

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



197

ENERO-FEBRERO

2019

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. **197**

ENERO-FEBRERO DE 2019



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**

Passeig de la Zona Franca, 109

08038 - BARCELONA

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157-1993

ÍNDICE

I	RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS	22
	María Tenza Llorente	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/26/2019, de 7 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. C. F. M. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Cornellà de Llobregat que suspende la inscripción del derecho de uso de una vivienda pactado en convenio de separación por mutuo acuerdo aprobado por la autoridad judicial. CONVENIO REGULADOR: DERECHO DE USO SOBRE VIVIENDA FAMILIAR: NECESIDAD DE FIJACIÓN DE PLAZO (DOGC 16/01/2016)	23
	RESOLUCIÓ JUS/26/2019, de 7 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat per M. C. F. M. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Cornellà de Llobregat que suspèn la inscripció del dret d'ús d'un habitatge pactat en conveni de separació per mutu acord aprovat per l'autoritat judicial. CONVENI REGULADOR: DRET D'ÚS SOBRE HABITATGE FAMILIAR: CAL FIXAR UN TERMINI (DOGC 16/01/2019)	26
I.2.	RESOLUCIÓN JUS/112/2019, de 23 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Sant Feliu de Guíxols Pablo Vázquez Moral contra la calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Lloret de Mar que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. COMPRAVENTA: CERTIFICACIÓN DE GASTOS DE LA COMUNIDAD: REQUISITOS FORMALES (DOGC 31/01/2019)	28
	RESOLUCIÓ JUS/112/2019, de 23 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Sant Feliu de Guíxols Pablo Vázquez Moral contra la qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Lloret de Mar que suspèn la inscripció d'una escritura de compravenda. COMPRAVENTA: CERTIFICAT DE DESPESES DE LA COMUNITAT: REQUISITS FORMALS (DOGC 31/01/2019)	30
I.3.	RESOLUCIÓN JUS/268/2019, de 6 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por L. M. B. V., en representación de J. A. S., contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Barcelona que deniega la cancelación de un censo cuya acreditación de vigencia consta inscrita, pero no se acreditó la división. CANCELACIÓN DE CENSOS NO DIVIDIDOS: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 13ª LIBRO V (DOGC 18/02/2019)	32

	RESOLUCIÓ JUS/268/2019, de 6 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per L. M. B. V., en representació de J. A. S., contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Barcelona que denega la cancel·lació d'un cens l'acreditació de la vigència del qual consta inscrita, però no se'n va acreditar la divisió. CANCEL·LACIÓ D'UN CENS NO DIVIDIT: DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 13a. LLIBRE CINQUÈ (DOGC 18/02/2019).....	35
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	37
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	38
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)	38
	Registro de Mojácar <i>SENTENCIA DECLARATIVA DE LA RESOLUCIÓN DE UN DERECHO INSCRITO: NO PUEDEN CANCELARSE ASIENTOS POSTERIORES SI SUS TITULARES NO HAN SIDO DEMANDADOS</i>	
II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)	38
	Registro de Puerto del Rosario nº 2 <i>ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA</i>	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)	39
	Registro de Eivissa nº 4 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)	39
	Registro de Tías <i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO</i>	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)	41
	Registro de Concentaina <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL OTORGANTE</i>	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)	42
	Registro de Madrid nº 28 <i>BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUJETOS A RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	

II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)	43
	Registro de Arganda del Rey nº 1 <i>REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU INCORPORACIÓN A LA INSCRIPCIÓN</i> <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)	44
	Registro de Eivissa nº 3 <i>RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS: RENUNCIA DE UNO DE LOS TITULARES</i>	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)	45
	Registro de Jerez de la Frontera nº 1 <i>PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: NO ES EL APROPIADO PARA RECTIFICAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA</i> <i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS</i>	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)	46
	Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria <i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA</i>	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)	46
	Registro de Sepúlveda-Riaza <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	
II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)	48
	Registro de Madrid nº 19 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i>	
II.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)	49
	Registro de Zaragoza nº 13 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)	49
	Registro de Mérida nº 2 <i>NOTA DE AFECCIÓN FISCAL: CANCELACIÓN</i>	

II.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)	50
	Registro de San Martín de Valdeiglesias <i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD:</i> ORDEN DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE LOS TÍTULOS <i>RECTIFICACIÓN DE CABIDA:</i> PROCEDIMIENTOS	
II.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)	51
	Registro de Mazarrón <i>PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN:</i> EXPRESIÓN DE TRANSMISIONES PREVIAS ANTERIORES A LA QUE RECOGE EL TÍTULO PRESENTADO <i>CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO:</i> DETERMINACIÓN DEL PRECIO <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:</i> ART. 98 LEY 24/2001	
II.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)	51
	Registro de Vitigudino <i>HERENCIA:</i> INSCRIPCIÓN EN LOS CASOS DE HEREDERO ÚNICO	
II.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)	52
	Registro de Cervera de Pisuerga <i>DERECHO SUCESORIO CATALÁN:</i> NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA Y PAGO DE ESTA	
II.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)	53
	Registro de Pozuelo de Alarcón nº 2 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL:</i> MOTIVACIÓN <i>RECURSO GUBERNATIVO:</i> ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR <i>REFERENCIA CATASTRAL:</i> INCORPORACIÓN AL FOLIO REGISTRAL	
II.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)	54
	Registro de Alicante nº 3 <i>TÍTULO INSCRIBIBLE:</i> LIQUIDACIÓN JUDICIAL DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL	
II.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)	54
	Registro de San Javier nº 1 <i>RECURSO GUBERNATIVO:</i> ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE <i>PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:</i> PRESUNCIÓN DEL ART. 38.1 LH	

II.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)	55
	Registro de Roa <i>SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REQUISITOS</i>	
II.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)	56
	Registro de Saldaña <i>BASES GRÁFICA ALTERNATIVA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018) ,.....	57
	Registro de Güimar <i>RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO</i> <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE</i>	
II.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)	58
	Registro de Roa <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i> <i>HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN</i>	
II.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)	59
	Registro de Valencia nº 10 <i>PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL DE HERENCIA: REQUISITOS</i>	
II.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)	60
	Registro de Barbate <i>PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO</i> <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE</i>	
II.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)	61
	Registro de Marbella nº 3 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA</i> <i>HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS</i>	
II.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2018)	63
	Registro de Santiago de Compostela nº 1 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	

II.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018)	64
	Registro de Vilalba <i>MONTES VECINALES EN MANO COMÚN: INMATRICULACIÓN</i> <i>TÍTULO INSCRIBIBLE: FOTOCOPIAS COMPULSADAS</i>	
II.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	65
	Registro de Córdoba nº 5 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	66
	Registro de Utrera nº 1 <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	67
	Registro de Santa Cruz de la Palma <i>DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO</i>	
II.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	68
	Registro de Callosa d'en Sarrià <i>FINCA RADICANTE EN DOS DISTRITOS HIPOTECARIOS: PROCEDIMIENTO</i>	
II.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)	69
	Registro de Felanitx nº 2 <i>HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY DE USURA EN LOS CASOS DE PRÉSTAMO FALSIFICADO</i>	
II.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)	72
	Registro de Vitoria nº 5 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA LA HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)	73
	Registro de Benidorm nº 3 <i>TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE</i>	
II.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)	74
	Registro de Ronda <i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS</i>	

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)	75
Registro de San Sebastián de la Gomera	
<i>OBRA NUEVA: INADMISIBILIDAD DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS</i>	
II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)	77
Registro de Valencia nº 10	
<i>HIPOTECA: PRÉSTAMOS NO CONCEDIDOS POR ENTIDADES DE CRÉDITO SUJETOS A LA LEY 2/2009</i>	
II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)	78
Registro de Liria	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL</i>	
II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE ENERO DE 2019)	79
Registro de Escalona	
<i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS</i>	
II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	80
Registro de Mijas nº 3	
<i>PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA: JUICIO DE EQUIVALENCIA</i>	
II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	81
Registro de Eibar	
<i>DERECHO FORAL VASCO: LEGITIMARIOS</i>	
II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	82
Registro de Villaviciosa	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	83
Registro de Eivissa nº 4	
<i>HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO</i>	
II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	84
Registro de Salamanca nº 2	
<i>SOCIEDADES MERCANTILES: ÁMBITO DE REPRESENTACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES</i>	

II.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	84
	Registro de Murcia nº 3	
	<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017</i>	
II.A.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	85
	Registro de La Almunia de Doña Godina	
	<i>RENUNCIA ABDICATIVA: NECESIDAD DE UN EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO PARA ACREDITAR LA ADQUISICIÓN A FAVOR DEL ESTADO</i>	
II.A.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	86
	Registro de Chiclana de la Frontera nº 1	
	<i>EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS</i>	
II.A.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	87
	Registro de Almería nº 3	
	<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO Y OBJETO</i>	
II.A.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	87
	Registro de Barbate	
	<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE</i>	
II.A.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	88
	Registro de Torreveja nº 1	
	<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS Y PLAZO</i>	
	<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS</i>	
II.A.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	90
	Registro de Valencia nº 13	
	<i>DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE: COMPROBACIÓN DEL CSV</i>	
II.A.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	90
	Registro de Guía de Isora	
	<i>HERENCIA: CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO</i>	

II.A.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	92
	Registro de Torre-Pacheco OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA DONDE SE UBICA LA EDIFICACIÓN	
II.A.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	93
	Registro de Puçol <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA</i> : ART. 98 LEY 24/2001	
II.A.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	94
	Registro de Santa Cruz de La Palma <i>CANCELACIÓN</i> : EL ART. 82 NO AMPARA EL CONSENTIMIENTO FORMAL	
II.A.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	94
	Registro de Madrid nº 28 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
II.A.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	95
	Registro de Felanitx nº 2 <i>REQUISITOS FISCALES DEL TÍTULO INSCRIBIBLE</i> : ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR	
II.A.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	96
	Registro de El Ejido nº 1 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	96
	Registro de La Unión nº 2 <i>CONDICIÓN RESOLUTORIA</i> : REQUISITOS PARA SU EJERCICIO	
II.A.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	97
	Registro de Álora <i>HERENCIA</i> : TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE	
II.A.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	98
	Registro de Madrid nº 44 <i>PROCEDIMIENTO ART. 201 LH</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES	

II.A.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	100
	Registro de Rute <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : HERENCIA YACENTE <i>SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA</i> : REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN	
II.A.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	101
	Registro de Madrid nº 36 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL <i>EXPROPIACIÓN FORZOSA</i> : IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN EXPROPIADA	
II.A.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)	101
	Registro de Alicante nº 4 <i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : ÁMBITO <i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : FORMA DE INSCRIPCIÓN	
II.A.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)	102
	Registro de Villareal nº 2 <i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : DOCUMENTOS QUE EL REGISTRADOR NO PUDO ANALIZAR AL HACER LA CALIFICACIÓN <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO</i> : PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO CONFORME AL ART. 205 LH	
II.A.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)	103
	Registro de Móstoles nº 2 <i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : DOCUMENTOS QUE EL REGISTRADOR NO PUDO ANALIZAR AL HACER LA CALIFICACIÓN <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO</i> : REQUISITOS	
II.A.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)	104
	Registro de Madrid nº 2 <i>HIPOTECA</i> : NOVACIÓN MEDIANTE LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DEL DOCUMENTO PRIVADO QUE CONTIENE LOS NUEVOS PACTOS	
II.A.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)	104
	Registro de Zaragoza nº 5 <i>RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CONSORCIO CONYUGAL ARAGONÉS</i> : REGLAS PARA LA LIQUIDACIÓN	

II.A.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)	106
	Registro de Betanzos <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: CALIFICACIÓN DEL DEFECTO COMO SUBSANABLE O INSUBSANABLE</i>	
II.A.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)	106
	Registro de Baza <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)	107
	Registro de Madrid nº 2 <i>IGLESIA CATÓLICA: INSCRIPCIÓN DE BIENES A FAVOR DE UNA FUNDACIÓN PÍA CATÓLICA</i>	
II.A.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)	108
	Registro de Ferrol <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DEL CAUSNATE POR DEUDAS PROPIAS DEL HEREDERO</i>	
II.A.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)	109
	Registro de Marbella nº 4 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.B.	Pedro Ávila Navarro	111
II.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	111
	<i>Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca</i>	
II.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	111
	<i>Inmatriculación: Dudas fundadas de que esté inscrita la matriz de la que procede la que se pretende inmatricular</i>	
II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	111
	<i>Doble inmatriculación: Dudas no fundadas sobre la inexistencia de doble inmatriculación</i>	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	112
	<i>Publicidad formal: Denegación de certificación para el traslado de la finca al en que radica la mayor cabida</i>	

- II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)** 113
Hipoteca: Constitución: Permisividad en cuanto a la imputación de impuestos y gastos
Hipoteca: Constitución: Posibilidad de cobro anticipado de intereses
Hipoteca: Constitución: Posibilidad de pagos a terceros con el importe del préstamo
Hipoteca: Constitución: Requisitos de la comisión de apertura
Hipoteca: Constitución: Requisitos de la cláusula de gastos
- II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)** 115
Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
- II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)** 115
Herencia: La partición consentida en procedimiento de división necesita aprobación y protocolización
- II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)** 116
Obra nueva: La declaración por antigüedad no requiere prueba de que no se trate de suelo de especial protección
- II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)** 116
Obra nueva: No puede inscribirse con licencia por silencio positivo
- II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)** 117
Hipoteca: Sujeción a la L. 2/2009 de la contratada profesionalmente en favor de consumidores
- II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)** 117
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral
- II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE ENERO DE 2019)** 118
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
Inmatriculación: No tiene que justificarse más allá de los dos títulos sucesivos inmatriculadores

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	119
<i>Representación:</i> El juicio notarial de suficiencia implica el de equivalencia del poder extranjero	
II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	120
<i>Herencia:</i> Legítima global y apartamiento tácito en el Derecho Civil Vasco	
II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	121
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	121
<i>Herencia:</i> La interpretación del testamento corresponde a todos los interesados en la sucesión	
II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	122
<i>Sociedad limitada:</i> Representación: Ineficacia de las limitaciones de la junta al poder de los administradores	
II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	123
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	123
<i>Actos inscribibles:</i> La inscripción de la renuncia abdicativa con adquisición por el Estado requiere de un expediente de investigación	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	124
<i>Reanudación del tracto:</i> No puede practicarse por expediente de dominio para inmatriculación	
<i>Reanudación del tracto:</i> No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral	
II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	124
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	125
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral	
II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	126
<i>Propiedad horizontal:</i> Obras sobre elementos privativos con necesidad de licencia	
<i>Obra nueva:</i> Necesidad de georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	127
<i>Título inscribible:</i> Cumplimiento de los requisitos fiscales con CSV	
II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	128
<i>Herencia:</i> Requisitos del certificado sucesorio europeo	
II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	129
<i>Obra nueva:</i> Requiere previa georreferenciación de la finca, aunque la ocupe por entero	
<i>Descripción de la finca:</i> Es necesaria la georreferenciación previa a la obra nueva, aunque esta ocupe toda la finca	
II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	130
<i>Representación:</i> El juicio notarial de suficiencia para el acto principal es suficiente para sus consecuencias legales	
II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	130
<i>Cancelación:</i> No puede cancelarse una inscripción sin una causa jurídica	
II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	131
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral	
II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	131
<i>Impuestos:</i> Posibilidad de consulta de datos fiscales por el registrador en Baleares	
<i>Condición resolutoria:</i> Impuestos en su cancelación	

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	132
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	133
<i>Condición resolutoria:</i> No puede inscribirse el acta de resolución con oposición del comprador	
II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	134
<i>Herencia:</i> Puede inscribirse con copia parcial de la escritura	
II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	135
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH	
<i>Rectificación del Registro:</i> Notificaciones en el expediente notarial del art. 201 LH	
II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	136
<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)	137
<i>Expropiación forzosa:</i> La expropiación parcial de la finca requiere representación gráfica georreferenciada	
II.B.37. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)	137
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.38. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)	138
<i>Inmatriculación:</i> Está derogada la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del titular	
<i>Inmatriculación:</i> Actuación del registrador en caso de duda de invasión del dominio público	
II.B.39. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)	139
<i>Título inscribible:</i> Son parte de la escritura los pactos contenidos en documento privado incorporado	

III	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	140
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)	141
	<i>Sociedad limitada:</i> Unipersonalidad: Certificación por el administrador nombrado por el nuevo socio único	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)	142
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)	142
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Deben estar firmadas por quien resulta administrador según el Registro	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)	142
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: La remuneración de consejeros ejecutivos se detalla en el contrato con el consejo	
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: Remuneración de consejeros ejecutivos, estatutos y contrato con el consejo, S. 26.02.2018	
III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)	143
	<i>Hipoteca:</i> Hipoteca naval: Puede ejecutarse extrajudicialmente ante notario si se ha pactado así	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE ENERO DE 2019)	144
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	145
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución y liquidación: Se puede inscribir la extinción de la sociedad en situación de insolvencia	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	146
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	

III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	146
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente	
III.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	146
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores	
III.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	147
	<i>Hipoteca:</i> Hipoteca mobiliaria: La que puede servir de cobertura a la emisión de títulos por entidad de crédito requiere certificado de tasación	
III.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)	148
	<i>Hipoteca:</i> Hipoteca naval: Puede ejecutarse extrajudicialmente ante notario si se ha pactado así	
III.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	148
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias	
III.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)	149
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias	
III.15.	RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)	150
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: La apreciación de la titularidad de los socios asistentes es competencia del presidente de la junta	
IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	152
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	PROYECTOS DE LEY	153
	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Ley para la revalorización de las pensiones públicas y otras medidas urgentes en materia social, laboral y de empleo (procedente del Real Decreto-ley 28/2018, de 28 de diciembre). (121/000047)..... 	153
	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Ley por la que se aprueban medidas de urgencia sobre la creación artística y la cinematografía (procedente del Real Decreto-ley 26/2018, de 28 de diciembre). (121/000046)..... 	162
	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Ley de medidas urgentes para una transición justa de la minería del carbón y el desarrollo sostenible de las comarcas mine- 	

	ras (procedente del Real Decreto-ley 25/2018, de 21 de diciembre). (121/000045).....	165
	• Proyecto de Ley por la que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral (procedente del Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre). (121/000042).....	168
	• Proyecto de Ley de transposición de directivas en materia de marcas, transporte ferroviario y viajes combinados y servicios de viaje vinculados (procedente del Real Decreto-ley 23/2018, de 21 de diciembre). (121/000043).....	173
	• Proyecto de Ley del Impuesto sobre las Transacciones Financieras. (121/000040).....	183
V	NOVEDADES LEGISLATIVAS	185
V.1.	Comunidad Autónoma de Cataluña. Decreto-ley 6/2018, de 13 noviembre, relativo al tipo de gravamen aplicable a las escrituras públicas que documentan el otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria (BOE 23/01/2019)	186
V.2.	Resolución de 28 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 302, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 04/02/2019)	186
V.3.	Resolución de 28 de enero de 2019, de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 302 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 04/02/2019)	186
V.4.	Resolución de 4 de diciembre de 2018, aprobada por la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación con el Informe de fiscalización de los contratos de cesión, arrendamiento o enajenación de bienes inmuebles y derechos de la propiedad incorporal más significativos formalizados por las empresas estatales durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015 (BOE 08 de febrero 2019)	186
VI	NOTICIAS DE INTERÉS	187
VI.1.	El pasado 14 de febrero de 2019 se celebró en el Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña un Seminario sobre “Concurso, Premio y Registro” con la participación de la Delegación Especial de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en Cataluña, Magistrados de lo mercantil de Barcelona, LAJ adscritos a Juzgado de lo Mercantil de Barcelona y Registradores de Cataluña	188
VI.2.	El pasado 28 de febrero de 2019 se celebró en el Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña una jornada sobre “Blockchain y Registro de la Propiedad” con la participación como ponentes del Sr.	

Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de derecho Civil en la Univiersidad Rovira i Virgili y director de su Cátedra UNESCO de Vivienda y el Sr. Fernando P. Méndez González, Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles y Profesor Asociado de la Universidad de Barcelona..... 190

I

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

María Tenza Llorente

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/26/2019, de 7 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. C. F. M. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Cornellà de Llobregat que suspende la inscripción del derecho de uso de una vivienda pactado en convenio de separación por mutuo acuerdo aprobado por la autoridad judicial. CONVENIO REGULADOR: DERECHO DE USO SOBRE VIVIENDA FAMILIAR: NECESIDAD DE FIJACIÓN DE PLAZO (DOGC 16/01/2016)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=839006&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de un convenio regulador en el que se atribuye el derecho de uso a la ex esposa, titular de la mitad indivisa de la finca junto con su ex esposo, pero sin fijación de plazo. Consta en el convenio que el hijo del matrimonio es independiente y que vive en un domicilio diferente del de sus progenitores, así como que la separación no causa desequilibrio económico, razón por la cual las partes no pactan ninguna pensión compensatoria. La registradora suspende la inscripción pues entiende necesaria la fijación de un plazo de conformidad con el artículo 233-20 del Libro II del Código Civil de Cataluña.

