSTO)

I

La transposición en plazo de directivas de la Unión Europea constituye en la actualidad uno de los objetivos prioritarios establecidos por el Consejo Europeo. La Comisión Europea somete informes periódicos al Consejo de Competitividad, a los que se les da un alto valor político en

cuanto que sirven para medir la eficacia y la credibilidad de los Estados miembros en la puesta en práctica del mercado interior.

El cumplimiento de este objetivo resulta hoy aún más prioritario habida cuenta del escenario diseñado por el Tratado de Lisboa por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, para los incumplimientos de transposición en plazo, para los que la Comisión puede pedir al Tribunal de Justicia de la Unión Europea la imposición de importantes sanciones económicas de manera acelerada (artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea -TFUE-).

España viene cumpliendo de manera consistente con los objetivos de transposición en los plazos comprometidos desde el inicio del establecimiento de los mismos. Sin embargo, en estos momentos se da un retraso en la transposición de algunas directivas, que requieren una norma con rango de ley para su incorporación al ordenamiento jurídico interno, por cuanto existe un riesgo de multa con base en lo establecido en el artículo 260.3 del TFUE.

Ante la gravedad de las consecuencias de seguir acumulando retraso en la incorporación al ordenamiento jurídico español de tales directivas, resulta necesario acudir a la aprobación de un Real Decreto-ley para proceder a dicha transposición, lo que permitirá cerrar los procedimientos de infracción abiertos por la Comisión Europea.

Finalmente, en lo relativo a la existencia de "procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España", debe tenerse en cuenta que pese al carácter opcional previsto en el artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en su Comunicación de 13 de diciembre de 2016, "Derecho de la UE: mejores resultados gracias a una mejor aplicación", la Comisión ha anunciado un cambio de enfoque pasando a solicitar de manera sistemática la suma a tanto alzado. La consecuencia lógica del enfoque de la suma a tanto alzado es que, en los casos en los que un Estado miembro subsane la infracción mediante la transposición de la directiva en el curso de un procedimiento de infracción, la Comisión ya no desistirá de su recurso solo por ese motivo.

Como disposición transitoria, la Comisión ha señalado que no aplicará esta nueva práctica a los procedimientos cuya carta de emplazamiento sea anterior a la publicación de dicha comunicación en el Diario Oficial de la Unión Europea que tuvo lugar el 19 de enero de 2017. En consecuencia, resulta de extraordinaria y urgente necesidad proceder a la transposición antes de que se formalice la demanda ante el Tribunal de Justicia, para evitar así un procedimiento judicial que finalizaría mediante una sentencia que declare el incumplimiento por parte del Reino de España de las obligaciones que le impone el Derecho de la Unión.

En cuanto a la utilización del Real Decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar que el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 23/1993, de 21 de enero, señala que el Real Decreto-ley es un instrumento constitucionalmente lícito para afrontar coyunturas económicas problemáticas, y en su Sentencia 1/2012, de 13 de enero, avala la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad del artículo 86.1 de la Constitución cuando concurran "el patente retraso en la transposición" y la existencia de "procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España". En los sucesivos apartados de esta exposición de motivos se irán concretando las razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de transponer las distintas directivas en cada uno de los supuestos recogidos en el presente Real Decreto-ley.

II

El Título I, que comprende el artículo primero, contiene las modificaciones derivadas de la transposición de la Directiva 2014/50/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, relativa a los requisitos mínimos para reforzar la movilidad de los trabajadores entre

Estados miembros mediante la mejora de la adquisición y el mantenimiento de los derechos complementarios de pensión.

Tomando como base el artículo 45 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, que establece la libertad de circulación de los trabajadores, la Directiva 2014/50/UE, de 16 de abril de 2014, pretende reducir los obstáculos a la movilidad de los trabajadores entre Estados miembros creados por determinadas normas relativas a los regímenes complementarios de pensión para la jubilación vinculados a una relación laboral. Con este fin, la Directiva limita los periodos de espera y de adquisición de derechos que se requieran en dichos regímenes complementarios de pensión, fija un límite en relación con la edad mínima para adquirir los correspondientes derechos, regula el reembolso de las primas o aportaciones realizadas en caso de cese de la relación laboral antes de adquirirse derechos, establece el mantenimiento de los derechos que se hubiesen adquirido cuando dicho cese tiene lugar, e impone obligaciones de información a los trabajadores sobre las condiciones de adquisición, el importe de los derechos adquiridos y el tratamiento de estos a partir del cese de la relación laboral.

La transposición al ordenamiento español de la Directiva 2014/50/UE, de 16 de abril de 2014, exige modificar la disposición adicional primera del texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre. Dicha disposición adicional establece la obligación de instrumentar mediante seguros colectivos y planes de pensiones de empleo los compromisos por pensiones asumidos por las empresas con los trabajadores vinculados a determinadas contingencias, entre ellas la jubilación, al tiempo que establece las condiciones básicas de los seguros aptos para tal finalidad. En el caso de seguros colectivos, modalidad en la que las primas abonadas por la empresa no se imputan fiscalmente a los trabajadores, las condiciones de adquisición y mantenimiento de derechos en caso de cese de la relación laboral dependen en la actualidad de los términos de los convenios colectivos o disposiciones equivalentes en los que se establecen los compromisos por pensiones.

El Título I modifica el citado texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre, en concreto la citada disposición adicional primera para introducir las previsiones de la norma europea en cuanto a la limitación de los requisitos de edad y de los periodos de espera y adquisición de derechos, la conservación de derechos adquiridos en caso de cese de la relación laboral y las obligaciones de información a los trabajadores sobre tales aspectos.

Si bien la Directiva 2014/50/UE, de 16 de abril de 2014, es aplicable, como se ha dicho, a los trabajadores que cesan la relación laboral y se desplazan a otros Estados miembros, en la transposición a la legislación española se ha optado, sin embargo, por extender su aplicación a todos los trabajadores, haciendo uso de la habilitación establecida en el considerando 6 de la propia Directiva para que los Estados miembros puedan ampliar la extensión de su ámbito de aplicación a quienes se desplacen dentro del mismo Estado miembro.

La transposición de la citada Directiva se completa con normas que regulan el régimen de información a los trabajadores en caso de cese de la relación laboral con anterioridad a la jubilación, así como el régimen del tratamiento futuro de los derechos adquiridos una vez producido dicho cese.

Por último, en el referido texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre, se añaden dos disposiciones transitorias nuevas, novena y décima. En la disposición transitoria novena se regula la cuantía mínima de los derechos adquiridos en caso de cese de la relación laboral por causa distinta de la jubilación habiendo adquirido derechos, teniendo en cuenta que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.4 de la Directiva, ésta se aplicará sólo a los periodos

de empleo que transcurran desde el 21 de mayo de 2018 (fecha límite para la transposición de la Directiva); también prevé, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.a) de la Directiva objeto de transposición, que, en el caso de compromisos por pensiones que a 20 de mayo de 2014 (fecha de entrada en vigor de la Directiva) hubiesen dejado de incluir nuevos trabajadores y permanezcan cerrados a nuevos trabajadores, será aplicable el régimen de adquisición de derechos que tuvieren estipulado; finalmente establece unos períodos para que las entidades aseguradoras y entidades gestoras de fondos de pensiones adapten sus procedimientos para cumplir con las nuevas obligaciones de información, así como para la inclusión expresa de determinados contenidos, en su caso, en los contratos de seguro y las especificaciones y bases técnicas de los planes de pensiones, sin perjuicio de la aplicación efectiva de los derechos establecidos en la disposición adicional primera del propio texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones en la redacción dada por este Real Decreto-ley. La disposición transitoria décima establece que la aplicación de las modificaciones introducidas por este Real Decreto-ley no podrá suponer reducción de derechos adquiridos con anterioridad, ni menoscabo del derecho a la información, ni el establecimiento de condiciones de adquisición menos favorables que las estipuladas antes de su entrada en vigor.

La transposición de la Directiva 2014/50/UE mediante este Real Decreto-ley viene motivada por el vencimiento del plazo para la trasposición, ya que, de acuerdo con el artículo 8 de la Directiva, los Estados miembros adoptarán las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la misma a más tardar el 21 de mayo de 2018, o garantizarán que, a más tardar en dicha fecha, los interlocutores sociales hayan introducido por convenio las disposiciones necesarias. Considerando que la alternativa normativa es más efectiva para cumplimentar el deber de transposición y ofrece mayor seguridad jurídica, se estima adecuado dictar una norma con rango de ley dado que, a consecuencia de la transposición, se crean derechos para los trabajadores y obligaciones para las empresas, así como para las entidades aseguradoras en los seguros colectivos que instrumentan los compromisos por pensiones referidos a la jubilación.

La Directiva 2014/50/UE prevé el reconocimiento de derechos de pensión adquiridos en favor de los trabajadores que cesan la relación laboral antes de la jubilación a partir del 21 de mayo de 2018, fecha límite para la transposición. La falta de reconocimiento legal de ese derecho a 21 de mayo de 2018 genera una situación de incertidumbre e inseguridad jurídica que compromete seriamente los derechos de los trabajadores, sus oportunidades laborales y su libertad fundamental a la libre circulación reconocida en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, y distorsiona la integración del mercado laboral español en el Mercado Interior y, en definitiva, la eficiencia del mercado de trabajo. La finalización del plazo de transposición de esta Directiva ha motivado la iniciación por la Comisión Europea de un procedimiento formal de infracción n.º 2018/0162.

Por consiguiente, concurren razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad requerida por el artículo 86.1 de la Constitución para transponer la Directiva sin más demora mediante el presente Real Decreto-ley.

III

El Título II, que comprende el artículo segundo, contiene las modificaciones derivadas de la transposición de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo y por la que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 2005/60/CE del Par-

lamento Europeo y del Consejo y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión (en adelante Directiva (UE) 2015/849, de 20 de mayo).

El régimen de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo vigente en España, fue objeto de una profunda modificación con la aprobación de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Esta norma, modificada parcialmente por la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, fue posteriormente completada con la publicación del Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprobaba el Reglamento de desarrollo de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Este conjunto normativo permitió, en primer lugar, incorporar al Derecho español las Recomendaciones del Grupo de Acción Financiera (GAFI) de febrero de 2012. Pero además, estas dos reformas supusieron la implementación anticipada de gran parte de los contenidos de la Directiva (UE) 2015/849, de 20 de mayo de 2015. Y ello porque la normativa de la Unión se inspira directamente en las Recomendaciones del GAFI a la hora de fijar la regulación armonizada sobre esta materia.

No obstante, y aunque la mayoría de obligaciones de la Directiva (UE) 2015/849, de 20 de mayo se originan en los estándares del GAFI, la norma europea va más allá en algunos aspectos. Establece así obligaciones adicionales, como la obligación de licencia o registro de los prestadores de servicios a sociedades -habiéndose optado por la de registro, por su mayor economía y facilidad-, o armonizando aspectos que en las Recomendaciones del GAFI no se detallan, como el importe máximo posible de las sanciones a imponer en caso de incumplimiento de las obligaciones de prevención.

Dentro de las modificaciones derivadas de la trasposición de los elementos pendientes de la Directiva (UE) 2015/849, de 20 de mayo, destacan especialmente las cuestiones atinentes al régimen de sanciones en sentido amplio. Así, se incrementan los importes máximos de las sanciones, en línea con lo dispuesto por la Directiva, aunque se mantienen los importes mínimos, al no existir armonización en ese punto y considerarse adecuado el mantenimiento de ese importe mínimo para garantizar la correcta aplicación de la norma.

Por lo que se refiere a la publicidad de las sanciones, si bien la normativa española ya contemplaba la opción de publicidad en el caso de infracciones graves y muy graves, se incorpora el elemento adicional de la publicidad anónima de las sanciones impuestas, en el caso de que no se acuerde la publicación.

Otro aspecto de la Directiva (UE) 2015/849 que se orienta a la mejora de la supervisión y sanción de las infracciones de la normativa de prevención es el establecimiento de los canales de denuncias, tanto públicos, como en el ámbito de los propios sujetos obligados de la ley. Los sujetos obligados deberán contar con canales específicos para la denuncia interna de conductas contrarias a la ley o a los procedimientos internos de la entidad aprobados para dar cumplimiento a aquélla. De forma paralela, se crearán canales de denuncia a la Administración de potenciales incumplimientos por los sujetos obligados de las exigencias de la normativa administrativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Asimismo, esta norma revisa el régimen aplicable a las personas con responsabilidad pública. El sistema de la norma de 2010, siguiendo el enfoque del GAFI, se basaba en la diferenciación de estas personas en dos grandes grupos.