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

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

En primer término, realiza un análisis de la naturaleza jurídica del derecho partiendo de su doble vertiente. Por un parte, se trata de un derecho de naturaleza familiar que se manifiesta en que constituye una de las maneras de satisfacer el derecho de alimentos que tienen los hijos menores de edad, vinculado a la guarda, pero sin que pueda condicionarse su duración a la mayoría de edad (artículo 232-2.4.b y artículo 233-20.1 del Código Civil de Cataluña, STSJC 11/2014, de 24 de febrero); o bien como una forma de pago de la prestación compensatoria a la cual pueda tener derecho uno de los ex cónyuges (artículo 233-20.7 del Código Civil de Cataluña), o se puede atribuir al cónyuge que más lo necesite (artículo 233- 20.3 y 4 del Código Civil de Cataluña). La segunda de las vertientes se refleja en el carácter inscribible del derecho, en que no condiciona las transmisiones ulteriores de la vivienda, que su titularidad únicamente la ostenta el cónyuge, que se extingue por consolidación y que necesita la fijación de su plazo y del alcance material del mismo. Teniendo en cuenta todas las circunstancias concurrentes en este supuesto de hecho, concluye que es preciso que se determine su duración para dar cumplimiento al principio de especialidad registral. Además entiende que en caso de una hipotética disolución de condominio, esta quedaría dificultada por la indeterminación del derecho.

COMENTARIO.

Esta materia es tratada por la Direcció General de Dret en Resoluciones anteriores a cuyo comentario es preciso remitirse. Así, en la Resolución JUS/1856/2016, de 21 de junio,¹ la Direcció General de Dret resuelve un supuesto en el que el uso se atribuye a la esposa que ostenta la guarda y custodia de los hijos menores de edad –con el matiz que también se apunta en esta Resolución de que no se puede condicionar su existencia a la minoría de edad de los hijos, como se ha indicado–; la Resolución JUS/600/2018², de 20 de marzo, que admite la constitución de un derecho real de hipoteca sobre la vivienda habitual sobre la que constaba inscrito un derecho de uso a favor de los hijos menores de edad como consecuencia de un convenio regulador de divorcio o la Resolución JUS/1165/2018, de 6 de junio³, que consideraba también necesaria la determinación de un plazo para la inscripción de un derecho de uso en un supuesto anterior a la vigencia del Libro II. A diferencia de estas Resoluciones en esta o existen hijos por cuya guarda se constituya el derecho analizado y además introduce un matiz en su fundamento de Derecho tercero *in fine*, pues apunta la posibilidad de que los ex cónyuges pacten su duración indefinida⁴. Esta última afirmación parece entrar en contradicción con la doctrina sostenida por la Direcció General y con el entendimiento de que si la finalidad del derecho de uso familiar es excluir esta misma facultad que corresponde del otro condómino ex artículo 552-6.1⁵ del Libro V, también se exige que se determine su duración. En cualquier caso, esta postura es coincidente con la del Centro Directivo en cuanto a que si la atribución del derecho de uso no responde a la necesidad de guarda y custodia de los hijos es preciso que se determine su plazo (así, Resoluciones de 27 de diciembre de 2017, 11 de enero de 2018 o 30 de mayo de 2018, fundamentos de Derecho cuarto).

En cuanto a la jurisprudencia, los diversos pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña sobre esta materia reiteran el carácter necesariamente temporal del derecho de uso. En este sentido se manifiestan, entre otras, la STSJC 40/2016, de 2 de junio (JUR\2016\173731), en el fundamento de Derecho tercero, que considera necesaria la fijación de plazo del derecho de uso, sin perjuicio de sus ulteriores prórrogas, invocando el Preámbulo del Libro II, además del artículo 233-20 del mismo Cuerpo legal, dada la excepcionalidad del mismo. Por otra parte, la STSJC 8/2017, de 20 de febrero (RJ\2017\1742) rechaza la concesión de una prórroga al derecho de uso por otros veinte años más, al entender que dado que este ya había durado veintisiete años y pese a que concurrían circunstancias en el titular que merecían protección (edad avanzada, patologías diversas), resuelve que lo procedente es la disolución de la cosa común o liquidación del régimen pues el derecho de uso no puede revestir carácter indefinido (fundamento de Derecho segundo). Por último, la STSJC 29/2018, de 19 de marzo (RJ 2018\2841), considera que no cabe condicionar el derecho de uso a la extinción del condominio cuando hay hijos menores, pues su duración vendría determinada por esta y su subsistencia es posible dada su compatibilidad (si la atribución se hace al otro titular), si bien solo es oponible a hipotéticos terceros que adquirieran la finca en caso de subasta si consta inscrito en el Registro (fundamento de Derecho tercero).

1. Ver Boletín SERC núm. 183, julio-agosto-septiembre 2016, págs. 42-46.

2. Ver Boletín SERC núm. 192, marzo-abril 2018, págs. 28-34.

3. Ver Boletín SERC número 193, mayo-junio 2018, páginas 36 a 39.

4. En la STSJC 8/2017 que posteriormente se cita se rechaza expresamente esta posibilidad.

5. Señala el fundamento de Derecho tercero de la STSJC 20 julio 2017. RJ 2018\1346 (Magistrado Ponente: José Francisco Valls Gombau) que *a falta de acuerdo válido de reglamentación específica del uso de la cosa común, no incumbe al comunero imponerse a sí mismo el límite del que su uso «no perjudique el interés de la comunidad.*

En resumen, es necesaria la fijación de plazo en los convenios reguladores en que se pacta un derecho de uso, máxime cuando su atribución no está vinculada a la guarda y custodia de los hijos o a la compensación del desequilibrio económico entre los cónyuges.

Barcelona, 16 de enero de 2019

I.1.**RESOLUCIÓ JUS/26/2019, de 7 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat per M. C. F. M. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Cornellà de Llobregat que suspèn la inscripció del dret d'ús d'un habitatge pactat en conveni de separació per mutu acord aprovat per l'autoritat judicial.
CONVENI REGULADOR: DRET D'ÚS SOBRE HABITATGE FAMILIAR: CAL FIXAR UN TERMINI (DOGC 16/01/2019)**

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=839006&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'un conveni regulador en el qual s'atribueix el dret d'ús a la dona, titular de la meitat indivisa de la finca juntament amb el seu exmarit, però sense la fixació d'un termini. En el conveni consta que el fill del matrimoni és independent i que viu en un municipi diferent del dels seus progenitors, així com que la separació no produeix un desequilibri econòmic, raó per la qual les parts no pacten cap pensió compensatòria. La registradora suspèn la inscripció ja que entén necessària la fixació d'un termini de conformitat amb l'article 233-20 del llibre II del Codi civil de Catalunya.

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

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

En primer lloc, la Direcció realitza un anàlisi de la naturalesa jurídica del dret segons de la seva doble vessant. D'una banda, es tracta d'un dret de naturalesa familiar que es manifesta en que constitueix una de les maneres de satisfer el dret d'aliments que tenen els fills menors d'edat, vinculat a la guarda, però sense que es pugui condicionar la seva duració a la majoria d'edat (article 232-2.4.b i article 233-20.1 del Codi civil de Catalunya, STSJC 11/2014, de 24 de febrer); o bé com a una forma de pagament de la prestació compensatòria a la qual pugui tenir dret un dels exconsorts (article 233-20.7 del Codi civil de Catalunya), o es pot atribuir al cònjuge que més ho necessiti (article 233-20.3 i 4 del Codi civil de Catalunya). La segona de les vessants es reflecteix en el caràcter inscriptible del dret, en què no condiona les transmissions ulteriors de l'habitatge, que la seva titularitat únicament l'ostenta el cònjuge, que s'extingeix per consolidació i que necessita la fixació del seu termini i de l'abast material del mateix. Tenint en compte totes les circumstàncies concurrents en aquest supòsit de fet, conclou que cal que es determini la seva duració d'acord amb el principi d'especialitat registral. A més, entén que en cas d'una hipotètica dissolució de condomini, aquesta seria més complexa per motiu de la indeterminació del dret.

COMENTARI.

Aquesta matèria és tractada per la Direcció General de Dret en resolucions anteriors, que ja han sigut objecte de comentari en altres Butlletins. Així, en la Resolució JUS/1856/2016, de

21 de juny¹, la Direcció General de Dret resol un supòsit en què l'ús s'atribueix a la dona que era titular de la guarda i custòdia dels fills menors d'edat -amb el matís que també s'apunta en aquesta Resolució de que no es pot condicionar la seva existència a la minoria d'edat dels fills, com s'ha indicat-; la Resolució JUS/600/2018, de 20 de març², que admet la constitució d'un dret real d'hipoteca sobre l'habitatge habitual on hi havia un dret d'ús inscrit a favor dels fills menors d'edat com a conseqüència d'un conveni regulador de divorci; o la Resolució JUS /1165/2018, de 6 de juny³, que considerava també necessària la determinació d'un termini per a la inscripció d'un dret d'ús en un supòsit anterior a la vigència del llibre II. A diferència d'aquestes Resolucions en aquesta o hi ha fills per la guarda es constitueixi el dret analitzat i més introdueix un matís en el seu fonament de Dret tercer in fine, ja que apunta la possibilitat que els exconsorts pactin la seva durada indefinida. Això és contradictori amb la doctrina sostinguda per la Direcció General i amb l'afirmació de que si la finalitat del dret d'ús familiar és excloure aquesta mateixa facultat⁴ que correspon de l'altre copropietari de conformitat amb l'article 552-6.1 del llibre V també s'exigeix que es fixi un termini. En tot cas, aquesta postura coincideix amb la del Centre Directiu en el sentit de que si l'atribució del dret d'ús no respon a la necessitat de guarda i custòdia dels fills cal que es determini el seu termini (així, Resolucions de 27 de desembre de 2017, 11 de gener de 2018 o 30 de maig de 2018, fonaments de dret quart).

Pel que fa a la jurisprudència, els pronunciaments del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya sobre aquesta matèria reiteren el caràcter necessàriament temporal del dret d'ús. En aquest sentit es pronuncien, entre altres, la STSJC 40/2016, de 2 de juny (JUR\ 2016\173.731), en el fonament de dret tercer, que considera necessària la fixació d'un termini del dret d'ús familiar, sense perjudici de les seves ulteriors pròrrogues, d'acord amb el preàmbul i l'article 233-20 del llibre II i per motiu de la seva excepcionalitat. D'altra banda, la STSJC 8/2017, de 20 de febrer (RJ\ 2017\ 1742) rebutja la concessió d'una pròrroga al dret d'ús per altres vint anys més, tot i que entén que atès que aquest ja havia durat vint anys i malgrat el titular mereixia una protecció especial per les seves circumstàncies (edat avançada, patologies diverses), resol que al solució és la dissolució de la cosa comuna o la liquidació del règim ja que el dret d'ús no pot esdevenir indefinit (fonament de dret segon). Finalment, la STSJC 29/2018, de 19 de març (RJ 2018\2841), considera que no cal condicionar el dret d'ús a l'extinció del condomini quan hi ha fills menors, ja que la seva durada vindria determinada per aquesta i la seva subsistència és possible donada la seva compatibilitat (si l'atribució es fa a l'altre titular), tot i que només és oposable als hipotètics tercers que adquirissin la finca en cas de subhasta si el dret consta inscrit en el Registre (fonament de dret tercer).

En resum, cal fixar un termini en els convenis reguladors en què es pacta un dret d'ús, sobre tot quan la seva atribució no està vinculada a la guarda i custòdia dels fills o a la compensació del desequilibri econòmic entre els cònjuges.

Barcelona, 19 de gener de 2019

1. Veure Butlletí SERC núm. 183, juliol-agost-setembre 2016, pàgs. 42-46.

2. Veure Butlletí SERC núm. 192, març-abril 2018, pàgs. 28-34.

3. Veure Butlletí SERC núm. 193, maig-juny 2018, pàgs. 36-39.

4. El fonament de dret tercer de la STSJC de 20 de juliol de 2017 (RJ 2018\1346; (José Francisco Valls Gombau) entén que *a falta de acuerdo válido de reglamentación específica del uso de la cosa común, no incumbe al comunero imponerse a sí mismo el límite del que su uso «no perjudique el interés de la comunidad».*

I.2.

RESOLUCIÓN JUS/112/2019, de 23 de enero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Sant Feliu de Guíxols Pablo Vázquez Moral contra la calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Lloret de Mar que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. COMPRAVENTA: CERTIFICACIÓN DE GASTOS DE LA COMUNIDAD: REQUISITOS FORMALES (DOGC 31/01/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=840220&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una escritura pública de compraventa de finca integrada en un edificio en régimen de propiedad horizontal en la que se protocoliza una certificación de gastos de la comunidad expedido por la administradora de fincas. El registrador suspende la inscripción por entender que para que sea válida esta certificación se requiere que se expida por el secretario con el visto bueno del presidente de la comunidad, que cuente con la legitimación notarial de la firma y además que se acredite la vigencia y del nombramiento de los cargos citados.

El notario 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.

En primer lugar, considera innecesario el visto bueno del presidente de la comunidad, pues aunque el artículo 553-15.2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales establece que la administración de la comunidad se puede encargar a una persona externa que reúna las condiciones profesionales legalmente exigibles, lo que implica que esté colegiado como ejerciente y que no esté suspendido, esta manifestación se halla bajo la responsabilidad de la persona firmante. En segundo lugar, tampoco estima necesaria la legitimación notarial de las firmas al no ser un requisito impuesto por el artículo 553-5 del Libro V ni e artículo 65.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, pues de lo contrario el legislador expresamente lo habría contemplado. Por último, revoca el defecto de falta de acreditación de los cargos pues se remite en caso de falsedad o inexistencia a depurar las responsabilidades pertinentes en vía judicial y termina argumentando que, si la Ley admite la renuncia expresa, no resulta congruente exigir un plus de control cuando se aporta la certificación.

COMENTARIO.

De conformidad con el artículo 553-5.2 del Libro Quinto sin la manifestación de estar al corriente de pago de los gastos y sin la aportación de la certificación relativa al estado de deudas con la comunidad no se puede otorgar la escritura, a menos que los adquirentes renuncien expre-

samente. La Dirección General de Registros y del Notariado, respecto de una exigencia parecida contenida al artículo 9.1.e de la Ley de propiedad horizontal de 21 de julio de 1960, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, establece que la exigencia de la declaración es una obligación del notario y un requisito de la escritura. En este artículo sí se exige que la certificación se expida por el secretario y que cuente con el visto bueno del presidente. Pero si la manifestación no consta, la transmisión se puede inscribir (Resoluciones de 11 de diciembre de 2003 y 13 de marzo de 2008). Así, la Resolución de 25 de abril de 2012 señaló que sólo la falta de aportación de la certificación o de la exoneración, impide al notario la autorización de la escritura y por lo tanto sería defecto para la inscripción. A continuación distingue entre tres situaciones: *la primera, que se aporte el certificado de la comunidad de propietarios, del que resulta que se está al corriente de pago, en cuyo caso este último cubre las dos reglas con garantía absoluta de que el comprador no será objeto de reclamación alguna; siempre sin perjuicio de la responsabilidad del certificador por error o negligencia, en este caso ante la junta de propietarios; la segunda, que la certificación indique que hay deudas, en cuyo caso, el comprador sólo responderá del importe total si lo admite o retiene del importe correspondiente del precio, o se subroga expresamente; en otro caso, esto es en el supuesto de que no haya manifestación expresa de subrogación, el máximo de su responsabilidad será la afectación real del año y del anterior, conforme determina el penúltimo párrafo del artículo 9.1.e. citado; y la tercera situación, que no se aporte la certificación y se utilice el sistema de exoneración, de forma que cuando esto ocurra, la responsabilidad del adquirente se limitará exclusivamente a la afectación real del año actual y del anterior (fundamento de Derecho tercero).*

En Cataluña, a la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, el artículo 65.2 refuerza aquella exigencia en relación con segundas o ulteriores transmisiones de viviendas. Este artículo se tiene que relacionar con los artículos 132 d) y 135 de la misma Ley que exigen, para la escritura y para la inscripción de los actos de compra venta o cesión a pago de viviendas que se manifieste que se han cumplido los requisitos y se han entregado los documentos que exige el capítulo VI del título IV, entre los que hay, en viviendas integradas en un edificio en régimen de propiedad horizontal, la obligación de declarar cuál es el estado de gastos con la comunidad y justificarlo. Desde la entrada en vigor de la Ley de la vivienda, pues, al amparo de su artículo 135 los registradores no pueden inscribir escrituras de transmisión onerosa de viviendas de segunda o ulterior transmisión que no contengan aquella manifestación. Así se manifiesta la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña en Resolución JUS/2560/2010, de 28 de junio (Fundamento de Derecho Segundo), si bien en el supuesto de hecho no lo consideró exigible al tratarse de una aportación a sociedad, no de una transmisión onerosa (a diferencia de la aportación de cédula de habitabilidad donde sí lo considera necesario de conformidad con la Resolución de dicha Dirección de 25 de octubre de 2013). Pero en el fundamento de Derecho tercero, extiende la innecesariedad de certificación de estado de deudas a los negocios entre copropietarios (como la Resolución de la Dirección general de Registros y Notariado de 2 de febrero de 2012, fundamento de Derecho segundo), como la disolución de comunidad, venta de cuota indivisa de un copropietario a otro o liquidación de sociedad conyugal, ni lo será en procedimientos de ejecución judicial, esta vez sí de un modo análogo a la inexigibilidad de cédula de habitabilidad (así, Resoluciones de 31 de marzo de 2009 y de 20 de abril de 2010).

En resumen, no resulta exigible que la certificación que acredita el estado de deudas de la comunidad de propietarios en las transmisiones onerosas esté firmado por el secretario con el visto bueno del presidente, con firmas legitimadas y no se ha de acreditar la vigencia y el nombramiento de dichos cargos.

I.2.

RESOLUCIÓ JUS/112/2019, de 23 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Sant Feliu de Guíxols Pablo Vázquez Moral contra la qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Lloret de Mar que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda. COMPRAVENDA: CERTIFICAT DE DESPESES DE LA COMUNITAT: REQUISITS FORMALS (DOGC 31/01/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=840220&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una escriptura pública de compravenda de finca integrada en un edifici en règim de propietat horitzontal en què es protocol·litza un certificat de despeses de la comunitat expedit per l'administradora de finques. El registrador suspèn la inscripció tot i que entén que perquè sigui vàlida aquesta certificació cal que s'expedeixi pel secretari amb el vistiplau del president de la comunitat, que compti amb la legitimitació notarial de la signatura i, a més, que s'acrediti la vigència i del nomenament dels càrrecs esmentats.

El notari 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 revoca la nota.

En primer lloc, considera innecessari el vistiplau del president de la comunitat, ja que encara que l'article 553-15.2 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, estableix que la administració de la comunitat es pot encarregar a una persona externa que reuneixi les condicions professionals legalment exigibles, el que implica que estigui col·legiat com a exercent i que no estigui suspès, aquesta manifestació es fa sota la responsabilitat de la persona signant. En segon lloc, tampoc no entén necessària la legitimitació notarial de les signatures en no ser un requisit imposat per l'article 553-5 del Llibre V ni i per l'article 65.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, ja que el legislador no ha establert aquesta formalitat expressament. Finalment, revoca el defecte de la manca d'acreditació dels càrrecs ja que es remet en cas de falsedat o inexistència a la exigència de les responsabilitats que calguin judicialment. Finalment, argumenta que si la Llei admet la renúncia expressa, no resulta congruent exigir un plus de control quan s'aporta la certificació.

COMENTARI.

De conformitat amb l'article 553-5.2 del Llibre Cinquè no es pot atorgar l'escriptura sense la manifestació d'estar al corrent de pagament de les despeses i sense l'aportació de la certificació relativa a l'estat de deutes amb la comunitat, llevat que els adquirents renunciïn expressament. La Direcció General de Registres i del Notariat, respecte d'una exigència semblant continguda a l'article 9.1.i de la Llei de propietat horitzontal de 21 de juliol de 1960, reformada per la Llei

8/1999, de 6 d'abril, estableix que l'exigència de la declaració és una obligació del notari i un requisit de l'escriptura. En aquest article sí que s'exigeix que la certificació s'expedeixi pel secretari i que compti amb el vistiplau del president. Però que si la manifestació no consta, la transmissió es pot inscriure (Resolucions d'11 de desembre de 2003 i 13 de març de 2008). Així doncs, la Resolució de 25 d'abril de 2012 considera que només la manca d'aportació de la certificació o de l'exoneració, impedeix al notari l'autorització de l'escriptura i per tant seria defecte per a la inscripció. A continuació distingeix d'entre tres situacions: *la primera, que s'aporti el certificat de la comunitat de propietaris, del qual resulta que s'està al corrent de pagament, en el qual aquest últim omple les dues regles amb la garantia absoluta que el comprador no serà objecte de reclamació; sempre sense perjudici de la responsabilitat del certificant per error o negligència, en aquest cas davant de la junta de propietaris; la segona, que la certificació indiqui que hi ha deutes, en aquest cas, el comprador només respondrà de l'import total si ho admet o reté l'import corresponent del preu, o es subroga expressament; en un altre cas, això és en el cas que no hi hagi manifestació expressa de subrogació, el màxim de la seva responsabilitat serà l'afecció real de l'any i de l'anterior, conformi determina el penúltim paràgraf de l'article 9.1.e. citat; i la tercera situació, que no s'aporti la certificació i s'utilitzi el sistema d'exoneració, de manera que quan això saigui així, la responsabilitat de l'adquirent es limitarà exclusivament a l'afecció real de l'any actual i de l'anterior* (fonament de Dret tercer).