En primer lugar, las personas con responsabilidad pública extranjeras eran siempre objeto de la aplicación de las medidas de diligencia reforzada previstas por la ley por su falta de vinculación con nuestro país y las dificultades de acceso a información sobre las mismas. Por otro lado, las personas con responsabilidad pública nacionales eran objeto de un enfoque adaptado caso

por caso, dependiendo de la persona concreta y sus funciones, y del producto que contratara, la aplicación o no de estas medidas o el grado de las mismas.

Con la Directiva (UE) 2015/849, de 20 de mayo, este régimen se unifica, considerando a todas las personas con responsabilidad pública, tanto nacionales como extranjeras, merecedoras de la aplicación de las medidas de diligencia reforzada en cualquier caso.

En lo que se refiere al recurso al Real Decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar, en primer lugar, que viene motivado por el vencimiento del plazo para la transposición de la Directiva 2015/849/UE. De acuerdo con su artículo 67, los Estados miembros debían poner en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en ella a más tardar el 26 de junio de 2017.

En segundo término, por lo que se refiere a la concreta situación que se trata de regular, es preciso garantizar la plena vigencia de la Directiva al objeto de salvaguardar la eficacia de la lucha contra los flujos de origen ilícito.

El blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, además de los innegables riesgos sociales que plantean, generan también riesgos económicos y financieros. Particularmente, el blanqueo de capitales puede afectar y distorsionar los movimientos financieros y reales, al realizar una asignación de recursos que no se basa en consideraciones económicas o de beneficio, sino que responde a otros intereses. Junto a ello, este tipo de actividades delictivas implican riesgos de reputación muy importantes, tanto para las entidades individualmente consideradas, como para el sistema financiero nacional en su conjunto. Unos riesgos que deben ser mitigados con la mayor celeridad.

La norma se orienta a perfeccionar los instrumentos y mecanismos que deben implementar los sujetos obligados por la Ley, de cara a prevenir eficazmente el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. Ambas actividades ilícitas se caracterizan por evolucionar y adaptarse a los diferentes mecanismos de control y prevención desplegados, por lo que la rápida adecuación de la norma a este escenario cambiante es un elemento fundamental de eficacia del sistema. Pero no basta, desde luego, con adoptar normas adecuadas, sino que esas normas deben cumplirse plenamente por los obligados a ello. A este fin, es necesario arbitrar, con la mayor celeridad, los cambios orientados a reforzar los mecanismos y sistemas de garantía del cumplimiento.

En este caso, la Comisión Europea inició un procedimiento formal de infracción n.º 2017/0527 por falta de comunicación de las medidas de transposición de la Directiva 2015/849/UE (en la actualidad se encuentra en fase de dictamen motivado).

Por consiguiente, concurren en la medida que se adopta, por su naturaleza, finalidad y por el contexto en que se dictan, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a este tipo de norma.

IV

El Título III comprende los artículos tercero y cuarto. El artículo tercero contiene la modificación que incorpora al ordenamiento interno la Directiva (UE) 2016/801 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2016, relativa a los requisitos de entrada y residencia de los nacionales de países terceros con fines de investigación, estudios, prácticas, voluntariado, programas de intercambio de alumnos o proyectos educativos y colocación au pair.

Las Conclusiones del Consejo Europeo de junio de 2014 fijaron como una de las prioridades políticas de la Unión Europea el tratar de "seguir siendo un destino atractivo para las personas con talento y capacidad". Posteriormente, la Agenda Europea de Migración, publicada el 13 de mayo de 2015, consideró la aprobación de una norma en los términos de la hoy Directiva

(UE) 2016/801 como uno de los instrumentos fundamentales para la construcción de una Europa atractiva para los estudiantes, investigadores y en general para atraer talento y emprendimiento extranjero.

Con estos antecedentes, y de acuerdo con la nueva concepción de la política migratoria de la Unión Europea, en la que la migración legal, y especialmente la cualificada, se entienden como factores coadyuvantes del crecimiento y de la creación de empleo, la Directiva tiene como objetivo mejorar la posición de la Unión Europea en la competencia mundial por atraer talento y promoverla como centro mundial de excelencia para estudios y formación, mediante la supresión de barreras migratorias y mejores oportunidades de movilidad y empleo.

Para ello establece unas condiciones armonizadas de entrada y residencia en la Unión Europea de nacionales de terceros países con fines de investigación, estudios, prácticas o voluntariado en el Servicio Voluntario Europeo, de obligada transposición; y otras para voluntarios fuera del Servicio Voluntario Europeo, alumnos y au pairs, de carácter potestativo para los Estados miembros.

Cabe señalar que buena parte de las disposiciones de la Directiva ya se encuentran recogidas en nuestro ordenamiento jurídico: bien en la sección de movilidad internacional de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; bien en la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y en su Reglamento, aprobado por Real Decreto 557/2011, de 20 de abril.

Concretamente, la alineación de objetivos entre la Directiva (UE) 2016/801 y la sección de movilidad internacional de la Ley 14/2013 determina que la incorporación de los aspectos imperativos de la norma comunitaria aún no presentes en el ordenamiento español y cuya regulación requiere norma de rango legal sean transpuestos a través de la modificación de esta ley. En concreto:

Se modifica el artículo 72, para prever una autorización de residencia para los investigadores incluidos en el ámbito subjetivo en la Directiva, que tendrán derecho a la movilidad dentro de la Unión Europea prevista en la norma comunitaria; manteniendo para otros investigadores, al amparo de la habilitación dada por el considerando 29 de la Directiva, la autorización ya existente en nuestro ordenamiento, que no dará acceso a dicha movilidad.

Se posibilita, además, al investigador, una vez finalizada la actividad investigadora, la permanencia en nuestro país durante un tiempo limitado para la búsqueda de empleo o para emprender un proyecto empresarial, en línea con el artículo 25 de la Directiva.

Se modifica el artículo 75.4, transponiendo lo previsto en el artículo 18 de la Directiva, a los efectos de posibilitar la expedición de visados de residencia de validez inferior a un año.

Se modifica el artículo 76, estableciéndose como preceptiva la tramitación electrónica de las autorizaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en atención a lo previsto en el artículo 34 de la Directiva.

Se introduce una disposición adicional decimoséptima, en línea con el artículo 25 de la norma comunitaria, para que los estudiantes internacionales que ya han finalizado sus estudios en España puedan acceder a una autorización de residencia para la búsqueda de empleo o para emprender un proyecto empresarial.

Se introduce una disposición adicional decimoctava, que prevé una autorización de residencia para participar en un programa de prácticas para los extranjeros que hayan obtenido un título de educación superior en los dos años anteriores a la fecha de solicitud o que estén realizando estudios que conduzcan a la obtención de un título de educación superior, tal y como se define en los artículos 3 y 13 de la Directiva.

Se introduce una disposición adicional decimonovena, relativa a las tasas, de acuerdo con el artículo 36 de la Directiva.

Se añade una nueva disposición final decimotercera para recoger que en lo no previsto en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en relación con la movilidad internacional, será de aplicación la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre Derechos y Libertades de los Extranjeros en España y su integración social.

El artículo cuarto del Real Decreto-ley tiene por objeto la modificación del Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, para incorporar a nuestro ordenamiento jurídico los artículos de la Directiva sobre los aspectos procedimentales de la autorización prevista para los estudiantes internacionales, tanto en su primera admisión como en el caso de la intramovilidad UE, y para adaptar la exigencia de requisitos a los voluntarios a lo establecido por la Directiva cuando estos participen en el Servicio Voluntario Europeo. Sobre esta modificación del reglamento es preciso señalar que, pese a efectuarse mediante un Real Decreto-ley, su rango no queda congelado, manteniendo carácter reglamentario. En concreto:

Se modifica el apartado 3 del artículo 37, para adaptar la duración de la autorización al artículo 18.1 de la Directiva sobre la duración de la autorización, cuando los estudios se desarrollen en una institución de enseñanza superior y conduzcan a la obtención de un título de educación superior.

Se modifica el artículo 38, relativo a los requisitos para obtener el visado y/o autorización de estancia por estudios, a los efectos de prever el acceso a la situación de estancia por estudios a través de la concesión de una autorización sin visado previo, a extranjeros que se hallen regularmente en España; así como para incorporar al ordenamiento español la exención del requisito de contar con un seguro de responsabilidad civil que dé cobertura a la labor del voluntario, en el caso de que dicha labor sea realizada en el marco del Servicio Voluntario Europeo, prevista en el artículo 14.1.c) de la Directiva.

Se modifica el artículo 39, con el objetivo de simplificar los procedimientos y trámites, de acuerdo con los apartados 4 y 5 del artículo 7 de la Directiva. Y se añade un nuevo apartado 8 para permitir que la solicitud de autorizaciones de estancia por estudios UE también pueda ser presentada por la institución de educación superior en la que el estudiante va a cursar estudios; así como la posibilidad de tramitación colectiva de autorizaciones.

Por último, se modifica el artículo 44, relativo a la movilidad dentro de la Unión Europea, para adaptarlo a lo previsto en el artículo 31 de la Directiva.

La disposición derogatoria única del Real Decreto-ley deroga el artículo 38 bis de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, que según lo establecido en la disposición final cuarta de dicha ley no tiene naturaleza orgánica, así como el capítulo IV del título IV, que comprende los artículos 73 a 84, del Reglamento de dicha Ley Orgánica, aprobado por el Real Decreto 557/2011, de 20 de abril, que transponían a nuestro ordenamiento la Directiva 2005/71/CE, relativa a un procedimiento específico de admisión de nacionales de terceros países a efectos de investigación científica, que queda derogada por la Directiva (UE) 2016/801.

El 23 de mayo de 2018 finalizó el plazo para transponer la Directiva (UE) 2016/801 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2016. Dicho plazo de transposición hace imposible culminar la tramitación de las disposiciones normativas necesarias para dar cumplimiento a la obligación de transposición antes de dicha fecha. Ante el incumplimiento del plazo para transponer y la gravedad de las consecuencias de acumular un retraso en la incorporación al ordenamiento jurídico español de dicha Directiva, resulta necesario acudir a la aprobación de un Real Decreto-ley para proceder a su transposición. La finalización del plazo de transposición de esta Directiva ha motivado la iniciación por la Comisión Europea de un procedimiento formal de infracción n.º 2018/0166.

Por consiguiente, concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a este tipo de norma.

V

El Título IV, que comprende el artículo quinto, modifica parcialmente el artículo 12 de la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior, con el objeto de elevar el plazo máximo a un año para la resolución de los expedientes sancionadores afectados por dicha Ley, en vez de los tres meses previstos de forma genérica en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La justificación de esta modificación viene motivada en la alteración sufrida en los plazos de resolución de los expedientes sancionadores instruidos al amparo de esta ley, al verse afectados por lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 21 de la citada Ley 39/2015, de 1 de octubre, que, con carácter general, establecen que el plazo máximo para notificar la resolución expresa será de tres meses cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen plazo máximo.

Es relevante indicar que todos los restantes procedimientos sancionadores en materia de movimientos de capitales y de transacciones económicas con el exterior atribuidos a la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias se encuentran regulados por la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, la cual establece un plazo máximo de resolución de un año (es el caso de los expedientes sancionadores por ausencia de declaración de movimientos de capitales en frontera, por movimientos de efectivo en territorio nacional sin declaración o por infracciones a las obligaciones en materia de prevención de BC/FT).

De este modo, el procedimiento sancionador que nos ocupa se refiere a las infracciones sobre las declaraciones de movimientos en cuentas corrientes en el extranjero y de inversiones españolas en el exterior (o viceversa) cuyo conocimiento debe ser garantizado, y que se encuentra regulado, a diferencia de los demás, en una ley especial, la Ley 19/2003, de 4 de julio, que en su artículo 12 establece cuáles son las autoridades competentes para su incoación, instrucción y resolución, pero no establece, sin embargo, plazo máximo de resolución de los expedientes, por lo que este queda incluido en la previsión genérica establecida en el artículo 21 de la Ley 39/2015.