A Catalunya, a l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'article 65.2 reforça aquella exigència en relació amb segones o ulteriors transmissions d'habitatges. Aquest article s'ha de relacionar amb els articles 132 d) i 135 de la mateixa Llei que exigeixen, per a l'escriptura i per a la inscripció dels actes de compravenda o cessió en pagament dels habitatges que es manifesten que s'han complert els requisits i s'han lliurat els documents que exigeix el capítol VI del títol IV, entre els quals hi ha, per als habitatges integrats en un edifici en règim de propietat horitzontal, l'obligació de declarar quin és l'estat de despeses amb la comunitat i justificar-ho. Des de l'entrada en vigor de la Llei de l'habitatge, doncs, a l'empara del seu article 135 els registradors no poden inscriure escriptures de transmissió onerosa d'habitatges de segona o ulterior transmissió que no continguin aquella manifestació. La Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya en Resolució JUS/ 2560/2010, de 28 de juny (fonament de dret segon) ho entén així, tanmateix en el supòsit de fet no ho va considerar exigible en tractar-se d'una aportació a societat, no d'una transmissió onerosa (a diferència de l'aportació de cèdula d'habitabilitat on sí ho considera necessari de conformitat amb la Resolució d'aquesta Direcció de 25 d'octubre de 2013). Però en el fonament de dret tercer, estén la no necessitat de certificació de estigues de deutes als negocis entre copropietaris (com la Resolució de la Direcció General de Registres i Notariat de 2 de febrer de 2012, fonament de dret segon), com ara la dissolució de comunitat, la venda de quota indivisa d'un copropietari a un altre o la liquidació de societat conjugal, ni tampoc ho seran en procediments d'execució judicial, com tampoc la cèdula d'habitabilitat (així, Resolucions de 31 de març de 2009 i de 20 d'abril de 2010).

En resum, no resulta exigible que la certificació que acredita l'estat de deutes de la comunitat de propietaris en les transmissions oneroses estigui signat pel secretari amb el vistiplau del president, amb les signatures legitimades i no s'ha d'acreditar la vigència i el nomenament d'aquests càrrecs.

I.3.

RESOLUCIÓN JUS/268/2019, de 6 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por L. M. B. V., en representación de J. A. S., contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Barcelona que deniega la cancelación de un censo cuya acreditación de vigencia consta inscrita, pero no se acreditó la división. CANCELACIÓN DE CENSOS NO DIVIDIDOS: DISPOSICIÓN TRANSITORIA 13ª LIBRO V (DOGC 18/02/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=841652&type=01&language=es_ES

SUPUESTO DE HECHO. El supuesto de hecho que motiva este recurso es la presentación de una instancia con firma notarialmente legitimada, por la que se solicita la cancelación de un censo que grava una finca por no haber sido dividido, de conformidad con lo dispuesto por la Disposición Transitoria 13ª de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, por la que se aprueba el Libro Quinto. Aduce además el interesado que la nota de acreditación de la vigencia del censo se efectuó una vez transcurrido el plazo legal para hacerlo. La registradora entiende improcedente la cancelación pues al haberse practicado, además de la nota de vigencia del censo, la de herencia de aquel, estos asientos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

El interesado 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, parte de la consideración de que la constancia de la vigencia del censo, efectuada después de haber transcurrido el plazo previsto por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 6/1990, de 16 de marzo, pudo deberse a la aplicación de la doctrina emanada de los Autos del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fechas 25 de julio, 21 de noviembre y 4 de diciembre de 1995. Pero que, en todo caso, aunque estuviera mal practicado el asiento, no puede esta cuestión ser debatida en sede de recurso. Por ello, centrándose en la cuestión de la falta de división del censo, confirma la doctrina sentada en otras Resoluciones por las que entiende que la falta de acreditación de la división de censos dentro de plazo, comporta su extinción *ope legis*. Con anterioridad, el Tribunal Superior de Justicia en los autos citados, al admitir la posible existencia de escrituras de división de censos que no hubieran tenido acceso al Registro, exigía para cancelar expediente de liberación de gravámenes. Fue la Ley 5/2006 de 10 de mayo, la que, para poner fin a esta situación de inseguridad, estableció en la Disposición Transitoria Decimotercera la extinción de los censos cuya división no se hubiera efectuado el día 1 de julio de 2007, sin necesidad de tramitar expediente de liberación de gravámenes

y completando así un *iter* que se había iniciado con la Ley de censos de 26 de diciembre de 1957 (artículos 13 y 16). Por ello, declara procedente la cancelación del censo que motiva el supuesto de hecho.

COMENTARIO.

En primer término, por lo que respecta al procedimiento, la Dirección General de Derecho acoge la postura del Centro Directivo en cuanto a que el recurso no es el mecanismo para resolver sobre la procedencia o improcedencia de un asiento ya practicado y su conformidad a Derecho, en aras al respeto de los principios de legitimación y la presunción de exactitud del contenido del Registro. Así, según el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 2 de enero de 2019, por todas, señala el Centro Directivo *que una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.*

Por lo que respecta al fondo, esta cuestión ha sido tratada en múltiples Resoluciones a cuyo comentario es preciso remitirse, pues no hace sino reiterar que no es posible la práctica de asientos que afecten a censos no vigentes, bien por no haberse acreditado su existencia o bien por no haberse procedido a su división en los plazos establecidos por las Disposiciones Transitorias Primera y Tercera de la Ley 6/1990, de 16 de marzo y la Decimotercera de la Ley 5/2006, de 10 de mayo. De este modo, la Resolución 952/2017, de 17 de abril¹, cuyo supuesto de hecho lo constituye una instancia mediante la cual se solicita la cancelación de un censo por prescripción sobre un piso, al haber transcurrido un año desde la entrada en vigor del Libro V. Este censo procedía de una finca que había sido objeto de diversas modificaciones de entidades hipotecarias, la última de las cuales fue una segregación practicada en 1973 que dio lugar a la matriz. Constaba dividido el censo en el año 1961 y acreditada su vigencia por nota al margen en el año 1995, por lo que la Dirección General de Derecho entiende procedente su cancelación, siguiendo la doctrina sentada por las Resoluciones de 24 de noviembre de 2006 y 1, 2 y 3 de diciembre de 2008. Asimismo, en las Resoluciones de 12 de junio de 2014² y 14 de mayo de 2015³ entiende la Dirección General que no procede la práctica de operación registral alguna en relación al caso motivado por la presentación de documentos por los que los censalistas pretendían hacer constar un domicilio a efectos de notificaciones de censos cuya vigencia había quedado acreditada pero que no habían sido divididos. Esta doctrina es de suma importancia desde el punto de vista de la práctica registral a tenor de lo establecido en el artículo 565-11.4, en redacción dada por Ley 3/2017, de 15 de febrero, según el cual el plazo de diez años de prescripción de las pretensiones del censalista, motivo de extinción del censo, *puede interrumpirse por notificación notarial al censatario o bien por nota al margen de la inscripción del censo, que debe practicarse en virtud de una instancia firmada por el censalista con este fin.* La práctica de esta nota marginal⁴, por tanto, no será posible en casos como los resueltos por estas Resoluciones.

1. Ver Boletín SERC núm. 187, mayo-junio 2017; páginas 26 a 33.
2. Ver Boletín SERC núm. 171, mayo-junio 2014, página 22 y siguientes.
3. Ver Boletín SERC núm. 177, mayo-junio 2015, página 31 y siguientes.
4. Ya se han presentado instancias con este fin en los Registros de la Propiedad.

En resumen, cuando no constare practicada la división del censo antes del 1 de julio de 2007, no puede practicarse asiento alguno, siendo procedente la cancelación aun cuando conste en el historial registral la nota de vigencia de censo y asientos ulteriores atinentes a tal derecho.

Barcelona, 18 de febrero de 2019

I.3.

RESOLUCIÓ JUS/268/2019, de 6 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per L. M. B. V., en representació de J. A. S., contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Barcelona que denega la cancel·lació d'un cens l'acreditació de la vigència del qual consta inscrita, però no se'n va acreditar la divisió. CANCEL·LACIÓ D'UN CENS NO DIVIDIT: DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 13a. LLIBRE CINQUÈ (DOGC 18/02/2019)

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=841652&type=01&language=ca_ES

FETS. El supòsit de fet que motiva aquest recurs és la presentació d'una instància amb la signatura firma legitimada notarialment, per la qual se sol·licita la cancel·lació d'un cens que grava una finca per no haver estat dividit, de conformitat amb el que disposa la disposició transitòria 13a de la Llei 5/2006, de 10 de maig, per la qual s'aprova el llibre cinquè. A més, l'interessat al·legava que la nota d'acreditació de la vigència del cens es va efectuar un cop transcorregut el termini legal per fer-ho. La registradora entén improcedent la cancel·lació tot i que, a més de la nota de vigència del cens, constava inscrita la d'herència d'aquell, doncs conclou que aquests assentaments es troben sota la salvaguarda dels tribunals.

L'interessat 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, la Direcció considera que la constància de la vigència del cens efectuada després d'haver transcorregut el termini previst per la disposició transitòria tercera de la Llei 6/1990, de 16 de març, podria procedir de l'aplicació de la doctrina emanada de les interlocutòries del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de dates 25 de juliol, 21 de novembre i 4 de desembre de 1995. Però que, en tot cas, encara que estigués malament practicat l'assentament, aquesta qüestió no pot ser debatuda en un recurs. Per això, desenvolupa l'argumentació sobre la qüestió de la manca de divisió del cens i confirma la doctrina assegada en altres resolucions anteriors, per la qual cosa entén que la manca d'acreditació de la divisió de censos dins de termini, comporta la seva extinció *ope legis*. Amb anterioritat, el Tribunal Superior de Justícia en les interlocutòries esmentades, com que admetia la possible existència d'escriptures de divisió de censos que no haguessin tingut accés al Registre, exigia per cancel·lar-los la tramitació d'un expedient d'alliberament de gravàmens. La Llei 5/2006 de 10 de maig, acaba amb aquesta situació d'inseguretat i va establir a la disposició transitòria tretzena l'extinció dels censos la divisió no s'hagués efectuat el dia 1 de juliol de 2007, sense necessitat de tramitar un expedient d'alliberament de gravàmens. Així doncs, completa un *iter* que s'havia iniciat amb la Llei de censos de 26 de desembre de 1957 (articles 13 i 16). Per això, considera que en aquest supòsit de fet, el cens es pot cancel·lar.

COMENTARI.

Pel que fa al procediment, la Direcció General de Dret, com ara el Centre Directiu, entén que el recurs no és el mecanisme apte per resoldre sobre la procedència o la improcedència d'un assentament ja practicat i la seva conformitat amb el dret, d'acord amb els principis de legitimitat i la presumpció d'exactitud del contingut del Registre. Així doncs, segons el fonament de dret segon de la Resolució de 2 de gener de 2019, que segueix d'altres anteriors, resol el Centre Directiu que un cop practicat un assentament, aquest es troba sota la salvaguarda dels tribunals i produeix tots els seus efectes fins que no es declari la seva inexactitud, bé per iniciativa de la part interessada, o bé pels tribunals de justícia d'acord amb els procediments legalment establerts (articles 1, 38, 40 i 82 de la Llei hipotecària. Com a conclusió, d'acord amb aquesta doctrina, el recurs contra la qualificació negativa del registrador no és una eina per la qual es pugui acordar la cancel·lació dels assentaments ja practicats.

Pel que fa al fons, aquesta qüestió ha estat tractada en múltiples Resolucions. Cal fer una remissió al comentari d'aquestes, ja que en aquest recurs la Direcció reitera que no és possible la pràctica d'assentaments que afectin els censos no vigents, bé per no haver-se acreditat la seva existència o bé per no haver sigut dividits dins del termini establert per les disposicions transitòries primera i tercera de la Llei 6/1990, de 16 de març i la tretzena de la Llei 5/2006, de 10 de maig. La Resolució 952/2017, de 17 d'abril¹, el supòsit de fet el constitueix una instància mitjançant la qual se sol·licita la cancel·lació d'un cens per prescripció sobre un pis, perquè havia transcorregut un any des de l'entrada en vigor del llibre V. Aquest cens procedia d'una finca que havia estat objecte de diverses modificacions d'entitats hipotecàries, l'última de les quals va ser una segregació practicada en 1973, quan es va obrir un foli registral a la matriu. Hi constava dividit el cens l'any 1961 i acreditada la seva vigència per nota al marge en l'any 1995, per la qual cosa la Direcció General de Dret entén procedent la seva cancel·lació, com ara per les Resolucions de 24 de novembre de 2006 i 1, 2 i 3 de desembre de 2008. Així mateix, en les Resolucions de 14 de juny de 2014² i 14 de maig de 2015³ la Direcció General conclou que no es pot practicar cap operació registral en relació al cas motivat per la presentació de documents pels quals els censalistes pretenien fer constar un domicili a efectes de notificacions de censos on la vigència havia quedat acreditada però que no havien estat dividits. Aquesta doctrina és molt important pel que fa a la pràctica registral d'acord amb el que estableix l'article 565-11.4, en redacció donada per Llei 3/2017, de 15 de febrer, segons el qual el termini de deu anys de prescripció de les pretensions del censalista, motiu d'extinció del cens, es pot interrompre mitjançant una notificació notarial al censatari o bé per nota al marge de la inscripció del cens, que s'ha de practicar en virtut d'una instància signada pel censalista amb aquesta finalitat. La pràctica d'aquesta nota marginal⁴, per tant, no serà possible en casos com ara els resolts per aquestes resolucions.

En resum, quan no hi consta practicada la divisió del cens abans de l'u de juliol de 2007, no es pot practicar cap assentament registral i cal cancel·lar-lo, encara que hi consti en l'historial registral la nota de la vigència de cens i fins i tot assentaments ulteriors referents a aquest dret.

Barcelona, 18 de febrer de 2019

1. Veure Butlletí SERC núm. 187, maig-juny 2017; pàgines 26 a 33.
2. Veure Butlletí SERC núm. 171, maig-juny 2014, pàgina 22 i següents.
3. Veure Butlletí SERC núm. 177, maig-juny 2015, pàgines 31 i següents.
4. Ja han arribat als Registres de la Propietat instàncies amb aquesta finalitat.



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

II.A.

Basilio Javier Aguirre Fernández

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Mojácar

SENTENCIA DECLARATIVA DE LA RESOLUCIÓN DE UN DERECHO INSCRITO: NO PUEDEN CANCELARSE ASIENTOS POSTERIORES SI SUS TITULARES NO HAN SIDO DEMANDADOS

La cuestión planteada ya ha sido tratada anteriormente por esta Dirección General (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 21 de junio y 26 de noviembre de 2012 y 23 de mayo de 2014). Según esta doctrina ya reiterada, la sentencia declarativa de una resolución de permuta dictada en pleito entablado sólo contra uno de los permutantes, no permite –ni siquiera aunque se hubiera pactado condición resolutoria explícita– la cancelación automática de los asientos posteriores que traigan causa de este último.

Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que se canceló por caducidad la anotación preventiva de demanda practicada, y e) que los titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16470.pdf>

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Puerto del Rosario nº 2

ANOTACIONES PREVENTIVAS: PRÓRROGA

Según el mencionado artículo 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas pueden prorrogarse a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento. Como ya afirmó este Centro Directivo en Resolución de 22 de octubre de 1980, es indudable que la alternativa a que se refiere dicha norma legal no tiene un carácter indiscriminado que permita utilizar cualquiera de los dos medios indistintamente, sino que debe utilizarse el adecuado a la anotación que se desea

prorrogar, por lo que siempre que se trate de una anotación ordenada por la autoridad judicial es a ella a quien corresponde ordenar igualmente la prórroga, según se deduce del propio texto literal del referido artículo 86 y lo confirma el artículo 199 del Reglamento Hipotecario al reiterar la expresión «decretadas». La misma conclusión se desprende de la Ley de Enjuiciamiento Criminal. La eficacia de las medidas cautelares no puede quedar al arbitrio de una de las partes litigantes, sino que corresponde al juzgado o tribunal ante el que se esté sustanciando el procedimiento en cuestión, como resulta de los artículos 5.1 y 723 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, e igualmente del artículo 726.2 de la misma Ley, que extiende la competencia del tribunal a la duración temporal de la medida cautelar.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16471.pdf>

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Eivissa nº 4

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos 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; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017).

En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente. El mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública del camino no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente.

Por tanto, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16473.pdf>

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Tías

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

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. Las sucesivas redacciones legales en la materia serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determinada norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigirse el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la 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 su 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 orden a la restauración de la legalidad urbanística infringida.

Respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que 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. Umpliendo tales requisitos, ciertamente, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

A tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir.

Es decir, 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. Precisamente, entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa. Así se compatibiliza el régimen del artículo 28.4, basado en la no exigencia general de previo título habilitante y la comunicación posterior a la Administración, con la necesaria preservación respecto a la actividad edificatoria, evitando distorsiones en su publicidad registral, del suelo de dominio o interés público –cfr. Resolución de 27 de febrero de 2014 y artículos 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y 15 y 16 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas–, como el propio artículo deja a salvo.

En el presente supuesto, si bien se cumple la exigencia de acreditar por alguno de los medios previstos en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo la antigüedad suficiente para el posible

transcurso de los plazos de restablecimiento, el registrador plantea una motivación concreta y expresada en la nota de calificación, justificada por los medios de que dispone, con referencia a los distintos presupuestos impeditivos de la aplicación del citado precepto, en este caso, el tratarse de suelo sujeto a un particular régimen de ordenación que determina, a priori, la imposibilidad de que operen los plazos de prescripción de medidas de protección de legalidad urbanística, según la ubicación geográfica que identifica la finca. De hecho, como señala el registrador en su informe preceptivo, el recurrente no niega ni la citada calificación urbanística del suelo ni el fundamento de la calificación registral, si bien considera que el régimen de imprescriptibilidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística no resulta aplicable en este caso por encontrarse acogido a una contra excepción a la regla general de prescripción en base al artículo 35 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sin embargo, no cabe acoger favorablemente esta alegación del recurrente por dos órdenes de motivos. En primer lugar, porque la representación gráfica que ahora aporta junto con el recurso no la aportó al Registro junto con la documentación presentada para su calificación. En segundo lugar, la aplicación del régimen previsto en el artículo 35 de la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, de Canarias, respecto al denominado «suelo rústico de asentamiento», está condicionada, como resulta de su apartado 1, a la «ausencia de determinación expresa del plan insular de ordenación» en cuanto al concepto de «núcleo de población», siendo así que el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote aprobado por Decreto 63/1991, de 9 de abril, del Gobierno de Canarias, determina como núcleo urbano más próximo a la finca en cuestión el de La Asomada (lo que se desprende igualmente de la propia descripción registral de la finca), núcleo distante más de 500 metros en línea recta de aquella.

Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la posibilidad de invocar el artículo 28.4 a obras declaradas en suelos de especial protección –Resoluciones de 28 de febrero de 2015 y 30 de mayo de 2016–, siempre que la antigüedad de la edificación según certificación técnica, catastral o municipal, sea anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección o a la propia calificación urbanística.

Todo ello sin perjuicio de que se obtenga la oportuna resolución de la Administración que, en ejercicio de sus competencias en disciplina urbanística y con los mayores elementos de prueba de que dispone, declare la situación de fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación por transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad de la edificación, bien porque se compruebe una mayor antigüedad suficiente, bien porque la finca sobre que se asienta la edificación efectivamente no se encuentre incluida en suelo de especial protección, desvirtuando la información disponible por el registrador. Por lo que, en los términos que quedan expuestas, no cabe en este caso la inscripción al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16474.pdf>

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Concentaina

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL OTORGANTE

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.

Estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del comunero otorgante de la escritura, no cabe acceder a la inscripción de la adjudicación por extinción de comunidad toda vez que esta requiere el unánime consentimiento de todos los que según el Registro son cotitulares del bien cuando afecte al pleno dominio de los mismos. Debe confirmarse por tanto la calificación emitida por la registradora al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor del compareciente para poder inscribir la escritura de extinción de comunidad calificada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16475.pdf>

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid nº 28

BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUJETOS A 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 en el que España participa entre diecisiete Estados miembros y que será aplicable a partir del día 29 de enero de 2019.

Pero, hasta que dicho día llegue, habrá de estarse a la normativa nacional integrada por el artículo 9, apartados 2 y 3, del Código Civil y, en todo caso, por los artículos 159 del Reglamento Notarial y 36 del Reglamento Hipotecario.

Debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva. 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. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

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, 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 adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, 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, pues según el artículo 159 del Reglamento Notarial, «basta la declaración del otorgante», entendiéndose este Centro Directivo, como ha quedado expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16476.pdf>

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Arganda del Rey nº 1

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU INCORPORACIÓN A LA INSCRIPCIÓN

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Debe aclararse que la actuación registral en su día practicada por la entonces titular del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 no precisa de la emisión de una nota de calificación formal al estar amparada por los artículos 43, 44 y 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, sin que ello constituya obstáculo o impedimento alguno para que en su día se hubieran interpuesto los recursos procedentes frente a la negativa de incorporación de las referencias catastrales correspondientes, como lo acreditan las numerosas Resoluciones que, en sede de recurso gubernativo, han sido emitidas por esta Dirección General.

Del contenido de la instancia resulta que el recurrente solicita la rectificación del contenido del Registro por haberse producido error en su contenido derivado, no de defecto alguno en el título que la causó, sino en la forma en que se llevó a cabo la inscripción. 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.

Como ha quedado expuesto, conforme al art. 40 LH, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria así lo dispone. Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

De la doctrina expuesta en las consideraciones anteriores resulta que no concurre causa alguna que justifique la rectificación del contenido del Registro. En primer lugar porque no concurre el consentimiento de la registradora de la Propiedad, ni la oportuna resolución judicial (artículo 217 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, porque según señala la registradora no estamos ante ninguna de las situaciones patológicas analizadas –inexactitud o error–, sino ante el resultado de la función calificadora de la registradora, que le llevó a la incorporación de sólo alguna de las referencias catastrales por considerar que sólo esas se correspondían con las fincas objeto del título.

Como ya ha advertido esta Dirección General, para que puedan acceder al Registro los datos identificativos de la parcela catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2.016).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16477.pdf>

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Eivissa nº 3

RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS: RENUNCIA DE UNO DE LOS TITULARES

Esta Dirección General tiene declarado que la renuncia abdicativa de los bienes inmuebles constituye título material inscribible en el Registro de la Propiedad (Resoluciones 10 de enero y 18 de febrero de 2003), como manifestación del principio de libertad civil que en sede de dominio proclama el artículo 348 del Código Civil. Si la renuncia se refiere a un elemento independiente integrado en un régimen de propiedad horizontal, la renuncia de un propietario afecta directamente a los otros, con independencia de que sea indefinido o temporal el incremento de la razón o proporción que a cada uno corresponde en la base de reparto (artículo 3.4 de la Ley de Propiedad Horizontal) no solo de los gastos generales sino también de la aportación al fondo de reserva (artículos 9 y adicional de la Ley de Propiedad Horizontal). Los demás propietarios (en las relaciones internas) no son terceros jurídicamente extraños sino terceros jurídicamente interesados. Lo que, como vamos a ver, impone la necesidad, sino para la validez o eficacia substantiva de la renuncia, desde luego para su inscripción, del consentimiento de todos.

La renuncia del titular de una cuota indivisa del dominio que lleve anejo el derecho de uso exclusivo temporal por turnos, afecta directamente a los otros. De las consideraciones anteriores

resulta con claridad que el recurso no puede prosperar. Acreditada la renuncia abdicativa llevada a cabo por las cotitulares de una de las cuotas de uso de un apartamento sujeto a la Ley 42/1998, sujeto a su vez a la Ley aplicable a los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, esta Dirección General no discute ni el carácter renunciante de la cuota ni la consecuente posibilidad de acceso de la renuncia al folio de la finca. Cuestión distinta es el conjunto de requisitos que para la práctica de dicha inscripción resultan del ordenamiento jurídico y que han quedado expuesto en los párrafos anteriores.

No cabe, en primer lugar, afirmar que basta con la notificación practicada al presidente y al administrador de la comunidad. Un efecto jurídico como es el acrecimiento derivado de la renuncia abdicativa de un cotitular (Resolución de 21 de octubre de 2014), no puede producirse en el patrimonio del destinatario por la mera realización de una notificación a un tercero por mucho que al mismo correspondan facultades de gestión y representación de la comunidad.

Consecuencia de lo anterior es que no cabe la inscripción de la renuncia sin que, simultáneamente, se practique la de aquellos a quienes el dominio acrece, lo que no puede llevarse a cabo sin que resulte el conjunto de requisitos exigidos por el ordenamiento habida cuenta de que en ningún caso la inscripción de la renuncia abdicativa implica la reactivación de la inscripción de dominio anterior a la del renunciante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/03/pdfs/BOE-A-2018-16478.pdf>

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Jerez de la Frontera nº 1

PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: NO ES EL APROPIADO PARA RECTIFICAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

El apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria exceptúa en su letra e) la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. Señala la norma que en tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Esta previsión indudablemente es aplicable a los supuestos de rectificación de descripción que no precisan expediente que se recogen en el apartado 3 del artículo 201. Cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos.

Ahora bien, lo relevante para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva. Y en este sentido la propia diligencia de subsanación también afirma que la modificación tiene «su fundamento tanto en el Catastro como en el certificado del Arquitecto incorporado». Efectivamente, el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de la edificación que se pretende, quedando claramente acreditada la antigüedad de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo.

En el caso de este expediente, si bien es cierto que en la escritura inicialmente no se expresó la nueva descripción del edificio en su conjunto, en la diligencia de subsanación se contiene dicha descripción, siendo exactamente coincidente la nueva superficie construida de la edificación con la que resulta de los diferentes elementos en que se divide horizontalmente la finca. Y sin que por otra parte pueda compartirse la tesis del registrador, según matiza en su informe (y, por tanto extemporáneamente), de que un «edificio destinado a casa, cuadra y picadero, hoy casa con cochera y patio» no pueda dividirse en cuatro viviendas y dos locales comerciales, toda vez que resultan cumplidos todos los requisitos urbanísticos para la rectificación de la superficie construida, siendo la nueva descripción de la edificación, incluyendo los elementos de la división horizontal a que se refiere el título, coincidente con el certificado técnico que se incorpora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16652.pdf>

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso está totalmente indeterminado. Es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16653.pdf>

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Sepúlveda-Riaza

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Cuando el registrador ha de calificar, conforme al 205 LH, si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones. H abrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

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. No sólo es evidente que la finca es la misma en ambos títulos y en el Catastro, sino que, además, la rectificación descriptiva efectuada es plenamente correcta ya que la descripción que debe acceder al Registro es la correspondiente a la representación gráfica catastral actualizada.

Como ya señaló esta Dirección General en la resolución de 29 de marzo de 2017, la mera circunstancia de hallarse una finca colindante incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, no determina por sí la existencia de duda de invasión del dominio público, más aún cuando de este procedimiento resulta controvertida la titularidad e incluso la naturaleza pública de dicha finca investigada (cfr. artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre). Por tanto, la circunstancia de encontrarse algún lindero de la finca que se pretende inmatricular en investigación no puede impedir por sí la inmatriculación pretendida cuando en la calificación no existen dudas manifestadas de que pueda invadirse el dominio público, supuesto en el que, además, debería procederse conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, efectuando comunicación previa a la administración perjudicada.

La ubicación y delimitación gráfica de la finca resultará de su preceptiva georreferenciación, y 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 no puede mantenerse, ya que el Registrador debería haber obtenido directamente la certificación catastral con los las coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación, y, consecuentemente, sus linderos.

Cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la existencia de un litigio pendiente, no puede confirmarse la calificación, ya que no consta en el registro asiento alguno que publique este procedimiento (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

En el caso de este expediente, debe considerarse que la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en su artículo 30.7 establece que «cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público». No obstante, no resulta aplicable en este caso concreto esta exigencia de informe previo dado que la carretera colindante no pertenece a la red estatal de carreteras, sino que es titularidad de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Por ello, hay que estar al modo general de proceder del registrador en los casos en los que existan dudas de invasión de dominio público cuando se pretenda la inmatriculación por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Madrid nº 19***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC***

El objeto de este expediente es un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que la finca objeto de adjudicación había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 56.199,64 euros. Celebrada la correspondiente subasta, ésta quedó desierta, solicitando el ejecutante la adjudicación de la finca (que no constituye vivienda habitual) por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que asciende a 13.098,14 euros, equivalente al 23,31 por ciento del citado valor de tasación.

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).

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)**Registro de Zaragoza nº 13*****PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

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

La primera objeción que plantea la registradora es que no consta la fecha de fallecimiento de la codemandada, doña L. M. Dicho defecto ha de confirmarse, dado que, según resulta de lo señalado en el segundo antecedente de hecho de la sentencia, el juez, después de hacer las averiguaciones correspondientes, consigue determinar la fecha de fallecimiento del titular registral, pero ningún dato que confirme la muerte de la codemandada. A la vista de estas circunstancias, en tanto no consta que la codemandada doña L. M. haya fallecido, debería haberse dirigido la demanda contra dicha señora, y no contra sus desconocidos herederos.

Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si puede tener acceso al Registro una sentencia por la que se declara que el demandante ha adquirido por prescripción una determinada finca registral, considerando que dicha sentencia se ha dictado en un proceso que se ha seguido contra los desconocidos herederos del titular registral, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. En el presente caso, el procedimiento se ha seguido con los desconocidos herederos de los titulares registrales de la finca cuya titularidad reclaman los demandantes haber adquirido por prescripción. Ninguna persona concreta ha sido identificada ni citada personalmente como heredera presunta de dichos causantes. Tampoco se ha procedido al nombramiento de un administrador judicial que represente los intereses de la herencia yacente. Por todo ello, de conformidad con la doctrina expuesta en los anteriores apartados, procede confirmar el defecto impugnado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16658.pdf>

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018)**Registro de Mérida nº 2*****NOTA DE AFECCIÓN FISCAL: CANCELACIÓN***

Para proceder a la cancelación de la nota de afección fiscal del Impuesto de Sucesiones sería necesario, bien que se acredite el pago del impuesto con carácter firme o el transcurso del plazo

de caducidad de dicha nota, bien que medie consentimiento de la Hacienda Pública que es el titular registral o resolución judicial firme que ordene dicha cancelación (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Ninguno de dichos extremos concurre en el presente caso, pues los recurrentes fundamentan su pretensión en la acreditación del pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que nada tiene que ver con la nota marginal cuya cancelación se pretende.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/05/pdfs/BOE-A-2018-16659.pdf>

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de San Martín de Valdeiglesias

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE LOS TÍTULOS

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS

Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente.

En la actualidad los medios para lograr la rectificación descriptiva son exclusivamente los que ya se han enunciado reiteradamente por esta Dirección General desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015: -Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita; -El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; - Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices: el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16978.pdf>

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Mazarrón

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN: EXPRESIÓN DE TRANSMISIONES PREVIAS ANTERIORES A LA QUE RECOGE EL TÍTULO PRESENTADO
CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: DETERMINACIÓN DEL PRECIO
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

Como ya señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Con independencia de si hubo o no consumación de la venta en virtud de tradición, lo cierto es que se reconoce la existencia de varios títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otros intermedios, por lo que la validez de esos títulos anteriores condiciona la del último.

El segundo de los defectos impugnados, relativo a la determinación del precio de la compraventa, debe ser confirmado, ya que existe una contradicción entre la cantidad de 132.757,24 euros que se expresan en el expositivo tercero y los 123.207,48 euros que aparecen en el otorgamiento, cláusula segunda. Resulta que existe una diferencia de 9.549,76 euros entre dichas cuantías, lo que conlleva una evidente falta de claridad y determinación (*vid.* los artículos 1273 y 1447 y siguientes del Código Civil). Por otro lado, hay que recordar la doctrina reiterada de esta Dirección General sobre identificación de los medios de pago.

El último de defectos impugnados consiste en que, en la escritura de rectificación y complemento de la anterior, el notario se limita a afirmar que los comparecientes «intervienen en los mismos conceptos en que lo hacían en la escritura que por la presente se rectifica», no habiendo emitido juicio de suficiencia sobre la representación alegada. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16979.pdf>

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Vitigudino

HERENCIA: INSCRIPCIÓN EN LOS CASOS DE HEREDERO ÚNICO

El art. 14.3 LH y 79 del RH prevén la inscripción por instancia privada en los casos de herencia con heredero único. El requisito esencial es que se trate de heredero único sin persona alguna con derecho a legítima. En el supuesto que motiva el presente recurso, del testamento resulta que no es así, pues el testador instituye heredero único a su hijo, que sucede en virtud de testamento, pero lega a su esposa el usufructo. La especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057 del Código Civil), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16980.pdf>

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Cervera de Pisuerga

DERECHO SUCESORIO CATALÁN: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA Y PAGO DE ESTA

En primer lugar, deben traerse a colación las características de la legítima catalana pues, como ha quedado indicado anteriormente, en el Derecho civil especial de Cataluña ha de basarse la resolución de este recurso. Y hay que partir de una clara afirmación, cual es que la legítima en ese derecho civil especial es un derecho de crédito (sin garantía real alguna «de lega data») que determinados parientes tienen contra los herederos del causante, no siendo exacto seguir calificándola como «pars valoris bonorum», dado que el legitimario carece de acción real.

Ciertamente, conforme al artículo 451-25.2, la legítima de los progenitores se extingue si el acreedor muere sin haberla reclamado judicialmente o por requerimiento notarial después de la muerte del hijo causante. Pero no es este el caso que se está analizando, sencillamente porque de los antecedentes reseñados queda patente que la legitimaria (a través de su representante legal) y la heredera han negociado previamente la forma de satisfacer –o pagar– ese crédito en que consiste la legítima (por lo que obviamente están de acuerdo en su existencia y el derecho de la perceptora), partiendo de la base de que la heredera (que parece evidente ostenta la vecindad civil catalana) quiere pagarla.

Por consiguiente, habiendo fallecido la legitimaria, la cuestión hace tránsito a la posición que adquiere su heredera, que la sucede en todos sus derechos y obligaciones (ex. artículo 411-1 del Código Civil de Cataluña) y por ende en los créditos a su favor - reconocidos en el presente caso por la deudora obligada a pagar la legítima-; heredera que, por lo demás, puede también perfectamente ratificar el –mal llamado– mandato verbal.

Por tanto, si se conjuga el dato de que con la aceptación y ulterior adición de herencia se ha producido una ratificación por actos concluyentes, y los efectos que se derivan de la aplicación de los principios del derecho sucesorio (catalán en este caso), a la vista de la posición jurídica del heredero y de la naturaleza de la legítima en aquel ordenamiento, no se aprecian obstáculos que impidan la inscripción de la escritura calificada; sin que quepa entender, como erróneamente expresa la nota, que existe una posible donación en favor de una persona que después fallece, debiendo remarcarse, además en el presente caso que no existe perjuicio para tercero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16981.pdf>

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)**Registro de Pozuelo de Alarcón nº 2*****CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN******RECURSO GUBERNATIVO: ALCANCE DEL INFORME DEL REGISTRADOR******REFERENCIA CATASTRAL: INCORPORACIÓN AL FOLIO REGISTRAL***

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se extraen los argumentos en que basa la registradora su negativa a la pretensión de incorporación de los datos de polígono y parcela y referencia catastral, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Como ha quedado expuesto, es la calificación negativa la que debe expresar una motivación suficiente de los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida. Pero el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

En cuanto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma [artículo 9.b), párrafo séptimo]. Como ya ha advertido esta Dirección General, para que puedan acceder al Registro los datos identificativos de la parcela catastral, la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título debe ser calificada por el registrador (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2016). Para que proceda la pretendida constancia registral de la referencia catastral es preciso que exista correspondencia entre la finca registral y el documento aportado para acreditar dicha referencia catastral, en el caso de este expediente, resolución emitida por la Gerencia Regional del Catastro en Madrid, en los términos que resultan del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el presente caso, la negativa de la registradora a la incorporación de los datos de polígono y parcela y referencia catastral se fundamenta en que tales datos de polígono y parcela ya se encuentran consignados en finca distinta -registral 6.511-, por lo que se requeriría consentimiento de su titular o resolución judicial al respecto. Constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Alicante nº 3

TÍTULO INSCRIBIBLE: LIQUIDACIÓN JUDICIAL DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL

Uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro.

Es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. En este caso no se trata de un convenio regulador, sino de un procedimiento de liquidación judicial de gananciales. Esta Dirección General ha afirmado (cfr. Resolución de 19 de julio de 2016) que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública; esta misma regla es aplicable, por la remisión legal que se efectúa según ha quedado expuesto, al caso de la liquidación judicial de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/12/pdfs/BOE-A-2018-16983.pdf>

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de San Javier nº 1

RECURSO GUBERNATIVO: ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN DEL RECURRENTE

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: PRESUNCIÓN DEL ART. 38.1 LH

Como cuestión previa, se plantea en este expediente la relativa a la falta de acreditación de la representación por el recurrente. Del presente expediente resulta que por parte del registrador no se ha efectuado tal requerimiento de subsanación, ni que por tanto el mismo haya sido desatendido por parte del recurrente, con lo que inadmitir el recurso podría provocar indefensión

en el mismo. 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.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.*, por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor de la sociedad frente a la que se ejercita el retracto por los ahora recurrentes, con la consiguiente subrogación de éstos en lugar de la referida sociedad compradora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17469.pdf>

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Roa

SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA DICTADA EN JUICIO DECLARATIVO: REQUISITOS

Con arreglo al 326 del LH no puede ahora tenerse en consideración para resolver el recurso la documentación que aporta el recurrente, porque no estuvo a disposición del registrador al redactar la nota de calificación impugnada.

Comenzando por el cuarto defecto incluido en la calificación impugnada (consistente en que no se acredita el transcurso de los plazos previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción), procede reiterar la doctrina sentada por este Centro Directivo en numerosas resoluciones. Esta cuestión ha sido objeto de un dilatado tratamiento por parte de esta Dirección General. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* apartado «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. Procede, por tanto, confirmar el defecto, sin que, como se ha señalado en el anterior fundamento de derecho, pueda ahora valorarse la documentación aportada con el recurso y que no fue considerada por el registrador al emitir su calificación.

Se ha de partir de la doctrina reiterada por este Centro Directivo según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria. Siguiendo esa línea marcada en las Resoluciones de esta Dirección General, la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha recogido en el artículo 204.5.º este título inmatricu-

culador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios. A la vista de este precepto, debe confirmarse el defecto consignado por el registrador en la nota impugnada, dado que la sentencia objeto de calificación se ha dictado en un procedimiento en el que no consta que se hayan observado todas las formalidades y garantías previstas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco puede aceptarse la pretensión del recurrente de que la sentencia calificada sirva como título previo para acceder a la inmatriculación de las fincas a tenor de lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en relación con la escritura de mediación de 14 de junio de 2.017. Si se quiere plantear esta posibilidad, será necesario que ambos títulos se presenten simultáneamente para que el registrador pueda calificarlos y decidir si se cumplen o no los requisitos que para esta modalidad de inmatriculación establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17470.pdf>

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 28 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Saldaña

BASES GRÁFICA ALTERNATIVA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Como señaló la Resolución de 12 de febrero de 2016, no siempre será necesario tramitar el procedimiento del 199 para la inscripción de la representación gráfica en los casos en que tal inscripción es preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. Solo en aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

Conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, entre otras), el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se inicia en virtud de la solicitud expresa del titular de la finca, en cumplimiento del principio de rogación. No obstante, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore.

Cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: – Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a y b, de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita; – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica

de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2018).

Es doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, Resolución de 18 de febrero de 2014) que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17471.pdf>

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018),

Registro de Güümar

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

Conforme al 326 LH el presente recurso queda circunscrito exclusivamente a la segunda de las calificaciones referidas, por ser la que ha sido impugnada, sin poder tomar en consideración las alegaciones que el recurrente expresa respecto de los defectos indicados en la primera calificación la cual, por lo demás, no fue recurrida en plazo, de suerte que una pretendida impugnación de la

misma habría de ser inadmitida por extemporánea. Cabe recordar, por otra parte, que el registrador no puede tener en cuenta en su calificación asientos caducados, no vigentes, pues a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, toda vez que la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero distinto del cedente del dominio según el título calificado, siendo por tanto imprescindible la previa inscripción a favor del mismo mediante la nueva presentación del título del que resulta su previa adquisición una vez subsanados los defectos que eventualmente exprese el registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17473.pdf>

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Roa

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN

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.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable.

Conforme al principio de legitimación se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

Este Centro Directivo ha admitido de forma reiterada en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010 y 7 de marzo y 15 de octubre de 2011) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de

rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Pero en tanto no se aporte dicha documentación deberán respetarse los principios de legitimación y tracto sucesivo.

Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de las que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos. No nos encontramos ante una auténtica partición del testador, por lo que debemos concluir en que las menciones que se hacen en el testamento son las de un legado con unas normas de partición. Así pues, siendo unas «normas de la partición» no se produce ninguno de los efectos dichos antes para la partición del testador, y por consiguiente, las operaciones de partición no son complementarias sino las propias de la partición hecha por los herederos conforme los términos del artículo 1058 del Código Civil. 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 y el complemento de la legítima, ejercitables tras la partición hecha y consumada, lo que puede convertir la naturaleza de la legítima de Derecho común, que por según reiteradísima doctrina y jurisprudencia es «pars bonorum», en otra muy distinta («pars valoris»), lo que haría que el legitimario perdiese la posibilidad de exigir que sus derechos, aun cuando sean reducidos a la legítima estricta y corta, le fueran entregados con bienes de la herencia y no otros.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17474.pdf>

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Valencia nº 10

PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL DE HERENCIA: REQUISITOS

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que el procedimiento judicial de división de herencia es un proceso de naturaleza especial por razón de su materia. Esta Dirección General, además, tiene declarado (*vid.* Resolución de 26 de marzo de 2014), que el procedimiento por el que se lleva a cabo la división judicial de una herencia: «(...) es un procedimiento incardinado en la jurisdicción contenciosa, no en la voluntaria (...), entendiéndose que, tras la reforma procesal del 2000, se trata de un verdadero proceso declarativo situado en la órbita de la jurisdicción contenciosa, distinto del de naturaleza voluntaria del juicio de testamentaria de la Ley de Enjuiciamiento anterior de 1881, pues estos procedimientos contemplan una situación de controversia, entre partes determinadas, que ha de ser resuelta jurisdiccionalmente, lo que los sitúa en el ámbito de la jurisdicción contenciosa y explica que la Ley de Enjuiciamiento Civil se haya ocupado de su regulación (...)». Es el decreto de aprobación del letrado de la Administración de Justicia el que pone fin al procedimiento pero, a diferencia del supuesto anterior, no es título por sí mismo para producir la alteración del contenido del Registro de la Propiedad por prever la ley procedimental su protocolización por medio de notario. Resulta por tanto del régimen legal expuesto que debe

acreditarse esta circunstancia por depender de ella el conjunto de efectos que pueden derivarse, entre los cuales se encuentra, en su caso, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad.

Igual destino desestimatorio corresponde al segundo motivo pues no sólo debe constar el decreto de aprobación que fundamenta la actuación notarial sino que debe resultar su firmeza. Los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Como responsables de forma plena y exclusiva de la formación y custodia de los autos judiciales son los únicos funcionarios autorizados para expedir testimonio de su contenido con el fin de que se produzcan los efectos legalmente previstos. De aquí que cualquier otra copia del contenido de los autos que no sea la expedida por el letrado de la Administración de Justicia no puede producir los efectos reservados para estas en el ordenamiento jurídico por ser responsabilidad única y exclusiva de aquél trasladar, mediante testimonio, el contenido de los autos (al igual que sólo la copia autorizada por el notario autorizante produce los efectos legalmente previstos; *vid.* al respecto la Resolución de 17 de julio de 2017).

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17476.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Barbate

***PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL
TRANSMITENTE***

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, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Es así mismo continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la

validez o no de un título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

Para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada, o sin la previa rectificación del Registro en cuanto a los posibles errores o inexactitudes que se hayan podido producir a través de los procedimientos legalmente previstos, en los que, a su vez, deberá garantizarse el derecho de defensa del titular registral. En el presente caso, según resulta del contenido del Registro la finca consta inscrita a favor del Estado como bien de dominio público marítimo-terrestre en virtud del correspondiente deslinde, por lo que, conforme a los citados principios registrales de legitimación y de tracto sucesivo, el recurso no puede prosperar.

En efecto, en el caso objeto de este expediente, según resulta del contenido del Registro, aprobado el deslinde por orden ministerial de 1992, incluyendo en el mismo la finca aquí debatida, practicada la citada anotación preventiva de dominio público con fecha 5 de noviembre de 2009, y habiendo transcurrido el referido plazo de un año sin que se hubieran producido las anotaciones preventivas de demanda a solicitud de los titulares registrales afectados, se solicitó al registrador de la Propiedad mediante oficio de la Jefatura de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente) de 13 de diciembre de 2013 la conversión de la citada anotación de dominio público en inscripción de la finca a favor del Estado como bien de dominio público marítimo-terrestre, inscripción que se practicó en los términos interesados con fecha 21 de enero de 2014, constituyendo así dicho asiento, en protección y garantía del citado titular registral, un obstáculo para la inscripción del título de herencia cuya calificación es objeto de la impugnación aquí examinada, conforme a los citados principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, lo que lleva necesariamente a la confirmación de dicha calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/20/pdfs/BOE-A-2018-17477.pdf>

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Marbella nº 3

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA HIPOTECA: CALIFICACIÓN DE SUS CLÁUSULAS

El registrador al llevar a cabo el ejercicio de 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 o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Es cierto que esta Dirección General tiene declarado que el principio de especialidad o claridad del Registro es de general observancia en la inscripción de toda clase de derechos

reales, pero con especial rigor en materia de hipotecas. De lo anterior se sigue la necesidad de extremar la calificación para evitar el acceso de derechos de hipoteca que impidan conocer debidamente y con la necesaria claridad su contenido. Ahora bien, siendo cierto lo anterior, es necesario poner de manifiesto que cuando la calificación entienda que de la documentación presentada a inscripción no resulte con la debida claridad los contornos o el contenido del derecho de hipoteca cuya inscripción se pretenda es preciso que se exprese con la debida precisión expresando los motivos concretos de los que se derive tal afirmación. La mera afirmación de que una cláusula es confusa no es suficiente pues deja en absoluta indeterminación el motivo en que se fundamenta impidiendo el debido ejercicio del derecho de impugnación. En el supuesto que da lugar a la presente, el registrador afirma que el carácter confuso de la cláusula impide conocer debidamente los tipos de interés a aplicar y las fechas de su pago. Sin embargo de los hechos resulta con la debida claridad la definición de los tipos de interés aplicables, tanto ordinario como de demora, así como los períodos de devengo y de pago. Si el registrador considera que esta información es insuficiente tendría que haber explicado el porqué.

Existen dos tipos de cláusulas abusivas a efectos de calificación registral: a) por un lado, aquellas estipulaciones respecto de las cuales la apreciación de la abusividad solo es posible considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, lo que exige la disponibilidad de unos medios probatorios de los que el registrador carece, y de una valoración de esas circunstancias concurrentes que, en consecuencia, el registrador no se encuentra en condiciones de efectuar, por lo que solo pueden ser declaradas abusivas y nulas por los tribunales de justicia; y b) por otro lado, aquellas cláusulas que sean subsumibles en la llamada «lista negra» de los artículos 85 a 90 de la Ley de Defensa de los Consumidores, que al ser abusivas en todo caso podrán ser objeto de calificación registral con base en la nulidad «ope legis» de las mismas declarada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013; así como aquellas cláusulas que vulneren normas específicas sobre la materia, como, por ejemplo, el artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria sobre intereses moratorios o el artículo 6 de la Ley 1/2013, sobre las cláusulas suelo. Además, el rechazo registral de estas cláusulas solo podrá tener lugar si su subsunción en los conceptos jurídicos legales puede hacerse de forma objetiva y debidamente fundamentada, es decir, siempre que no sea necesaria una ponderación de las circunstancias concurrentes en cada caso para comprobar su inclusión (lo que nos llevaría al apartado anterior); y teniendo en cuenta que siempre que el registrador rechaza una cláusula ha de fundamentar adecuadamente su decisión.

En realidad el registrador no parece plantear que exista un supuesto de abusividad de una causa determinada de vencimiento anticipado sino que pueda atribuirse al acreedor, cualquiera que sea la causa invocada, la facultad de dejar «a su absoluta discreción la existencia de un supuesto de incumplimiento», por entender que en este caso se deja a su arbitrio la determinación de si concurre causa de vencimiento anticipado en contra de la previsión del artículo 1115 del Código Civil. Sin embargo tampoco en este caso puede sostenerse la calificación por cuanto, con independencia de que la redacción de la cláusula en cuestión no es la más afortunada, lo cierto es que siempre que existe facultad unilateral de resolución, cualquiera que sea la causa, el acreedor afirma unilateralmente su concurrencia. Precisamente por este motivo la acción de ejecución directa debe basarse en una demanda en la que, junto al título ejecutivo han de acompañarse los demás documentos en que se fundamente.

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Santiago de Compostela nº 1

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Como señaló la Resolución de 12 de febrero de 2016, no siempre será necesario tramitar el procedimiento del 199 para la inscripción de la representación gráfica en los casos en que tal inscripción es preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. Solo en aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

En el supuesto de este expediente, el problema estriba en que habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dos de los titulares colindantes formularon oposición. En el presente caso, al tratarse de una representación gráfica alternativa, y a diferencia de otros supuestos resueltos anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 10 y 21 de noviembre de 2017), no existe identidad de la finca inscrita con la parcela catastral, por lo que no se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017). Además de que la consideración a laimetría y medición resultante de los planos de concentración, según se expresa en la calificación, justifican sobradamente las dudas de la registradora.

De la nota de calificación resulta que durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron notificados el Concello de Boqueixón, la Consellería de Medio Rural y la Axencia Galega de Desenvolvemento Rural. Es evidente que la Administración ha sido notificada y ha tenido posibilidad de intervenir en el procedimiento y

formular las alegaciones que hubiera tenido por conveniente, sin que ésta se haya pronunciado de un modo negativo a la inscripción de la representación gráfica alternativa presentada, habiendo concedido expresamente licencia de segregación y agregación simultánea recogiendo las nuevas superficies consignadas en el título, por lo que las dudas de la registradora en este punto no deben tomarse en consideración.

Y en cuanto a la exigencia, con carácter preceptivo o, al menos conveniente, de que todas las alegaciones vengan acompañadas de una representación gráfica que sirva para sustentar lo afirmado en ellas, esta Dirección General ya ha puesto de relieve la conveniencia de que las mismas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/22/pdfs/BOE-A-2018-17633.pdf>

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Vilalba

MONTES VECINALES EN MANO COMÚN: INMATRICULACIÓN TÍTULO INSCRIBIBLE: FOTOCOPIAS COMPULSADAS

Como ha entendido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 30 de septiembre de 1958, 17 de marzo de 1959, 10 de marzo de 1962, 1 de febrero de 1967, 18 de noviembre de 1996 y 17 de octubre de 2006), los montes vecinales en mano común, tan frecuentes en Galicia y cuya vida jurídica se desarrolló en el exclusivo campo del derecho consuetudinario, fijado por la jurisprudencia, constituyen un caso de comunidad germánica, ya que la titularidad y aprovechamiento de los mismos corresponden a los vecinos de las respectivas demarcaciones territoriales, siendo inalienables, indivisibles e imprescriptibles, y sin atribución de su titularidad a los municipios o a otros entes locales. Esta peculiar titularidad de los montes vecinales en mano común ha sido consagrada por la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia. Como ha expresado el Tribunal Supremo, la titularidad corresponde a los vecinos de la parroquia o lugar al que esté adscrito el monte, “vecinos de una parroquia determinada constituida en auténtica comunidad en mancomún al margen por completo de su entidad eclesiástica o civil” (Sentencia de 5 de junio de 1965), de suerte que el concepto “parroquia” –que tiene como antecedente de unidad territorial y de explotación la “villa”– debe tomarse, a estos efectos, como grupo social característico y diferenciado».

Para tener la consideración de tal, el monte vecinal requiere de un acto expreso de clasificación, dictado por el Jurado Provincial correspondiente (artículo 9 de la Ley del Parlamento de Galicia número 13/1989, de 10 octubre, de montes vecinales en mano común), a través del procedimiento legalmente previsto. La resolución firme de clasificación de un terreno como monte vecinal en mano común habrá de contener los requisitos necesarios para su inmatriculación en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y vendrá acompañada de planimetría suficiente que permita la identificación del monte.

En consecuencia, el título inmatriculador para lograr la inscripción primera de un monte vecinal en mano común en el Registro de la Propiedad, viene constituido por la resolución firme de clasificación dictada por el Jurado Provincial correspondiente. Por lo tanto, y a la vista de ello, no

puede entenderse que la instancia privada suscrita por el presidente del Monte Vecinal en Mano Común constituya título inmatriculador alguno, máxime cuando lo solicitado en la misma no es la inmatriculación del monte vecinal, sino de once fincas que se corresponden con once parcelas catastrales, por mucho que su titularidad catastral corresponda al mismo.

Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación vigente a la fecha de otorgamiento del título, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas, la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior. Debe, en consecuencia, confirmarse la calificación de la registradora por cuanto de la documentación aportada no resulta una descripción del monte «Barrazoso- Fregavella», comprensiva de su superficie y linderos, máxime tras la resolución estimatoria de los recursos de reposición presentados que excluían de la clasificación los montes de «Cañotal», «Corva» y «Peteira».

En cuanto al defecto señalado por la registradora consistente en la falta de concreción de la parroquia de situación de las fincas, resulta evidente, del examen de la documentación obrante en el expediente, tras la exclusión de la clasificación como monte vecinal de los de «Cañotal», «Corva» y «Peteira», que el monte vecinal «Barrazoso-Fragavella» está situado exclusivamente en la parroquia de Ladra, debiendo estimarse el recurso en cuanto a este concreto defecto.

Siguiendo el criterio de esta Dirección General mantenido en las Resoluciones de 9 de febrero y 29 de junio de 2017, aunque los documentos protocolizados no son originales, sino copias compulsadas, no cabe negar autenticidad a dicha copia. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone en su artículo 27 que «cada Administración Pública determinará los órganos que tengan atribuidas las competencias de expedición de copias auténticas de los documentos públicos administrativos o privados», que «la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales podrán realizar copias auténticas mediante funcionario habilitado o mediante actuación administrativa automatizada» y que «las copias auténticas realizadas por una Administración Pública tendrán validez en las restantes Administraciones». En el presente caso, las copias protocolizadas constan diligenciadas con un sello oficial y la firma de un funcionario público que certifica en fecha determinada la correspondencia de la copia con su original. Por lo tanto, y no habiéndose cuestionado en la nota de calificación la competencia y facultades de dicho funcionario para extender tales diligencias, dichas copias protocolizadas en la escritura han de ser reputadas como copias auténticas de su original.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/27/pdfs/BOE-A-2018-17830.pdf>

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Córdoba nº 5

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los

argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Es consolidada la doctrina de este Centro Directivo acerca de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»). En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con toda claridad en la nota de calificación. No puede estimarse la alegación del recurrente relativa a la ausencia de oposición en el expediente, ya que esta circunstancia no puede excluir la calificación por el registrador de la identidad de la finca en los términos expresados en los fundamentos anteriores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18125.pdf>

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Utrera nº 1

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

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Como ha señalado esta Dirección General, la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincida con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas, por lo que es correcto el proceder de la registradora señalando la finca de la que se estima que puede proceder por segregación la que ahora se pretende inmatricular. Además, en el caso que nos ocupa en la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma indicaria o parcial. Finalmente hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados.

Relacionado con el defecto, cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016, si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Tras la nítida desjudicialización de tales

procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso además del procedimiento judicial declarativo, podría acudirse previamente al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación, con las garantías y con audiencia de los interesados que señala tal precepto (en especial los titulares de fincas colindantes o de la finca que se ha identificado como coincidente), podrían disiparse las dudas alegadas por la registradora. Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18126.pdf>

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Santa Cruz de la Palma

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO

El régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

Tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el Registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. 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.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso concreto de este expediente, el Registrador se limita a señalar en su calificación que «se deniega el inicio del expediente de doble inmatriculación de las fincas que constan en el precedente documento, por no apreciarse la coincidencia de las fincas relacionadas en el mismo, y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial». Puede razonablemente concluirse que en la instancia presentada se aportan suficientes indicios para poder permitir al Registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18127.pdf>

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Registro de Callosa d'en Sarrià

FINCA RADICANTE EN DOS DISTRITOS HIPOTECARIOS: PROCEDIMIENTO

El presente expediente tiene por objeto la decisión de la registradora de Callosa d'en Sarrià de denegar la expedición de una certificación literal del historial registral de determinada finca perteneciente en parte a su distrito hipotecario, certificación que ha solicitado el Registrador de Villajoyosa, en cuyo distrito consta inscrita también en parte la misma finca, con objeto trasladar el historial de la finca conforme a la previsión de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en relación con los artículos 2 y 3 del Reglamento Hipotecario, con ocasión de la presentación en este último Registro de una escritura de compraventa en relación con dicha finca, que con anterioridad se había presentado en el primer Registro y suspendida su calificación por falta de acreditación del pago del impuesto (cfr. artículo 254 de la Ley Hipotecaria).

Ninguno de estos principios hipotecarios, ni el de prioridad ni el de tracto sucesivo, como resulta con claridad del tenor literal y del alcance y finalidad de los citados preceptos de la Ley Hipotecaria, son aplicables a la emisión de publicidad formal de los asientos del Registro mediante la expedición de las correspondientes certificaciones de su contenido, que no se ven afectadas por el efecto de cierre registral que resulta de los citados principios. La existencia de un asiento de presentación en el Libro Diario, causado por la presentación de una escritura de compraventa, presentada asimismo en el Registro que solicita la certificación literal con objeto del traslado y unificación de los historiales registrales correspondientes a la misma finca, no puede constituir por tanto, por sí mismo, obstáculo alguno para la emisión de tal certificación.

Igualmente debe ser revocado el segundo de los defectos, pues ningún precepto legal exige la aportación de una certificación administrativa de conformidad de los Ayuntamientos respectivos para la emisión de las certificaciones registrales previstas en el procedimiento de traslado, ni para la unificación de los historiales registrales de fincas ubicadas en el territorio de más de un término municipal, conclusión a la que conduce el examen de la regulación del citado procedimiento de traslado.

La disposición final primera del citado Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, da nueva redacción al artículo 2 del Reglamento Hipotecario. Esta Dirección General, en Resolución de 7 de julio de 2017, ha interpretado esta norma en el sentido de que, respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único Registro de la Propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiéndose por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno.

Esta nueva norma reglamentaria sobre atribución de competencia exclusiva a un solo Registro respecto de cada finca, se complementa con el establecimiento de un régimen de transitorio para adecuar el paso de las situaciones registrales de las fincas ubicadas en el territorio de más de un Registro del anterior al nuevo régimen de competencia exclusiva, según lo establecido en la disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto y el art. 3 RH.

Aunque el vigente artículo 2 del Reglamento Hipotecario ya no contempla la exigencia de especificar la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento, como ocurría en su anterior redacción, esta Dirección General ha afirmado, en Resolución de 7 de julio de

2017, que en la descripción de la finca, cuando la misma se encuentre situada en dos o más términos municipales, y a los efectos, entre otros, de efectuar las notificaciones registrales al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, según la normativa pertinente en cada caso, habrá de hacerse constar qué superficie y porción concreta de la finca está ubicada en cada término municipal. Determinación que se precisa, también, como se ha visto, para fijar la competencia territorial del Registrador. Siendo certificación administrativa hábil a tal efecto, como señalara la Resolución de este Centro Directivo de 7 de noviembre de 2017, la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Sin embargo, lo que solicita la registradora en su calificación no es esta certificación, sino otra distinta que tendría por objeto acreditar la conformidad para el traslado del historial registral de los dos Ayuntamientos en cuyos respectivos términos se ubica la finca, requisito totalmente ajeno a la regulación que acabamos de examinar.

Lo cierto es que en su nota de calificación la registradora ni alegó ni motivó la existencia de dudas sobre la identidad de la finca, ni sobre la realidad de las superficies especificadas en la descripción registral de las respectivas porciones ubicadas en los términos de Binamantell y de Sella (correspondiendo según tales descripciones 39.073,71 metros cuadrados a este último término municipal, de la total cabida de la finca que asciende según la descripción que consta en el Registro y en el propio título a 55.909,21 metros cuadrados), así como tampoco estimó necesario proceder, con carácter previo al traslado, a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Cuando existen dudas fundadas al respecto, debidamente expresadas por el Registrador que en cada caso proceda, quedará en suspenso la traslación y unificación de folios reales, haciéndolo constar así por nota al margen de los mismos, hasta que con la oportuna georreferenciación de la finca y del distrito, ayuntamiento o sección o por resolución de este Centro Directivo, queden resueltas tales dudas, sin que dicha nota produzca el cierre registral de los respectivos historiales, que mantendrán su autonomía hasta tanto se proceda a resolver sobre la procedencia del traslado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18128.pdf>

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)

Registro de Felanitx nº 2

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY DE USURA EN LOS CASOS DE PRÉSTAMO FALSIFICADO

Es cierto que la diligencia de subsanación del artículo 153 del Reglamento Notarial solo sirve para rectificar los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales. Pero no es menos cierto que el mismo Reglamento, en sus artículos 251 y 263, establece que la reproducción auténtica de los documentos originales que les son exhibidos a los notarios puede hacerse bien mediante testimonio por exhibición de carácter independiente, o bien mediante testimonio de incorporación a la matriz de un instrumento público de los documentos complementarios que sean procedentes. Esta incorporación, por otra parte, puede realizarse bien directamente en el momento de la elaboración de la escritura matriz, bien posteriormente por medio de una diligencia de incorporación, sin que exista ninguna norma que exija la comparecencia y el consentimiento de las partes contratantes si, como ocurre en el presente

supuesto, el requisito de información precontractual fue verdaderamente cumplido y se trata solo de una omisión formal en la confección de la escritura de préstamo hipotecario.

Señala el TS que dentro de la aplicación particularizada de la Ley de Usura, conviene resaltar que su configuración normativa, con una clara proyección en los controles generales o límites a la autonomía negocial del artículo 1255 del Código Civil, especialmente respecto de la consideración de inmoralidad de los préstamos usurarios o leoninos, presupone una lesión grave de los intereses objeto de protección que, a diferencia de la tutela dispensada por la normativa de consumo y condiciones generales, se proyecta tanto sobre el plano del contenido patrimonial del contrato de préstamo, sobre la base de la noción de lesión o perjuicio económico injustificado, como en el plano causal de la validez estructural del contrato celebrado. Por contra, el control de contenido, como proyección de la aplicación de la cláusula abusiva, se cierne exclusivamente sobre el ámbito objetivo del desequilibrio resultante para el consumidor adherente en sus derechos y obligaciones; sin requerir para ello ninguna otra valoración causal acerca de la ilicitud o inmoralidad de la reglamentación predispuesta. El control de contenido de la cláusula abusiva no se extiende a la eficacia y validez misma del contrato celebrado, esto es, no determina su nulidad, sino la ineficacia de la cláusula declarada abusiva que no pueda ser objeto de integración contractual ni de moderación.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2015, para la aplicación de esos efectos comunes a la usura, basta con que se cumplan los requisitos de alguno de los tres supuestos tipificados en el artículo 1 de la Ley de 1908 para considerar el préstamo como usurario (préstamo usurario, leonino o falsificado), sin que sea preciso exigir la concurrencia de todos los requisitos, objetivos y subjetivos, previstos en el citado artículo. Cuando resulte evidente que, en realidad, el prestatario ha recibido una cantidad de dinero inferior a la nominalmente contratada (caso del denominado préstamo falsificado), como señala el Tribunal Supremo, «la aplicación de la usura se objetiva plenamente», de tal manera que hace posible la calificación registral de su concurrencia, si ello se deriva de los datos que obran en el escritura de constitución de hipoteca (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Ello no implica que toda retención de cantidades por parte del prestamista o su entrega a terceras personas suponga, de forma automática, que nos encontremos en el supuesto de usura examinado. Antes al contrario, la regla interpretativa debe ser la de entender como verdaderamente entregadas al prestatario todas aquellas cantidades cuya finalidad sea atender el pago de deudas pendientes del mismo, aunque se verifiquen directamente a favor de sus acreedores, así como las cantidades que sean invertidas en el pago de obligaciones que son propias del deudor.

El registrador de la Propiedad en su nota de calificación entiende que el contrato de préstamo que ha de garantizar la hipoteca cuya constitución se pretende es nulo, al suponerse recibida una cantidad superior a la verdaderamente entregada, fundamentalmente por la retención de los importes correspondientes al pago anticipado de los intereses, la comisión de apertura, los gastos relacionados con la formalización de la operación y los costes de intermediación. Es práctica frecuente en contratos de préstamos hipotecarios que el acreedor retenga ciertas cantidades del préstamo para el pago de conceptos relativos a los gastos, comisiones e impuestos que la propia operación genera; por lo que no se puede hacer tacha alguna a esta retención ni a la cuantía de la misma siempre que los conceptos a que se refiere se encuentren debidamente identificados y guarden relación con las operaciones asociadas al préstamo –lo que concurre en este caso respecto de todos los conceptos–, no comprendiendo la retención de gastos por servicios no solicitados por el deudor, que resultarían contrarios a lo dispuesto en el artículo 89.4 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ni aquellos que se opongan a una norma imperativa que los impute al prestamista, lo que resultaría contrario a lo dispuesto en el Artículo 89.3 de la citada Ley.

El pago anticipado de los intereses es un sistema más de amortización de los préstamos, en el cual los intereses ordinarios se pagan al comienzo de cada período y, así, el efectivo inicial que recibe el prestatario será el importe del principal del préstamo menos los intereses correspondientes al primer período. Por tanto, no existiendo ninguna norma o interpretación jurisprudencial que proscriba de forma objetiva y automática el pago de los intereses por adelantado, de lo que es prueba la Sentencia del Tribunal Supremo antes citada, no puede considerarse que tal cobro anticipado de todos los intereses ordinarios correspondientes al año pactado de amortización, incluso si éstos se han descontado del capital convenido, implique que la cantidad entregada al prestatario sea inferior a la pactada.

En realidad, la «comisión de intermediación» constituye el precio o parte del objeto principal de un contrato suscrito por el deudor y el intermediario financiero, distinto del contrato de préstamo hipotecario, que es objeto de formalización e información precontractual al margen de éste, por lo que ni tiene por qué constar en la «FIPER» del préstamo ni es calificable por el registrador de la Propiedad. El pago directo por parte del acreedor, como ocurre en este caso, a la empresa intermediaria constituye, en consecuencia, un «pago a terceros» de obligaciones que son propias del deudor, por orden y cuenta de éste. La conclusión es que el importe correspondiente a este concepto de «comisión de intermediación» debe entenderse como efectivamente entregado al prestatario. No debe confundirse la retención como medio de pago de la legal retribución de la empresa de intermediación independiente (número 2 de citado artículo 22), con la percepción por la misma de todo o parte del capital del préstamo para otros fines distintos, como por ejemplo al pago de una deuda anterior que tuviere con su actual cliente.

En relación con esta comisión de apertura, o porcentaje que cobra el prestamista por la realización de estudios y la prestación de servicios al peticionario vinculados con la concesión de un préstamo o crédito, el artículo 3 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, dispone que las entidades acreedoras «podrán percibir comisiones o repercutir gastos por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos». Y, por otra parte, según el artículo 16 en relación con el artículo 14 de la Ley 2/2009, aplicable a este supuesto por razón de la naturaleza del prestamista, el empresario, persona física o jurídica que, de manera profesional y sin ser una entidad de crédito, se dedique a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios deberá informar al consumidor en la preceptiva «Ficha de Información Personalizada» o en la «Oferta Vinculante» acerca de «todas las comisiones, cargas y gastos, así como todos los impuestos pagados a través de la empresa o, cuando no pueda indicarse un precio exacto, la base de cálculo que permita al consumidor comprobar el precio». En consecuencia, para que la inscripción de la hipoteca sea posible es necesario que bien se aclare en qué concepto concreto y legítimo recibió don F. B. L. los citados 15.064,50 euros o, en caso contrario, tal cantidad deberá ser entregada efectivamente al prestatario. Inscripción de la hipoteca que, en cualquier caso, exigirá también, dados los efectos de nulidad radical y originaria anudados a la usura y antes expuestos, el consentimiento expreso del prestatario en favor del mantenimiento de la operación.

Debe recordarse que según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (ej., Sentencias de 23 de diciembre de 2015 y 15 de marzo de 2018) son nulas por abusivas aquellas cláusulas que atribuyan, indiscriminadamente y sin distinción, el pago de todos los gastos e impuestos de las escrituras de un préstamo hipotecario al prestatario, por conllevar para el consumidor un desequilibrio relevante y, además, porque según el artículo 89, números 2 y 3, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios se considera abusiva «la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario».

El pago del impuesto de actos jurídicos documentados de los préstamos hipotecarios correspondía, en el momento de la firma de la escritura calificada, como ha sido ratificado por la

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 7 de noviembre de 2018, al prestatario; al igual que los gastos de tasación del inmueble, con las matizaciones que en la citada Resolución se señalan. Respecto de los gastos de Notaría, se puede concluir, en la misma línea que la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 25 de marzo de 2018, que, a falta de pacto de distribución equitativa de la minuta notarial u otro hecho singular, el pago del concepto de escritura matriz corresponde al prestatario, mientras que los de la copia autorizada expedida con carácter ejecutivo corresponde al concedente del crédito. Por su parte, los gastos de Registro de la Propiedad corresponde pagarlos al prestamista, como persona a cuyo favor se practica la inscripción, si bien, algunos gastos registrales accesorios referentes a la publicidad registral, como los de la previa verificación de la situación registral del inmueble, podrán imputarse al prestatario. Por último, en cuanto los gastos de gestión, dado que en la situación vigente a la firma de la escritura calificada ambas partes estaban interesadas en la misma y a ambas beneficiaban los servicios de gestoría, cabe admitir una imputación igualitaria de sus costes o bien una imputación referida a la parte por cuya cuenta se verifica la respectiva gestión. Por tanto, también deberá rechazarse la inscripción de la hipoteca en supuestos como el presente, si no se aclara que el pago realizado lo es en concepto de «provisión de fondos» y, además, que sólo cubrirá la parte de los respectivos gastos que legalmente fueran de cuenta del consumidor conforme a los criterios antes señalados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-87.pdf>

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)

Registro de Vitoria nº 5

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA LA HERENCIA YACENTE

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edic-

tos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

En el supuesto de este expediente, del decreto presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de don J. M. R. G. M. Por lo tanto, no cabe sino confirmar el defecto observado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-88.pdf>

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)

Registro de Benidorm nº 3

TRANSACCIÓN JUDICIAL: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta 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.

La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo.

Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

En el presente caso, la transacción deriva del acuerdo alcanzado por las partes en un procedimiento de división judicial de herencia. En estos supuestos, por tanto, se debe acudir a lo señalado en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culmi-

nan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-89.pdf>

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)

Registro de Ronda

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

De conformidad con el 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.

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.

Como ha señalado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: *vid.* artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que 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. Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del presupuesto que configura la tipología del supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 28, número 4, del nuevo texto refundido de la Ley de Suelo, esto es, que se trate realmente de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», requisito que obviamente, al definir el ámbito de aplicación objetivo de la norma, habrá de verificarse por parte del registrador en su actuación calificadora.

El registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados -todo ello de acuerdo con la normativa aplicable-, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación o verificar el cumplimiento de requisitos que le impone la Ley. Dentro de esta normativa aplicable a considerar se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir. 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.

Hoy ya 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. Las dudas existentes sobre tal afección, siempre que estén justificadas, deberán solventarse mediante la resolución de la Administración competente que aclare la situación urbanística de la edificación.

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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-91.pdf>

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)

Registro de San Sebastián de la Gomera

OBRA NUEVA: INADMISIBILIDAD DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS

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. Más recientemente el mismo Tribunal Constitucional, en Sentencia de Pleno número 143/2017, de 14 de diciembre, ha concretado su doctrina en relación con el tema específico del silencio administrativo en relación con las licencias urbanísticas, partiendo del criterio general de que la competencia de las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo debe coexistir con la que al Estado atribuye el artículo

149.1.1.^a y 18.^a de la Constitución sobre establecimiento de condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de la propiedad urbana, y en materia de «bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas» y la de regulación del «procedimiento administrativo común».

En este contexto y por lo que se refiere, en particular, al régimen del silencio administrativo negativo incorporado a la citada regulación estatal en materia de autorizaciones o licencias de obras, resulta igualmente avalada por la reiterada sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 del Tribunal Constitucional. La Sentencia número 143/2017, de 14 de diciembre, considera que «tiene cabida en el procedimiento administrativo común el establecimiento de reglas que regulan el sentido del silencio administrativo tanto cuando se hace sin referencia a sectores materiales concretos (como lo hacen, por ejemplo, los párrafos 2 y 3 del artículo 24.1 de la Ley 39/2015, en relación con la adquisición de facultades relativas al dominio público o al servicio público o los procedimientos de impugnación de actos y disposiciones), como cuando, aun afectando a una materia o sector concreto – ordenación del territorio y urbanismo–, se establece una regla general predicable a todo tipo de procedimientos o a un tipo de actividad administrativa (como, por ejemplo, en relación con el trámite de información pública en los procedimientos de elaboración de los planes urbanísticos [STC 61/1997, FJ 25.c]), o el régimen del silencio en los procedimientos bifásicos de aprobación de los planes urbanísticos [STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 8 B) c)]». Como consecuencia de este planteamiento, y dado que la competencia legislativa sobre el urbanismo está atribuida a las Comunidades Autónomas, el Alto Tribunal en su referida Sentencia 143/2017 entiende que es igualmente a las Comunidades Autónomas a quienes incumbe también la aprobación de «las normas de procedimiento administrativo destinadas a ejecutarla, si bien deberán respetarse en todo caso las reglas generales o comunes del procedimiento establecidas en la legislación del Estado dentro del ámbito de sus competencias. Regla común del silencio administrativo que en el sector de la ordenación del territorio y urbanismo se establece en el ya citado artículo 9.7 del texto refundido de la Ley de suelo 2008». Todo lo cual conduce a la conclusión de que la regla especial prevista en el apartado 8 del artículo 9 del texto refundido de la Ley de suelo 2008 (silencio negativo en materia de licencias de obras de edificación) no encontraría, con carácter general, su acomodo en la competencia estatal del procedimiento administrativo común ex artículo 149.1.18 de la Constitución Española.

No obstante, afirma la Sentencia 143/2017 en relación con dicho supuesto lo siguiente: «El apartado b) regula «las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta», con independencia de la situación del suelo. En el caso de la edificación, la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, establece una serie de requisitos básicos de la edificación destinados a garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente (art. 3), al amparo del artículo 149.1.16, 21, 23 y 25 CE (disposición final primera), los mismos títulos que amparan al Estado para determinar, como especialidad *ratione materiae*, el carácter negativo del silencio de la autorización que exige para este tipo de uso del suelo». Distinto es el análisis que hace el Tribunal respecto de otras construcciones e instalaciones que carecen del carácter de edificación, excluidas, en consecuencia, de la Ley de ordenación de la edificación, en cuyo caso considera que cuando la construcción o implantación tiene lugar en suelo urbano o urbanizable, la autorización se limitará a verificar la adecuación del proyecto al planeamiento urbanístico vigente. Pero «en el caso del suelo rural, además de la verificación de legalidad, concurre la finalidad prevista en la legislación de preservar sus valores medioambientales». Y por ello el Tribunal hace en este punto un ejercicio de interpretación conforme afirmando que «la regulación del silencio negativo no será inconstitucional, con base en el título competencial del artículo 149.1.23 CE, en los supuestos de «construcción e implantación de instalaciones» contemplado en el apartado b) pero solamente

cuando las actividades y usos urbanísticos cuya autorización se solicita se lleven a cabo en suelo rural cuya transformación urbanística no esté prevista o permitida».

Basta por tanto lo hasta ahora dicho para desestimar este primer motivo de impugnación de la calificación basado en la competencia autonómica en materia urbanística, competencia que, como se ha señalado detalladamente, no puede impedir la concurrente aplicación de la norma estatal en materia de silencio administrativo en relación con las licencias de obras en los términos indicados, y que claramente excluye la posibilidad de entender adquirida por silencio administrativo positivo la licencia solicitada.

Hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo en cuanto al problema de determinar el alcance temporal de las normas aplicables a la inscripción registral de las escrituras de declaración de obra nueva. Las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hasta el vigente 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), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien 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.

Además, la regulación contenida en el artículo 344 de la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias no constituye tanto una manifestación normativa plenamente autónoma y desconectada de la regulación estatal, sino antes al contrario una norma de acomodación al citado régimen estatal, como reconoce y proclama la propia exposición de motivos de la indicada ley. En consecuencia, puesto que en este caso la escritura de declaración de obra nueva cuya inscripción se pretende está otorgada con posterioridad a la entrada en vigor de los artículos 11 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, es de aplicación la exigencia de que, declarándose la obra terminada, se acredite documentalmente la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la obra nueva conforme a la legislación aplicable.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-92.pdf>

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)

Registro de Valencia nº 10

HIPOTECA: PRÉSTAMOS NO CONCEDIDOS POR ENTIDADES DE CRÉDITO SUJETOS A LA LEY 2/2009

La registradora pone de manifiesto en su nota de calificación que la persona física prestamista es también titular de otras hipotecas en garantía de otros préstamos concedidos previamente,

además de la que es objeto de calificación (en su informe preceptivo concreta que, al menos, es titular de seis hipotecas), que constan inscritas en distintos Registros de la Propiedad según consulta realizada al Servicio de Interconexión entre los Registros, por lo que entiende que la acreedora sí ejerce profesional o habitualmente la actividad de concesión de préstamos, siéndole, en consecuencia, aplicable lo dispuesto en la Ley 2/2009. Ha sido correcta la actuación de la registradora de la Propiedad al acudir, como medio para completar la calificación y evaluación del cumplimiento de los requisitos legales por parte del acreedor, a la consulta del Servicio de Interconexión entre los Registros y no admitir sin más la manifestación negativa de la acreedor acerca de su condición de profesional, ya que la protección de los derechos de los consumidores exige extremar la diligencia y la utilización de todos los medios al alcance en el control del cumplimiento de la legalidad en este ámbito.

El carácter de habitualidad en la concesión de préstamos no tiene una definición precisa en la legislación en general ni en la específica, siendo las diferentes normas que, de un modo u otro, aluden a este término las que en ocasiones han fijado criterios objetivos para considerar la existencia de tal carácter (por ejemplo la legislación fiscal para entender como habitual un domicilio). Fuera de estos supuestos la resolución de la controversia sobre el carácter habitual o no de una actividad sólo puede producirse por la valoración de las pruebas existentes en uno u otro sentido.

La prevalencia en este ámbito del principio de protección de los consumidores y la aplicación del artículo 8 de la repetida ley que establece que «corresponde a las empresas –acreedores– la prueba del cumplimiento de las obligaciones que les impone esta Ley», han llevado ya a este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 28 de julio de 2015 y 26 de julio de 2018) a considerar que la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente acerca de la cuestión debatida y justificación adecuada para exigir bien el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la citada ley o bien una prueba satisfactoria de su no necesidad, como pudiera ser la acreditación de una relación personal entre prestamista y prestatario. Despejada la cuestión anterior, procede confirmar la aplicabilidad de la Ley 2/2009 al presente supuesto de hecho por concurrir no sólo el presupuesto exigido por la misma relativo al carácter profesional de la actuación del prestamista, sino también los demás requeridos por dicha norma.

La Ley 2/2009, de 31 de marzo, no contempla diferente tratamiento en su articulado según el préstamo hipotecario recaiga o no sobre vivienda, por lo que puede deducirse que el legislador español ha querido ir más allá en la protección del consumidor que la normativa comunitaria, extendiendo las medidas de protección adoptadas con independencia del bien gravado, como también ha ampliado la extensión de dicha protección a las personas jurídicas prestatarias en los mismos términos que a las personas físicas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-93.pdf>

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE GENER DE 2019)

Registro de Liria

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito

el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa a la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento seguido exclusivamente contra quienes ya no son los titulares registrales de la finca en la actualidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-94.pdf>

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE ENERO DE 2019)

Registro de Escalona

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

Frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, ahora, 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 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. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

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.

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 presente expediente el título previo de adquisición es una escritura de adjudicación de herencia en la que la fecha de fallecimiento del causante es anterior en más de un año respecto de la fecha del título traslativo. La nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de que falta aportar el título de adquisición del causante, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes. Y sin que cambie esta doctrina la existencia de una diferente titularidad catastral como señala el registrador, ya que el Catastro es una Institución cuya finalidad no es la publicidad a efectos jurídicos de las titularidades de inmuebles.

Es cierto que la labor del registrador en la búsqueda de la posible constancia previa de la finca que ahora se pretende inmatricular debe ser exhaustiva y éste ha de extremar el rigor para evitar dobles inmatriculaciones, pero sin que de ello pueda colegirse una genérica obligación de los interesados de aportar en el procedimiento de inmatriculación cuanta documentación previa obre en su poder, pues la propia norma ha limitado tal exigencia al título previo al inmatriculador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/24/pdfs/BOE-A-2019-827.pdf>

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Registro de Mijas nº 3

PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA: JUICIO DE EQUIVALENCIA

La cuestión que se plantea en el presente expediente hace referencia al alcance de la calificación registral de un poder otorgado en Suecia que el notario español juzga suficiente para la autorización de una escritura pública, con expresión del juicio exigido en el artículo 98 de la Ley 24/2001. Conforme al artículo 10.11 del Código Civil español «(...) a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, (se aplicará) la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». Por lo tanto, 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 el documento público extranjero de apoderamiento, si es equivalente, formal y sustancialmente o bien susceptible de ser adecuado al ordenamiento español, produce en España el efecto requerido conforme a nuestro Derecho para la representación en la compraventa de inmuebles y para la inscripción de la adquisición de éstos en el Registro de la Propiedad. La regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos extrajudiciales generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función, y sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (artículo 57 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil). En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, cuando no se produzca la excepción de ambos –por ejemplo, en el Reglamento (UE) 2016/1191, en su ámbito de aplicación–, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extran-

jero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. 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.

También ha puesto de relieve este Centro Directivo que este juicio de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, aunque cuando se realiza expresamente éste para el acto o negocio que se autoriza implica cabalmente aquél. Y 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. Si el notario español autorizante de la escritura otorgada por el apoderado hace un juicio expreso de que el poder que se le exhibe es suficiente para el otorgamiento, necesariamente deberá haber apreciado su equivalencia conforme al Derecho español (ex artículos 56 y 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional).

El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente ser expresado en párrafo o frase gramatical separados sino que bastará la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario o funcionario autorizante, la existencia de la apostilla o legalización, y que el notario con base en las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley aplicable 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.