La necesidad de una inmediata ampliación del plazo está motivada en que el actual plazo de tres meses y el hecho de que este procedimiento sancionador requiere de numerosos pasos e informes preceptivos en su proceso de instrucción imposibilitan su tramitación en plazo, lo cual es especialmente grave si se tiene en cuenta la relevancia de la materia y el volumen de expedientes sancionadores surgidos al amparo de esta ley (hay más de 40 expedientes pendientes de incoación en este momento). Todo ello justifica sin duda la urgencia de la ampliación por ley de este plazo.

Por consiguiente, concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a este tipo de norma.

VI

Finalmente, el Título V, que comprende el artículo sexto, procede a la modificación de la disposición final séptima de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo

Común de las Administraciones Públicas. Según ésta, el 2 de octubre de 2018, entrarán en vigor las previsiones de la citada Ley relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la administración y archivo único electrónico.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, suponen un cambio fundamental para las Administraciones Públicas en España, ya que establecen que la relación electrónica es la vía principal de tramitación de los procedimientos administrativos, lo que debe conducir a una administración sin papeles, transparente y más ágil y accesible para los ciudadanos y las empresas. La exigencia de una adaptación paulatina a este nuevo paradigma administrativo fue prevista por el legislador al determinar en la disposición final séptima de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, un calendario específico de entrada en vigor de las novedades antes relacionadas y que son especialmente trascendentes.

Sin embargo, la vacatio legis plasmada en dicha disposición final séptima se ha revelado insuficiente en la práctica para contar de forma simultánea con las condiciones que son presupuesto necesario para el cumplimiento de los ambiciosos objetivos perseguidos por ambas leyes.

La adaptación de los procedimientos administrativos y el diseño de procesos de gestión óptimos, exige que los desarrollos tecnológicos y jurídicos cuenten con el grado de madurez necesaria para dar satisfacción a este nuevo estadio de desarrollo de la actividad de las Administraciones Públicas.

Así, el desarrollo reglamentario que precisa el funcionamiento de algunos aspectos técnicos y procedimentales tales como las notificaciones, el registro de apoderamientos, los funcionarios habilitados o algunas cuestiones sobre los registros generales y archivos, debe adaptarse a lo señalado en la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional 55/2018, de 24 de mayo. En particular, se requiere acordar entre las Administraciones públicas competentes las opciones que permitan una verdadera interoperabilidad respetuosa con sus respectivos ámbitos de competencias. Este acuerdo será el marco para el diseño de los sistemas tecnológicos que han de dar soporte a los aspectos funcionales interoperables, que en el plazo actual de entrada en vigor no estarán adaptados a estas exigencias.

En definitiva, la imposibilidad técnico-organizativa de concluir en los plazos inicialmente previstos los procesos de adaptación a la nueva realidad, obliga a ampliarlos en este Real Decreto-ley. Con ello, se trata de implantar estos instrumentos básicos del funcionamiento de las Administraciones conforme a los principios de eficacia administrativa y garantía de los derechos de los ciudadanos y de los operadores jurídicos y económicos en la tramitación de los procedimientos administrativos, que precisamente son los principios que persigue la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Por todas las razones anteriores, se juzga urgente y necesario ampliar en dos años el plazo inicial de entrada en vigor de las previsiones de la disposición final séptima de la Ley 39/2015 en lo relativo al registro electrónico de apoderamientos, el registro electrónico, el registro de empleados públicos habilitados, el punto de acceso general electrónico de la Administración y el archivo electrónico, para garantizar que los operadores jurídicos, los ciudadanos y las Administraciones Públicas puedan ejercer plenamente sus derechos con plena seguridad jurídica y beneficiarse de las ventajas que el nuevo escenario está comenzando a proporcionarles.

Esta ampliación del plazo permitirá de forma coordinada completar todos los aspectos jurídicos, organizativos, procedimentales y técnicos que compatibilicen la garantía plena del ejercicio de los derechos y la validez jurídica de los procedimientos, junto con el respeto del marco de distribución de competencias que consagra la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional 55/2018, de 24 de mayo, antes citada.

Por consiguiente, concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a este tipo de norma.

Este Real Decreto-ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. De lo expuesto en los párrafos anteriores se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia. El Real Decreto-ley es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica. En cuanto al principio de transparencia, no se ha realizado el trámite de consulta pública, ni el trámite de audiencia e información públicas tal y como excepciona el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno. Por último, con respecto al principio de eficiencia, si bien supone un aumento de las cargas administrativas, éstas son imprescindibles y en ningún caso innecesarias.

Por todo ello, por su finalidad y por el contexto de exigencia temporal en el que se dicta, concurren en el presente Real Decreto-ley las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad requeridas en el artículo 86 de la Constitución.

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes para el desarrollo del Pacto de Estado contra la violencia de género (procedente del Real Decreto-ley 9/2018, de 3 de agosto). (121/000025)**
  Presentado el 13/09/2018, calificado el 18/09/2018
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Igualdad Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Igualdad Plazos: hasta 21/09/2018

PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA EL DESARROLLO DEL PACTO DE ESTADO CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO

I

La Exposición de motivos de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, señalaba que la violencia de género no es un problema que afecte al ámbito privado. Al contrario, se manifiesta como el símbolo más brutal de la desigualdad existente en nuestra sociedad. Se trata de una violencia que se dirige sobre las mujeres por el hecho mismo de serlo, por ser consideradas, por sus agresores, carentes de los derechos mínimos de libertad, respeto y capacidad de decisión.

El Convenio del Consejo de Europa sobre prevención y lucha contra la violencia contra la mujer y la violencia doméstica, hecho en Estambul el 11 de mayo de 2011, en su artículo 5.2, exige a las partes del convenio que tomen las medidas legislativas y demás necesarias para actuar con la diligencia debida para prevenir, investigar, castigar y conceder una indemnización por los actos de violencia incluidos en el ámbito de aplicación del mismo.

El 15 de noviembre de 2016, el Pleno del Congreso de los Diputados aprobó, por unanimidad, una Proposición no de ley por la que se instaba al Gobierno a promover la suscripción de un Pacto de Estado en materia de Violencia de Género, por el Gobierno de la Nación, las Comunida-

des Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía y la Federación Española de Municipios y Provincias, que siga impulsando políticas para la erradicación de la violencia sobre la mujer como una verdadera política de Estado. La Proposición no de ley establecía la creación, en el seno de la Comisión de Igualdad del Congreso, de una Subcomisión que tenía como objetivo elaborar un informe en el que se identificaran y analizaran los problemas que impiden avanzar en la erradicación de las diferentes formas de violencia de género, y en el que se incluyeran un conjunto de propuestas de actuación, entre ellas las principales reformas que deben acometerse para dar cumplimiento efectivo a ese fin, así como a las recomendaciones de los organismos internacionales. El Congreso, en su sesión plenaria del 28 de septiembre de 2017, aprobó, sin ningún voto en contra, el Informe de la Subcomisión para un Pacto de Estado en materia de violencia de género.

Por su parte, la Comisión de Igualdad del Senado decidió, el 21 de diciembre de 2016, la creación de una Ponencia que estudiase y evaluase, en materia de Violencia de Género, los aspectos de prevención, protección y reparación de las víctimas, analizase la estrategia para alcanzar e implementar un Pacto de Estado contra la Violencia de Género y examinase la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre. El 13 de septiembre de 2017, el Pleno del Senado aprobó, por unanimidad, el Informe de la Ponencia de Estudio para la elaboración de estrategias contra la violencia de género.

Ambos informes contienen un conjunto de propuestas para prevenir y combatir la violencia contra la mujer y la violencia doméstica, y para mejorar en la respuesta que, desde las Instituciones, se proporciona a las mujeres víctimas y a sus hijas e hijos menores o a los menores bajo su guarda, tutela o acogimiento.

Según la Proposición no de ley aprobada el 15 de noviembre de 2016, las medidas contenidas en el informe que supusieran la modificación de textos legales vigentes debían ser remitidas a las Cortes Generales en un plazo no superior a seis meses para su tramitación.

Transcurrido dicho plazo se hace urgente adoptar algunas medidas necesarias para avanzar en la erradicación de la violencia de género y en el logro de una sociedad libre de violencia sobre las mujeres.

La entidad de los derechos a proteger, que exigen una respuesta inmediata y contundente, que proteja la vida y la integridad física, psicológica y moral de las víctimas de esta violación de derechos fundamentales, no sólo justifican la necesidad y urgencia de la medida, sino que son una exigencia de todo Estado de Derecho.

II

La violencia contra las mujeres es la manifestación más cruel de la desigualdad y las relaciones de poder de los hombres sobre las mujeres. Se trata de una violencia de naturaleza estructural que se dirige contra la mujer por el mismo hecho de serlo. Esta violencia menoscaba el disfrute de sus derechos humanos y libertades fundamentales y es un obstáculo para la plena realización de la igualdad entre mujeres y hombres.

Así lo reconocen los organismos internacionales como la Organización de las Naciones Unidas, el Consejo de Europa y la Unión Europea, en distintos instrumentos jurídicos ratificados por España. La Declaración sobre la eliminación de la violencia contra la mujer (Resolución 48/104, de 20 de diciembre de 1993) adoptada por la Asamblea General de Naciones Unidas define la violencia contra la mujer como todo acto de violencia basado en la pertenencia al sexo femenino que tenga o pueda tener como resultado un daño o sufrimiento físico, sexual o psicológico para la mujer, así como las amenazas de tales actos, la coacción o la privación arbitraria de la libertad, tanto si se producen en la vida pública como en la vida privada.

La Constitución Española reconoce en su artículo 14 la igualdad ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Y el artículo 15 reconoce el derecho a la vida y a la integridad física y moral, sin que, en ningún caso, nadie pueda ser sometido a tortura ni a penas o tratos inhumanos o degradantes. Por su parte el artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; y remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud.

III

En España en los últimos años se han producido avances legislativos muy significativos en materia de lucha contra la violencia sobre la mujer. Por su especial relevancia, destacan la Ley 27/2003, de 31 de julio, reguladora de la Orden de protección de las víctimas de la violencia doméstica y, sobre todo, la Ley Orgánica, 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.

La Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, tiene por objeto actuar contra la violencia que, como manifestación de la discriminación, la situación de desigualdad y las relaciones de poder de los hombres sobre las mujeres, se ejerce sobre éstas por parte de quienes sean o hayan sido sus cónyuges o de quienes estén o hayan estado ligados a ellas por relaciones análogas, aun sin convivencia.

En sus trece años de vigencia, la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, ha incorporado tres modificaciones operadas, respectivamente, por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de Seguridad Social, relativa a la disposición adicional primera sobre pensiones de orfandad; por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, relativa al artículo 20.1 sobre asistencia jurídica gratuita, y por la Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio , de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia relativa a los artículos 1.2, 61.2, 65 y 66, en relación con hijos e hijas menores de edad y menores sujetos a tutela o guarda y custodia de las víctimas de violencia de género.

En 2014, España ratificó el Convenio del Consejo de Europa para prevenir y combatir la violencia contra la mujer y la violencia doméstica, hecho en Estambul el 11 de mayo de 2011, que entró en vigor el 1 de agosto de 2014. El ámbito de aplicación del Convenio, que abarca todas las formas de violencia que afectan a las mujeres por el hecho de ser mujer o que les afectan de manera desproporcionada, define la "violencia contra las mujeres" como una violación de los derechos humanos y una forma de discriminación contra las mujeres, y designa todos los actos de violencia basados en el género que implican o pueden implicar para las mujeres daños o sufrimientos de naturaleza física, sexual, psicológica o económica, incluidas las amenazas de realizar dichos actos, la coacción o la privación arbitraria de libertad, en la vida pública o privada.

IV

El artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que, en el ejercicio de la iniciativa legislativa, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

En cuanto a los principios de necesidad y eficiencia, se ven plenamente respaldados dado el interés general en el que se funda, siendo el real derecho ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

Por lo que respecta a la proporcionalidad, se ha buscado establecer las medidas imprescindibles para atender la necesidad de protección mejorando la asistencia y atención de las víctimas de la violencia de género, no pudiendo plantearse otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Asimismo, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico, supone un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas, por lo que se entiende que la propuesta se adecúa al principio de seguridad jurídica.