Por otra parte, aunque –como ha quedado expuesto– el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario, esta circunstancia únicamente será motivo impositivo de la inscripción en caso de que el error en aquella apreciación resulte claramente de una motivación expresa, adecuada y suficiente por parte del registrador, de modo que resulte probado el contenido y vigencia del Derecho extranjero sobre tal extremo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1020.pdf>

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Registro de Eibar

DERECHO FORAL VASCO: LEGITIMARIOS

Centrados en el supuesto de este expediente, el causante ostentaba vecindad civil foral vasca al tiempo de su fallecimiento, lo que no se discute en la calificación, pues además así lo determina la disposición transitoria séptima de la Ley 5/2015, de 25 de junio, según la cual, la vecindad civil foral vasca se entenderá automáticamente adquirida por todos los vecinos de la Comunidad Autónoma del País Vasco desde la entrada en vigor de esta ley por lo que la sucesión se regulará conforme la legislación civil foral vasca; en la presente sucesión está designado un heredero que es hijo y que absorbe la legítima de todos los descendientes, preteridos o no, y siendo además de aplicación el artículo 48 de la Ley 5/2015 en su número 2, con la literal y rigurosa aplicación de las normas, nada puede reclamar la otra hija del causante. Por lo tanto, en este caso se ha

respetado la legítima de los descendientes regulada en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, y se llega a la misma conclusión: hay un hijo cuya adjudicación en su condición de heredero absorbe la legítima de todos los descendientes. Así pues, se observa la normativa en cuanto al respeto de la legítima de los descendientes regulada en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, ya que la legítima se salva en la persona de su hijo nombrado heredero.

De la misma forma que ocurría en los supuestos resueltos por las Resoluciones de 12 de junio y 12 de julio de 2017, en el de este expediente la disposición testamentaria del causante establece que éste lega a su hija la legítima estricta que por Ley le corresponda e instituye como universal heredero de todos sus bienes, derechos, acciones y obligaciones a su otro hijo. En primer lugar, la interpretación literal y lógica de la disposición testamentaria parece clara: «lo que por legítima estricta le corresponda», es decir que se quiere reducir al hijo a lo mínimo que por Ley le pueda corresponder. La norma vasca no atribuye derecho mínimo alguno al descendiente que no haya sido llamado en cuantía cierta y determinada, lo que ocurre en este expediente en el que se le reduce a lo mínimo que por ley le pueda corresponder. Todo esto, siempre que haya sido designado como heredero otro hijo o descendiente en la herencia, lo que ha ocurrido en el presente caso, por lo que se ha de concluir en que la otra hija está excluida de la herencia. En consecuencia, con una aplicación literal de la ley vasca, habiendo sido reducido uno de los descendientes a la legítima estricta que por ley le corresponda, y no habiéndola conforme la nueva legislación vasca, se debe entender apartado de la herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1022.pdf>

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Registro de Villaviciosa

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

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. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la oposición del colindante o la resolución del expediente de alteración catastral, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipo-

tecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1024.pdf>

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Registro de Eivissa nº 4

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO

La cuestión no es si coincide la finca descrita en todos estos documentos administrativos mencionados y aportados junto al escrito de interposición del recurso – lugar Venda (...), número 2,598 (Sant Ferran de Ses Roques, Formentera-), con la realmente legada, lo que es indudable, sino si la finca legada en el testamento coincide con la registral que se menciona en la escritura de aceptación y adjudicación del legado - San Francisco Javier–.

Con carácter previo 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. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada es suficiente para la subsanación de los defectos referidos, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho.

En primer lugar, la vivienda legada en el testamento se halla, según el mismo, en Sant Ferran de Ses Roques de Formentera, es decir, término de San Fernando de Formentera, mientras que, la finca registral 8.260 se halla, según el historial registral de la misma, en la localidad de San Francisco Javier, así como la finca registral 2.225 de la cual procede la registral 8.260 por su segregación. Con una interpretación literal de la cláusula testamentaria –artículo 675 del Código Civil–, en función de la situación geográfica, son fincas distintas.

Alega la recurrente que el testador cometió un error en cuanto a la ubicación de la vivienda al ordenar el legado, pero no corresponde al registrador, en su función calificadora, la interpretación de si el testador se equivocó o no en la redacción de su testamento. Pues bien, este Centro Directivo ha recapitulado en Resolución de 30 de abril de 2014 reiterada por la de 27 de octubre de 2016, que serán todos los llamados a una sucesión (y no solo algunos de ellos) los que tengan la posibilidad de decidir sobre el cumplimiento e interpretación de la voluntad del testador y a falta de acuerdo entre ellos, decidirán los Tribunales de Justicia. También según doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* «Vistos»), es posible que todos los interesados en la sucesión, si fueren claramente determinados y conocidos, acepten una concreta interpretación del testamento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1027.pdf>

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Registro de Salamanca nº 2

SOCIEDADES MERCANTILES: ÁMBITO DE REPRESENTACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES

Esta Dirección General no puede sostener la resolución del registrador. Actuando los dos administradores mancomunados en representación de la sociedad cedente de los dos inmuebles objeto del negocio jurídico de cesión en pago de deuda ajena, su actuación está amparada por el ordenamiento sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse entre la sociedad y los propios representantes.

Es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad (toda vez que la conexión entre aquél y el objeto social tiene en algún aspecto matices subjetivos -sólo conocidos por el administrador-, participa en muchas ocasiones del factor riesgo implícito en los negocios mercantiles, y suele precisar el conveniente sigilo para no hacer ineficaces, por públicas, determinadas decisiones empresariales que pretenden por medios indirectos resultados negociables propios del objeto social), hasta el punto de que ni siquiera puede hacerse recaer en el tercero la carga de interpretar la conexión entre el acto que va a realizar y el objeto social redactado unilateralmente por la otra parte contratante.

Lo establecido en el art. 161 de la LSC no modifica el ámbito de actuación del órgano de administración en relación a terceros que se relacionen con la sociedad. Como resulta del propio precepto, al remitirse al artículo 234 de la propia ley relativo al ámbito del poder de representación del órgano de administración, cualquier limitación a dicho ámbito, aún inscrita, es ineficaz frente a terceros cuya protección se extiende.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1028.pdf>

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Registro de Murcia nº 3

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/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1033.pdf>

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Registro de La Almunia de Doña Godina

RENUNCIA ABDICATIVA: NECESIDAD DE UN EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO PARA ACREDITAR LA ADQUISICIÓN A FAVOR DEL ESTADO

Tiene declarado esta Dirección General en las distintas Resoluciones que se recogen en los vistos, que la renuncia abdicativa del dominio (causa de pérdida del mismo para su titular), es un acto dispositivo unilateral, mediante una declaración de voluntad no recepticia e irrevocable. De incidir en la esfera registral, tal acto jurídico indudablemente estará sujeto a los requisitos de forma prescritos por la legislación hipotecaria, pues de estar el inmueble inmatriculado, y dada la presunción que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, para dejar ésta sin efecto tal renuncia habrá de causar el asiento correspondiente. Este Centro Directivo ha entendido que un ordenamiento como el español, que permite la pérdida del dominio por renuncia (cfr. artículo 6.2 del Código Civil), no puede poner obstáculo a la cancelación del dominio en virtud de la escritura en que el titular registral manifiesta su voluntad de no tenerla como suya (cfr. artículos 79, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 19 de enero de 1994).

Esta podría tener acceso al Registro mediante un asiento de inscripción en que se haga constar la renuncia, con subsistencia de la finca como finca inmatriculada (y con sujeción a la disciplina normativa que rige la adquisición por parte de la Administración del Estado de los bienes inmuebles vacantes, de suerte que esta adquisición se produce «ope legis», desde el momento en que se cumplen los requisitos para tal atribución –cfr. artículos 609, párrafo segundo, del Código Civil y 17 y 47.d) de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas–).

La regulación sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas prevea la existencia de un expediente de investigación (artículos 47 y siguientes), «respecto de los bienes y derechos que presumiblemente sean de la titularidad de la Administración General del Estado (...)» (artículo 46.1 de la Ley). Hasta que no recaiga dicha resolución favorable no es posible la inscripción en el Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1034.pdf>

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS

Si lo que se pretendía era la constatación registral del dominio adquirido sobre una finca ya inscrita sin cumplir las exigencias comunes derivadas del principio del tracto sucesivo, debió instarse la tramitación de un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, y no un expediente de dominio para la inmatriculación de finca. Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas. Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones de 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014). Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016 matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. También debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos en que no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

Las circunstancias que resultan de la documentación calificada, no permiten concluir que la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, pues no puede invocarse la imposibilidad de localización de los titulares registrales, y los promotores pueden lograr la inscripción de su derecho mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa, bien de manera voluntaria o mediante la declaración de voluntad emitida por el juez en sustitución de los vendedores demandados (cfr. artículos 1279 del Código Civil y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1036.pdf>

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)**Registro de Almería nº 3*****RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO Y OBJETO***

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la forma de practicar los asientos o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1517.pdf>

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)**Registro de Barbate*****PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE***

Como punto de partida, debe resaltarse que en la calificación impugnada se expresa un defecto, en aplicación del principio de tracto sucesivo, que conduce inexcusablemente a la desestimación del recurso toda vez que, cuando el título objeto de dicha calificación fue presentado en el Registro, ya se había inscrito la transmisión de la finca en favor de un tercero mediante determinada escritura de compraventa. Y es que el principio de tracto sucesivo, que se plasma desde el punto de vista normativo en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, imponiendo el enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos. Este precepto legal, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, exige que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este principio, además, implica la legitimación activa del titular registral, pues únicamente él puede realizar actos dispositivos con eficacia hipotecaria, por lo que las titularidades registrales deben formar una sucesión en cadena, sin solución de continuidad, desde

el inmatriculante hasta el titular actual. Por último, dicho principio de tracto sucesivo opera también en sentido negativo, impidiendo el registro de actos que no procedan del citado titular o en los que no haya tomado parte, de modo que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

Aun cuando no influyan en la resolución final de este recurso, sin duda cabe hacer alguna referencia de determinadas cuestiones. Abierta la liquidación, el poder de representación del administrador concursal de ese patrimonio autónomo –no personificado–, propiedad del deudor, afecto a la satisfacción de los acreedores concursales, que es la masa activa, no deriva de la pérdida de las facultades de administración y disposición por parte de la sociedad concursada, aunque sea consecuencia de ella, sino que deriva directamente de la Ley, que lo determina y configura. Aprobado el plan por el juez del concurso, la administración concursal debe proceder a la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa conforme a las reglas establecidas en el plan aprobado. Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 18 de mayo de 2017, en función del criterio fijado por la norma procesal, debe entenderse que las subastas notariales cuya publicación se hubiera acordado con anterioridad al día 15 de octubre de 2015 deberían celebrarse conforme al sistema previsto en los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario, mientras que las correspondientes a expedientes que no hubieran alcanzado ese estadio de tramitación habrían de convocarse y celebrarse con arreglo al nuevo método previsto en los artículos 72 a 77 de la Ley del Notariado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1518.pdf>

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Torrevieja nº 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL: REQUISITOS Y PLAZO OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

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

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria señala un plazo máximo de quince días para la calificación del documento, contados desde la fecha del asiento de presentación, debiéndose excluir del mismo los días inhábiles. A su vez, y en cuanto al plazo para efectuar la notificación de la calificación al presentante y, en su caso, al notario autorizante del título calificado, ya este Centro Directivo en resolución de 18 de enero de 2006 afirmó que el registrador de la Propiedad debe ineluctablemente llevarla a cabo en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), cabe recordar que en este precepto, en garantía de los interesados, se incrementan notablemente los requisitos formales de dicha calificación registral negativa, estableciéndose que la notificación de ésta se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (remisión que debe entenderse ahora realizada a los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Procedimiento Admi-

nistrativo), fijándose un plazo de diez días en el primero de los preceptos citados, contados desde la fecha en que el acto haya sido dictado.

Debe recordarse que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada. Es el otorgante suficientemente informado quien debe valorar adecuadamente las ventajas e inconvenientes de optar por la vía prevista en el número 1 o por la del número 4 de dicho precepto y tomar una decisión para la que no debería atender simplemente a la aparente ventaja o facilidad que ofrece al artículo 28.4 en cuanto a la reducción de requisitos documentales exigibles en comparación con los del artículo 28.1, sino considerar también otras consecuencias jurídicas que ello supone. En el presente caso, con base en todos los hechos que resultan del expediente, debe considerarse que se trata de la declaración de una obra nueva «por antigüedad». Consecuentemente, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Debe advertirse, como ya dijo esta Dirección General en Resolución de 18 de julio de 2018, que el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tan sólo exige, junto a 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 simple 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» constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, donde se acredita la antigüedad de la edificación (incluyendo la ampliación declarada) por medio de certificado técnico, lo cual sin duda se cumple en el caso que nos ocupa.

No cabe plantear en el caso de este expediente la interpretación del alcance de la cláusula, antes transcrita, y si realmente puede entenderse que ampara la realización de las obras de ampliación pretendidas sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios, según se desprende de los artículos 7 y 17 de la Ley de propiedad horizontal, ya que esta cuestión no se plantea en la nota de calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Se observa que no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas. Por tanto, resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los 64,96 metros cuadrados ocupados por la edificación a que se refiere el título y el propio certificado técnico acreditativo de la antigüedad (cfr. Resoluciones 5 de julio de 2016 o 27 de julio de 2017), sin que pueda suplirse, como pretende el recurrente, por la posible existencia de parte de la edificación no declarada, pues la constancia registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación publicará la existencia de una edificación en una ubicación concreta del espacio físico ocupando un área determinada por los vértices de sus coordenadas georreferenciadas, debiendo desestimarse el recurso en este punto.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 2 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Valencia nº 13

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE: COMPROBACIÓN DEL CSV

Como cuestión previa, de carácter procedimental, 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. Por ello, no pueden ahora valorarse los documentos, aportados con el escrito de recurso.

El Código Seguro de Validación se convierte en firma electrónica, y en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. artículo 30.5 de la Ley de acceso electrónico), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración –titular, se entiende, de la sede de que se trate–, autorizado por funcionario, que dentro de dicha Administración, tenga legalmente la competencia que se ejercita (cfr. artículo 3.6 de la Ley de firma electrónica), mediante la utilización de cualquier sistema adecuado de firma electrónica (incluidos, en su caso, el sello electrónico y el Código Seguro de Validación), y se haya trasladado a papel, con impresión de aquella referencia o identificador lógico.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Las consideraciones anteriores conducen a la desestimación del presente recurso, pues si el código seguro de verificación de la documentación presentada no permite comprobar la autenticidad de la misma no cabe sino aplicar tanto el artículo 254.1 («ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir») como el artículo 255 de la Ley Hipotecaria (según el cual si, no obstante lo previsto en el artículo anterior, se ha extendido el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto, «se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto»).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1521.pdf>

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Guía de Isora

HERENCIA: CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO

El Certificado sucesorio no es definido en el Reglamento. Constituye una forma más de circulación de las sucesiones mortis causa entre los Estados miembros, referidas al título de la sucesión y a la prueba de sus elementos. El Certificado, que es voluntario, viene siempre mo-

tivado por la petición de los interesados. Se expide para ser utilizado exclusivamente en otro u otros Estados miembros –aun siendo la ley aplicable a la sucesión la de un tercer estado–, y no tiene que referirse a la total sucesión, sino que también puede hacerlo a los elementos que se pretendan certificar.

En el Derecho español, la expedición y recursos con relación al Certificado, cuando haya de emitirse por autoridad española, se regula en la disposición final vigesimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil, introducida por la disposición final 2.º de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil. Esta misma ley 29/2015, de 30 de julio, modifica el artículo 14 de la ley Hipotecaria, introduciendo el certificado sucesorio europeo entre los títulos de la sucesión hereditaria a efectos de Registro de la Propiedad.

Se presume que prueba los extremos que han sido acreditados de conformidad con la ley aplicable a la sucesión o con cualquier otra ley aplicable a extremos concretos de la herencia. Se presumirá, asimismo, conforme al inciso segundo del párrafo 2.º del artículo 69 que la persona que figure en el certificado como heredero, legatario, ejecutor testamentario o administrador de la herencia tiene la cualidad indicada en él o es titular de los derechos o de las facultades que expresen sin más condiciones o imitaciones que las mencionadas en el certificado. No podrá afectar a la naturaleza de los derechos reales ni a la inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo. No limita el principio de legalidad, que encuentra su formulación más evidente en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en lo que no sea incompatible (*vid.* Considerando 69), habida cuenta de su finalidad probatoria y no constitutiva.

Habida cuenta de que la disposición mortis causa (tal como se define en el artículo 2 del Reglamento) es un extremo tenido en cuenta y que por lo tanto está en la base del certificado, no será necesario –de ser la sucesión testada, como ocurre en el caso ahora planteado– incorporar o acompañar a la escritura calificada copia del testamento, al ser el certificado mismo, como se ha indicado, el título formal previsto para la inscripción (artículo 14 de la Ley Hipotecaria).

Nada se dice en el Reglamento de la lengua en que haya de ser expedido, limitándose a ser publicados en las veintidós lenguas oficiales los formularios previstos en los artículos 67 y 81, apartado 2.º, en cuanto versiones lingüísticas disponibles del Reglamento de ejecución. Ciertamente es que la Unión Europea avanza firmemente en los mecanismos de traducción simultánea que permitan una más fácil circulación de sus resoluciones y con ello una más estrecha creación de un espacio de justicia. Sin embargo, ante la ausencia de norma europea concreta pueden ser impuestos los requisitos nacionales. Máxime teniendo presente que los campos que deben ser completados en el formulario V, constitutivo del Certificado sucesorio, en algunos casos, como son los puntos 7.4, 8.2.3, 8.2.4, 8.3 y 8.4 con relación a la ley aplicable y ciertos extremos de los anexos I a VI del formulario –en los casos en que deban ser completados– no permiten una traducción simultánea por cotejo de diversas versiones lingüísticas. Las autoridades de destino pueden, por tanto, pedir traducción de conformidad con su ley nacional. Pero tal petición es innecesaria en el presente caso en que el notario manifiesta conocer en lo suficiente la lengua alemana en la sencilla traducción que se realiza de los campos cumplimentados en el concreto Certificado empleado, que suponen el íntegro título sucesorio, por lo que una mayor exigencia carecería de fundamento.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Torre-Pacheco

OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA DONDE SE UBICA LA EDIFICACIÓN

La cuestión que se plantea en este expediente es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en Resoluciones invocadas por el notario recurrente (cfr. «Vistos»), que procede traer a colación.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

En el presente caso el registrador basa su nota de calificación en la circunstancia de ocupar la edificación la total superficie de la finca registral, a su vez coincidente con la parcela catastral. La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca (según afirma el propio recurrente), y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes. Concorre en el presente caso la circunstancia de ser coincidentes las coordenadas de la edificación con las que resultan la parcela catastral, lo que supone, tal y como afirma el recurrente, que indirectamente se estaría georreferenciando la finca registral. Es por ello que no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial.

Cabe recordar que según doctrina reiterada de esta Dirección General, como afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar

tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. Por tanto, considerando las circunstancias de hecho de este expediente, antes expuestas, podrá acudir a este supuesto para lograr la previa inscripción de la representación gráfica de la finca, notificando las operaciones practicadas a los titulares de fincas colindantes inscritos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1523.pdf>

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Puçol

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar.

En la escritura pública que da lugar a la presente, el notario autorizante tras llevar a cabo la reseña de los poderes en virtud de los que actúan los dos apoderados mancomunados de la entidad, que comparecen ante él, expresa su juicio de suficiencia en relación con un concreto negocio jurídico documentado: admitir en pago de deudas bienes de cualquier naturaleza, por acuerdo directo con el deudor, hasta un límite de 300.500 euros -límite que no rebasa y por lo tanto está dentro de sus facultades-. Al reunirse la hipoteca y la propiedad en una misma persona, por regla general debe entenderse que aquella queda extinguida, siempre que se produzca una verdadera confusión de derechos.

Por lo tanto, extinguiéndose la hipoteca por confusión de derechos, conforme la doctrina expuesta, basta la solicitud que contenga la rogación, lo que resulta claramente de la escritura presentada a inscripción, en la que en la cláusula específica en la que se recoge la extinción de la hipoteca por confusión de derechos, «se solicita del Sr. registrador de la Propiedad practique en los libros a su cargo, la inscripción de la cancelación de dicha hipoteca». Tratándose de una solicitud de interesado, y constando el juicio de suficiencia exigido para el acto que lo ocasiona -dación de bien en pago de deuda-, circunstancias todas que resultan de la escritura, no es preciso

un juicio pormenorizado de suficiencia para esta cancelación del asiento extinguido «ope legis» por confusión de derechos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1524.pdf>

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Santa Cruz de La Palma

CANCELACIÓN: EL ART. 82 NO AMPARA EL CONSENTIMIENTO FORMAL

En primer lugar, debe confirmarse el criterio del registrador según el cual, en caso de proceder a la cancelación de la inscripción 2ª de dominio a instancia de los herederos de los titulares registrales, la finca se mantendría vigente en la publicidad tabular recobrando vigencia la 1.ª inscripción de dominio, por lo que en ningún caso se lograría el fin perseguido por las partes. Por tanto, en el presente supuesto debería procederse, o bien a titular e inscribir las oportunas modificaciones de entidades hipotecarias que se han producido respecto de la finca registral 375, o a iniciar un expediente de doble inmatriculación conforme a lo prevenido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria en caso de resultar acreditada tal doble inmatriculación.