En cumplimiento del principio de transparencia la norma identifica claramente su propósito ofrece una explicación completa de su contenido en esta exposición de motivos.

Finalmente, dado que la norma no impone cargas administrativas, y que supone una clara mejora en la protección de las víctimas de la violencia de género y de sus hijas e hijos, se entiende plenamente cumplida la adecuación al principio de eficiencia.

V

En el marco de las propuestas formuladas en el Informe de la Subcomisión del Congreso para un Pacto de Estado en materia de violencia de género y en el Informe de la Ponencia del Senado de Estudio para la elaboración de estrategias contra la violencia de género, el presente Real Decreto-ley modifica algunos preceptos de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, que no tienen dicho rango de ley orgánica, así como otros textos normativos, cuya reforma es urgente a los efectos de dar una respuesta efectiva en relación a la asistencia a las víctimas y a sus hijos e hijas menores.

La violencia de género, como manifestación más cruel de la desigualdad y las relaciones de poder de los hombres sobre las mujeres, se ha cobrado la vida de 947 mujeres en España desde 2003, año en que en nuestro país empezaron a contabilizarse las mujeres asesinadas por sus parejas o exparejas. 11 de ellas lo han sido en los últimos dos meses de junio y julio de 2018. En la mayoría de los casos las víctimas no habían denunciado con anterioridad la violencia y el maltrato que venían sufriendo. Estos indicadores explican la situación de emergencia en la que nos encontramos y justifican suficientemente el recurso a un Real Decreto-ley. De esta manera, la presente reforma que tiene como objeto fortalecer la tutela judicial y el acceso a la justicia, y a los recursos de asistencia de las víctimas de violencia de género, a través de la modificación de los artículos 20 y 23. El artículo 20 contiene tres tipos de medidas destinadas a mejorar la participación de la víctima en el proceso penal. Por un lado, se reforma su apartado 4 y se añade un apartado 5 para reforzar la asistencia jurídica de las víctimas, tal y como exige el Pacto de Estado, contemplando no solamente que los Colegios de Abogados, sino también los de Procuradores, adopten las medidas necesarias para la designación urgente de letrados y procuradores de oficio en los procedimientos que se sigan por violencia de género, que aseguren su inmediata presencia para la defensa y representación de las víctimas. Por otro lado, se añade un nuevo apartado 6 para implementar una medida del Pacto de Estado referente a la habilitación legal del Letrado de la víctima a fin de que pueda ostentar su representación procesal hasta la personación de la víctima en el procedimiento, si bien esto debe armonizarse con la tercera medida consistente en la adición de un nuevo apartado 7 con el objeto de permitir a la víctima personarse como acusación particular en cualquier fase del procedimiento.

El artículo 23 de la Ley Orgánica es también objeto de modificación con una doble finalidad. Por una parte, para concretar y ampliar los títulos judiciales habilitantes para acreditar la condición de víctima de violencia de género; y, por otra parte, para establecer otros títulos no judiciales habilitantes para los casos en los que no hay denuncia y, en consecuencia, tampoco existe

procedimiento judicial abierto. Como se ha señalado, un porcentaje elevado de las víctimas de violencia de género asesinadas no había de denunciado previamente la situación de maltrato que estaban sufriendo. En 2017, el 76,5 % de las mujeres asesinadas no había denunciado previamente a su agresor, de ahí la urgencia y la necesidad de proceder a ampliar los mecanismos de acreditación de las situaciones de violencia de género. Cabe recordar que el artículo 18.3 del Convenio del Consejo de Europa sobre prevención y lucha contra la violencia contra la mujer y la violencia doméstica, exige no supeditar la protección de las víctimas de violencia de género al ejercicio por parte de aquéllas de acciones legales ni a la declaración contra el autor.

Entre las múltiples razones por las que las víctimas no denuncian la situación de violencia que están sufriendo, se encuentra la falta de recursos económicos, uno de los factores que les impide romper el círculo de la violencia. Por ello, en relación a las ayudas reguladas en el artículo 27, el presente Real Decreto-ley, con el fin de ampliar las posibilidades de acceso a las mismas y en consonancia con las propuestas formuladas en la Ponencia del Senado de Estudio para la elaboración de estrategias contra la violencia de género, se ha previsto la compatibilidad de estas ayudas con otras de carácter autonómico o local que las víctimas puedan percibir.

VI

Una de las medidas más urgentes de llevar a cabo en el marco del Pacto de Estado contra la violencia de género, es la que plantea la necesidad de adoptar las modificaciones legales oportunas para que la Administración local pueda llevar a cabo actuaciones en la promoción de la igualdad entre hombres y mujeres, así como contra la violencia de género, ya que se trata de la administración más cercana a la ciudadanía y, por ende, a las víctimas. En este sentido, se plantea que estas cuestiones deberán formar parte del catálogo de materias recogido como de competencia propia de los municipios en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Por otra parte, la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, establece cuantías específicas destinadas a las entidades locales dirigidas a implementar el Pacto de Estado contra la Violencia de Género.

Todo ello hace imprescindible la modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, para poder permitir el desarrollo de políticas contra la violencia de género, y que dicha modificación se realice con toda celeridad, para evitar que las posibles actuaciones previstas por las entidades locales no puedan ser desarrolladas por la falta de adaptación de las disposiciones vigentes, algo que redundaría en un enorme perjuicio para las mujeres víctimas de la violencia de género, así como sus hijos e hijas.

VII

La protección de los menores, hijas e hijos de las mujeres víctimas de violencia de género constituye uno de los ejes del Pacto de Estado que exige una respuesta más urgente. Según la Macroencuesta de violencia contra la mujer realizada en 2015, del total de mujeres que sufren o han sufrido violencia física, sexual o miedo de sus parejas o exparejas y que tenían hijos/as en el momento en el que se produjeron los episodios de violencia, el 63,6 % afirmó que los hijos e hijas presenciaron o escucharon alguna de las situaciones de violencia. De las mujeres que contestaron que sus hijos o hijas presenciaron o escucharon los episodios de violencia, el 92,5 % afirmaron que los mismos eran menores de 18 años cuando sucedieron los hechos. Por ello el presente Real Decreto-ley incluye una modificación en el artículo 156 del Código Civil para dar cumplimiento a la medida 148, del Informe de la Subcomisión del Congreso que propone, desvincular la intervención psicológica con menores expuestos a violencia de género del ejer-

cicio de la patria potestad. En concreto la reforma que afecta al artículo 156 del Código Civil tiene como objetivo que la atención y asistencia psicológica quede fuera del catálogo de actos que requieren una decisión común en el ejercicio de la patria potestad, cuando cualquiera de los progenitores esté incurso en un proceso penal iniciado por atentar contra la vida, la integridad física, la libertad, la integridad moral o la libertad e indemnidad sexual del otro progenitor o de los hijos e hijas de ambos.

VIII

Lo avanzado de las fechas en las que se adoptan las medidas contenidas en el presente Real Decreto- ley impide que puedan ser llevadas a efecto en su totalidad en el ejercicio 2018.

El régimen contenido en el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, supone que por estas solas circunstancias se produce un perjuicio en 2019 en las políticas impulsadas en el marco del Pacto de Estado contra la violencia de género.

El corto periodo de tiempo para la ejecución de las medidas y el carácter absolutamente prioritario de la lucha contra la violencia de género aconsejan que, de forma absolutamente excepcional y singular, se excepcione el régimen contenido en la regla Sexta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, exclusivamente para el ejercicio 2018.

IX

Por otra parte, se respetan los límites constitucionalmente establecidos para el uso de este instrumento normativo, pues este real decreto-ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I de la Constitución, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general; de hecho, únicamente se modifican algunas disposiciones de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, y de otras leyes en aquellos aspectos, propuestos en el Pacto de Estado, que carecen de la condición de materia reservada a ley orgánica.

Además el real decreto-ley representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional, que subvenir a un situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las Leyes.

Por tanto, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuestos habilitantes para la aprobación de un real decreto-ley.

VI

NOVEDADES LEGISLATIVAS

VI.1. DECRETO-LEY 3/2018, de 26 de junio, de necesidades financieras del sector público en prórroga presupuestaria (BOE 12/09/2018)

PDF (BOE-A-2018-12400 - 3 págs. - 163 KB)

VI.2. Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre la Renta de no Residentes. ORDEN HAC/941/2018, de 5 de septiembre, por la que se modifican la Orden HFP/227/2017, de 13 de marzo, por la que se aprueba el modelo 202 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, y el modelo 222 para efectuar los pagos fraccionados a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en régimen de consolidación fiscal y se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación electrónica, la Orden HFP/441/2018, de 26 de abril, por la que se aprueban los modelos de declaración del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes y a entidades en régimen de atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español, para los períodos impositivos iniciados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, y la Orden HFP/1978/2016, de 28 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 231 de Declaración de información país por país (BOE 14/09/2018)

PDF (BOE-A-2018-12515 - 17 págs. - 546 KB)

VI.3. RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 300 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 3 de julio de 2018, y se dispone su comunicación a las comunidades autónomas para que se proceda a los nombramientos (BOE 21/09/2018)

PDF (BOE-A-2018-12784 - 3 págs. - 295 KB)

VI.4. REAL DECRETO-LEY 14/2018, de 28 de septiembre, por el que se modifica el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre

PDF (BOE-A-2018-13180 - 80 págs. - 1.475 KB)

VI.5. RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 301 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 05/11/2018)

VI.6. RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2018, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 301 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (DOGC 05/11/2018)

VII

NOTICIAS DE INTERÉS

VII.1.
La Sede del Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Cataluña, se ha trasladado al Edificio torre Marina en el Paseo de la Zona Franca n.º 109 junto a los Registros de la Propiedad ya instalados desde el mes de agosto

VII.2.
El pasado día 25 de octubre de 2018 tuvo lugar la celebración del Seminario sobre "Transparencia en los contratos de crédito hipotecario". La celebración fue en el Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña, con gran asistencia y participación en el coloquio del público asistente

Seminario sobre transparencia en los contratos de crédito hipotecario

25 de Octubre de 2018 a las 19.15 horas

PROGRAMA

PONENTES:

Sra. Dª. Inmaculada Barral Viñals. Profesora titular acreditada. Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona. Vicepresidenta de la Sección de Consumo del ICAB.

Condiciones generales, cláusulas abusivas y transparencia bancaria: ¿Qué hemos aprendido de la crisis hipotecaria?

Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno.
Magistrado del Tribunal Supremo.

La transparencia como valor jurídico: Su incidencia en la contratación en masa.

COLOQUIO:

Moderador: **Sr. D. Rafael Arnáiz Ramos.** Director del SERC.

Lugar: Salón de Actos del Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña.
c/ Joan Miró 19-21, planta baja, 08005 - Barcelona.

Pueden inscribirse a través de:
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña
Atención: Elisabeth Pursals Pérez // Teléfono 93 225 26 11
Correo electrónico: secretariacer.catalunya@registradores.org

La asistencia es gratuita. Se ruega confirmación.
El plazo máximo de inscripción es hasta el 10 de octubre 2018.

Registradores DE CATALUÑA

Seminari sobre la transparència en els contractes de crèdit hipotecari

25 d'Octubre de 2018 a les 19.15 hores

PROGRAMA

PONENTS:

Sra. Inmaculada Barral Viñals. Professora titular acreditada. Catedràtica de Dret Civil de la Universitat de Barcelona. Vicepresidenta de la Secció de Consum de l'ICAB.

Condicions generals, clàusules abusives i la transparència bancària: ¿què hem après de la crisi hipotecària?

Sr. Francisco Javier Orduña Moreno.
Magistrat del Tribunal Suprem.

La transparència com a valor jurídic:
La seva incidència en la contractació en massa.

COL·LOQUI:

Moderador: **Sr. Rafael Arnáiz Ramos.** Director del SERC.

Lloc: Saló d'Actes del Deganat Autonòmic dels Registradors de Catalunya.
c/ Joan Miró 19-21, planta baixa, 08005 - Barcelona.

Poden inscriure's a través de:
Servei d'Estudis Registrals de Catalunya
Atenció: Elisabeth Pursals Pérez // Telèfon 93 225 26 11
Adreça electrònica: secretariacer.catalunya@registradores.org

L'assistència és gratuïta. Es prega confirmació.
El termini màxim d'inscripció és fins el 10 d'octubre 2018.

Registradors DE CATALUNYA