El art. 82 LH no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1582.pdf>

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Madrid nº 28

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.* las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso las exigencias del referido principio de tracto sucesivo llevan a confirmar la calificación impugnada, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pueda alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1583.pdf>

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Felanitx nº 2**REQUISITOS FISCALES DEL TÍTULO INSCRIBIBLE: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR**

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, conforme a los arts. 254 y 255 LH.

El registrador no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeta o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo. No concurren circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, debe tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, autonómicos– los que podrán manifestarse sobre ello.

En el presente caso el registrador se limita a expresar que no se acredita si la diligencia de presentación a Administración Tributaria incorporada a la escritura de carta de pago se corresponde con la instancia privada solicitando la cancelación de la condición resolutoria. Esta objeción no puede ser mantenida, pues, como afirma el notario recurrente, el artículo 10 de la Orden del Consejero de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 2009, por la que se regula el procedimiento de pago y presentación de documentación con trascendencia tributaria por vía telemática y se crea el Tablón de anuncios electrónico de la Agencia Tributaria de las Illes Balears. Así, este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la existencia de un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados, dentro de las cuales los registradores se incluyen.

Por todo ello el defecto, tal y como se ha formula, no puede mantenerse, ya que el registrador debería haber comprobado en el portal de la Agencia Tributaria de las Illes Balears la correspondiente diligencia de presentación del documento en la oficina tributaria competente.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de El Ejido nº 1

PROCEDIMIENTO ART. 199: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

En el procedimiento del art. 199 LH 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, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la invasión de dominio público. En concreto la calificación pone de manifiesto la oposición de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica por encontrarse incluida en un monte público una de las parcelas catastrales que se incluyen en la representación gráfica alternativa aportada. Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte con el dominio público. A lo que cabe añadir lo previsto en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. En este punto no puede olvidarse que toda inscripción de representación gráfica conlleva la rectificación de la descripción literaria de la finca (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), por lo que el precepto es claramente aplicable al supuesto que nos ocupa.

Resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe desfavorable de la Administración Autonómica, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución administrativa dictada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1585.pdf>

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de La Unión nº 2

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA SU EJERCICIO

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que

no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución.

En el presente caso, al existir oposición expresa del comprador requerido a la resolución invocada por la transmitente, hecha constar mediante la oportuna diligencia en el acta de notificación y requerimiento instada por la ahora recurrente, debe confirmarse íntegramente la calificación del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1586.pdf>

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Álora

HERENCIA: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015 y 1 de junio de 2018, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato.

El testamento responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico «mortis causa» que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos, una vez que el llamamiento se completa con la aceptación y adjudicación de herencia (cfr. artículos 609 y 670 del Código Civil). El testamento es el fundamento mismo de la vocación o llamamiento del heredero y de la delación como elementos determinantes del fenómeno sucesorio. Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento. El llamamiento al heredero lo hace la ley (cfr. artículo 657 del Código Civil); mientras que la resolución judicial o el acta notarial se limita a concretar una delación ya deferida. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante.

Por otra parte, desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura. Ahora bien, en el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose

con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto al que se refiere el presente expediente el registrador no opone tacha alguna en relación con el testamento, cuya copia íntegra aparece incorporada a la escritura de entrega de legados, aceptación y adjudicación de herencia, junto con los respectivos certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante, pero centra su reproche en la citada escritura de aceptación y adjudicación de herencia, y en concreto en el carácter de copia parcial de la misma. Esta objeción no puede ser acogida favorablemente por este Centro Directivo, pues la afirmación en que se basa está desmentida por el propio artículo 221 del Reglamento Notarial, al disponer en su párrafo primero que «se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. (...) Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz (...)». Por otra parte, el párrafo segundo del mismo artículo 221 del Reglamento Notarial establece que «las copias autorizadas pueden ser totales o parciales, pudiendo constar en soporte papel o electrónico», sin excluir de esta consideración de escritura pública a las copias parciales.

Por lo demás, en el supuesto de que el registrador estimara insuficiente el contenido de la copia parcial del título para calificar los referidos extremos del mismo, relevantes a los efectos de la inscripción, deberá motivarlo expresa y adecuadamente (con la debida especificación de los elementos del negocio que, a su juicio, falten en la transcripción realizada en dicha copia parcial), sin que -como ocurre en el caso del presente recurso- baste la mera solicitud de que se presente copia total del referido título.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1587.pdf>

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Madrid nº 44

PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES

Es preciso recordar que el registrador al llevar a cabo el ejercicio de 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 o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

El artículo 201, apartado 1, de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral y se remite en cuanto a su tramitación a las reglas que establece el artículo 203. Uno de sus objetivos es, por tanto, la rectificación de la cabida de la finca inscrita, debiendo responder las diferencias entre la superficie que figure en la descripción registral y la correspondiente a su descripción actualizada o rectificadora a «errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita» (*vid.* letra a) del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria).

Tras la reforma operada por la citada Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. La duda del registrador se fundamenta no sólo en la magnitud del exceso, que en cualquier caso debe tomarse en consideración por su importancia como elemento coadyuvante en la formación de dicha duda, ni sólo en la alteración de un lindero (con ser igualmente importante por tratarse de un lindero fijo el que consta en el Registro, y no un mero cambio de un lindero personal a otro de la misma naturaleza), que adicionalmente corresponde a un bien de dominio público, sino que además por el conjunto de las circunstancias reseñadas, cabe dudar racionalmente de si estamos en presencia de la misma superficie incluida en los linderos de la finca que fue objeto de venta a la Asociación de Cabezas de Familia de la Cañada Real Galiana, es decir, si se trata de la misma finca inscrita con una cabida erróneamente reflejada en el Registro, o más bien se está en presencia de terrenos que procedentes de la desafectación de parte de la vía pecuaria indicada están siendo poseídos sin que el título que ampare dicha posesión y su correlativo dominio haya quedado debidamente acreditado (cfr. artículo 609 del Código civil). A todo lo anterior hay que añadir en el presente caso la singularidad que presentan los terrenos procedentes de la citada vía pecuaria al haber sido objeto de una regulación específica por medio de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, que tuvo por objeto establecer el régimen jurídico aplicable a la citada cañada a su paso por los términos municipales de Coslada, Madrid y Rivas-Vaciamadrid.

El registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad no expresadas al tiempo de expedirse la certificación al inicio del procedimiento, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir dicha certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Se plantea la cuestión del modo de efectuar las notificaciones a los colindantes en este tipo de expedientes. A esta cuestión se ha referido ya este Centro Directivo en sus Resoluciones de 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril de 2018, sentando una doctrina que ahora no cabe sino reiterar. Como han señalado las citadas Resoluciones, la remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de

alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». Asimismo, la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se refiere a estas formas de notificaciones que han de realizar tanto notarios como registradores, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común». De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación.

<https://www.boc.es/boc/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1588.pdf>

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Rute

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

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá 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 relación con la petición que realiza la recurrente en el escrito de recurso para que se tome anotación preventiva por defecto subsanable, ha de recordarse que, no procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales de la finca afectada. Por lo tanto, no cabe sino confirmar el defecto observado.

El segundo defecto consignado en la nota de calificación consiste en no haberse acreditado el transcurso de los plazos del recurso de audiencia al rebelde, por lo que la sentencia sólo puede

ser objeto de anotación preventiva conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* apartado «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. Procede, por tanto, confirmar el defecto, sin que, como se ha señalado en el anterior fundamento de derecho, pueda ahora valorarse la documentación aportada con el recurso y que no fue considerada por el registrador al emitir su calificación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1589.pdf>

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Madrid nº 36

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL

EXPROPIACIÓN FORZOSA: IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN EXPROPIADA

Para proceder a la rectificación descriptiva de una finca minorando su cabida es preciso contar con el consentimiento del titular registral, lo cual deriva del principio general de tracto sucesivo (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria) y del principio de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, resulta de resolución judicial antes reseñada que «lo que se expropió fueron 450,27 metros cuadrados y no la totalidad de la finca», pronunciamiento judicial que determina que nos encontramos ante una expropiación parcial de finca, vinculando a la administración y al registrador, por lo que a tenor del mismo debe confirmarse la calificación. La identificación de la finca y la individualización de la parte expropiada hace necesaria la descripción por sus linderos, de esa franja de terreno que se va a expropiar; así como la ubicación de la citada franja dentro del terreno sobre la que se practica la segregación; además la identificación de la finca objeto del expediente es necesaria, habida cuenta del principio de folio real y registral conforme los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 98 del Reglamento Hipotecario. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria exige, además, para los supuestos de expropiación forzosa la aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1590.pdf>

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Alicante nº 4

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

PROPIEDAD HORIZONTAL: FORMA DE INSCRIPCIÓN

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria). No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte 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).

Con base en el art. 8 LH, en la inscripción del edificio en propiedad horizontal se describirá el mismo y los pisos meramente proyectados, y es en cada uno de los folios registrales que se abra a cada piso o local donde se hará constar un número correlativo y su cuota de participación. Por tanto, habiendo solicitado el interesado certificación literal de la finca matriz 38.017 de propiedad horizontal en el que no tiene que constar la cuota de participación de cada uno de los elementos independientes, fue conforme a derecho la actuación del registrador en relación con la certificación expedida.

<https://www.boc.es/boc/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2396.pdf>

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Villareal nº 2

RECURSO GUBERNATIVO: DOCUMENTOS QUE EL REGISTRADOR NO PUDO ANALIZAR AL HACER LA CALIFICACIÓN

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO CONFORME AL ART. 205 LH

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. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso o en un momento posterior en virtud de la eventual prórroga solicitada, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada (como sería la certificación catastral histórica solicitada y pendiente de expedición al tiempo de presentar el recurso) sería o no suficiente para la subsanación de los defectos referidos. El recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación.

La protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: *vid.* Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. 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 el presente caso no es que se aprecien indicios de colindancia de la finca cuya inmatriculación se pretende con un bien de dominio público, a pesar de no estar inmatriculado, como es la cuenca

de un río, integrante del dominio público hidráulico (*vid.* artículo 2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, conforme al cual «constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley: (...) b] Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas»), sino que dicha colindancia resulta de forma explícita tanto de la descripción literaria de la finca en el título que se pretende inscribir (se trata de una finca rústica formada por la parcela catastral 426 del polígono 2, que «linda, por Norte, Este y Oeste, con la cuenca del Río (...)»), como de la propia certificación catastral incorporada a la escritura. El hecho de que dicha colindancia con el cauce del río lo sea por tres vientos da fundamento suficiente a las dudas del registrador sobre la posible invasión del dominio público, de donde se colige la corrección de su actuación al dar cumplimiento en tales circunstancias a la previsión legal contenida en el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Y lo cierto es que no sólo dicha actuación fue correcta, sino que, además, las dudas del registrador fueron confirmadas de forma expresa por la Administración competente mediante la emisión en plazo del informe recabado. De todo lo cual cabe concluir que la actuación y la calificación del registrador fue correcta por ajustada a Derecho, lo que conduce a su confirmación.

Por otra parte, tampoco puede acogerse favorablemente el argumento de la recurrente basado en el hecho de que la parcela está catastrada a su nombre y del de sus hijos, pues, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 14 de noviembre de 2016 dicha circunstancia no permite eludir el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria si se pretende la inmatriculación de la finca por esta vía. Sin que, finalmente, competa al registrador alterar el procedimiento registral abriendo trámites de traslado de documentación o de alegaciones no previstos legalmente (que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho precepto legal, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza), como pretende la recurrente, quien podrá no obstante ejercitar las acciones que estimen le asistan en defensa de sus derechos frente a la citada Administración por la vía administrativa (incluida la solicitud de la incoación de un expediente de deslinde administrativo) o judicial que legalmente corresponda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2398.pdf>

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Móstoles nº 2

RECURSO GUBERNATIVO: DOCUMENTOS QUE EL REGISTRADOR NO PUDO ANALIZAR AL HACER LA CALIFICACIÓN

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

En la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador o situaciones de hecho que no resultan acreditadas al registrador en la forma determinada por el ordenamiento y de las que el mismo no puede tomar conocimiento. En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación con documentos o situaciones que no se pusieron a disposición del registrador al tiempo de llevar a cabo su calificación.

El registrador debe adoptar su decisión en función de lo que resulte del Registro aplicando las consecuencias jurídicas que de ello se deriven sin entrar en otras cuestiones que por su naturaleza

competente conocer a los tribunales de Justicia en cuyo ámbito, por el procedimiento correspondiente y de acuerdo a las normas que sean de aplicación, deben ser planteadas.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2399.pdf>

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Madrid nº 2

HIPOTECA: NOVACIÓN MEDIANTE LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DEL DOCUMENTO PRIVADO QUE CONTIENE LOS NUEVOS PACTOS

Como ha recordado recientemente esta Dirección General (*vid.* Resolución de 11 de abril de 2016), nuestro Derecho consagra entre sus principios básicos la libertad de contratación tanto en los pactos que puedan celebrar las partes –artículos 1255 y 1257 del Código Civil– como en la libertad de forma en que los mismos pueden desenvolverse en el tráfico jurídico.

Afirmado lo anterior, la cuestión se traslada a determinar si es inscribible una escritura pública de modificación de un derecho real inscrito, como es el derecho de hipoteca, en la que las partes se remiten, en cuanto a las concretas cláusulas modificadas, a un documento privado firmado y fechado que a la misma se incorpora. La respuesta sólo puede ser afirmativa si del conjunto del documento resultan los requisitos que para la práctica de la inscripción exige el ordenamiento hipotecario (artículos 9 y 144 de la Ley Hipotecaria y 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios). En definitiva, si del conjunto documental integrado por la escritura pública y los documentos que las partes incorporan a la misma resultan los elementos necesarios para que el registrador practique la inscripción no procede la calificación negativa por el mero hecho de que las partes, al emitir su declaración de voluntad, se remitan al contenido de tales documentos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2401.pdf>

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Zaragoza nº 5

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CONSORCIO CONYUGAL ARAGONÉS: REGLAS PARA LA LIQUIDACIÓN

Conforme al 326 LH para la resolución del recurso, este Centro Directivo únicamente puede tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

No puede compararse el criterio de la registradora por el que considera que no cabe adjudicar todos los bienes consorciales a la viuda en pleno dominio y que no se puede disponer de la totalidad de la posición de uno de los consortes en la sociedad consorcial. La semejanza entre el régimen consorcial aragonés y el de gananciales permite que se tenga en cuenta la doctrina del Tribunal Supremo según la cual, disuelta la sociedad de gananciales y aun no liquidada surge una comunidad («posmatrimonial» o «postganancial») «sobre la antigua masa ganancial cuyo régimen ya no puede ser el de la sociedad de gananciales, sino el de cualquier conjunto de bienes en cotitularidad ordinaria, en la que cada comunero (cónyuge superviviente y herederos del premuerto en caso de disolución por muerte, o ambos cónyuges si la causa de disolución fue otra) ostenta una cuota abstracta sobre el “totum” ganancial (como ocurre en la comunidad hereditaria antes de la partición de la herencia), pero no una cuota concreta sobre cada uno de los bienes integrantes del mismo, cuya cuota abstracta subsistirá mientras perviva la expresada comunidad posmatrimonial y hasta que, mediante las oportunas operaciones de liquidación-división, se materialice en una parte individualizada y concreta de bienes para cada uno de los comuneros». Como consecuencia de ello, cada partícipe no puede disponer por sí solo de un bien concreto ni de una pretendida cuota sobre el mismo, pero sí que puede disponer de la cuota que le corresponde en el total patrimonio postganancial. Por otra parte, debe tenerse en cuenta que los cónyuges o sus respectivos herederos (o el cónyuge viudo y los herederos del premuerto) puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1404 del Código Civil y correlativo artículo 267 del citado Código del Derecho Foral de Aragón como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1058, 1083 y 1410 del Código Civil).

Por las consideraciones expresadas en el anterior fundamento de Derecho, tampoco puede confirmarse la tercera de las objeciones que opone la registradora al entender que los legatarios de derechos en determinados bienes inmuebles consorciales deben recibirlos directamente e intervenir para defender sus derechos en la valoración de los mismos. Deben intervenir en la liquidación del patrimonio consorcial quienes sean partícipes, es decir los cónyuges o sus herederos, y también los legatarios de la participación global del cónyuge causante en el patrimonio común pero no quienes sean meros legatarios de bienes consorciales concretos, pues estos últimos no son verdaderos partícipes en la comunidad «postconsorcial» y sólo tienen derecho a solicitar la entrega del legado.

Por último, el defecto relativo a la cuenta bancaria con cargo a la que se realiza el pago de la compensación al heredero debe ser revocado. Aparte el hecho de que en la escritura se reseña de forma detallada la cuenta de cargo de los cheques de la que es titular la viuda y la cuenta de abono de la que es titular el heredero, cumpliéndose perfectamente la normativa sobre control de los medios de pago, ninguna exigencia cabe añadir respecto del carácter privativo o consorcial del dinero empleado para el pago, pues se trata de un extremo que no es objeto del contenido de la inscripción y, como alega el recurrente, compete a los interesados a quienes se reconocen legalmente acciones para la defensa de la composición real del haber hereditario.

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Betanzos**ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: CALIFICACIÓN DEL DEFECTO COMO SUBSANABLE O INSUBSANABLE**

La determinación del carácter subsanable o insubsanable de un defecto no es tarea fácil en muchos casos. Por ello, la legislación hipotecaria ha sufrido una evolución que, partiendo de ideas generales, ha llegado a prescindir de tales generalizaciones para examinar, caso por caso, los distintos supuestos. Sin embargo, como pauta, el defecto será subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanen la falta permite la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso (*vid.*, por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de octubre de 2001). Y en el presente supuesto, hay que tener en cuenta: a) que, en principio, en caso de duda, los defectos han de considerarse subsanables, pues, si por error un defecto insubsanable se considerara subsanable, en definitiva no podría subsanarse; y b) que en el presente supuesto la subsanación puede darse por el solo hecho de la rectificación o la nueva asignación de la referencia catastral ya asignada a las cuatro fincas anteriormente señaladas o bien mediante una actualización o modificación de la referencia catastral de la finca que se pretende inmatricular, mediante las tramitación de los oportunos expedientes. Por todo ello, el criterio del registrador no puede ser mantenido, pues en la calificación impugnada no se justifica el carácter insubsanable del defecto toda vez que se limita a afirmar que existe identidad entre las fincas por el mero hecho de que coincida la referencia catastral indicada. Por tanto, cabe la práctica de la anotación preventiva por defecto subsanable.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2511.pdf>

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Baza**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación

gráfica, ya que rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de un colindante. La registradora se limita a poner de manifiesto la oposición formulada, sin ni siquiera recoger el principal motivo de oposición que efectúa el colindante y que consiste en que la representación gráfica alternativa aportada atribuiría a la finca de que es titular una cabida inferior a la que consta en Registro. No resulta aumento de superficie de una finca en detrimento de la otra, y no se sostiene el argumento que expresan las alegaciones del colindante, ya que la representación gráfica catastral colindante arroja una mayor superficie respecto a la finca registral de su titularidad. Debe también ponerse de manifiesto que la alegación formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2512.pdf>

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Madrid nº 2

IGLESIA CATÓLICA: INSCRIPCIÓN DE BIENES A FAVOR DE UNA FUNDACIÓN PÍA CATÓLICA

Conforme al 326 LH no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, del testimonio de la diligencia de subsanación de la copia autorizada incorporando fotocopia con valor de testimonio de la certificación de defunción, que no se presentó en el momento de la calificación impugnada, es suficiente para la subsanación de los defectos referidos. El recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador. Es preciso recordar que el registrador al llevar a cabo el ejercicio de 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 o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Hay que comenzar recordando que por lo que se refiere a la capacidad de la Iglesia Católica para adquirir bienes de todas clases, ha de regir lo concordado entre aquella y el Estado (artículo 38, párrafo segundo, del Código Civil). Esta norma presupone la personalidad jurídica de la Iglesia, como una realidad previa (cfr., también, el artículo 16.3 de la Constitución). La expresión «Iglesia Católica», sin más especificaciones, se emplea para referirse compendiosamente a todas las diferentes entidades eclesíásticas, tanto a la Santa Sede, diócesis, parroquias, Conferencia Episcopal Española y circunscripciones territoriales propias de la organización jerárquica de la Iglesia, como a las órdenes, congregaciones, fundaciones, asociaciones y otras entidades nacidas en el seno de la Iglesia Católica, pero que no forman parte de la organización territorial de ésta.

Ciertamente, dentro de las entidades religiosas de la Iglesia Católica, las circunscripciones territoriales (tal es el caso de las parroquias y obispados) no están sujetas al trámite de la inscripción en el Registro de Entidades Religiosas. En el caso del presente expediente, el recurrente viene a sostener su tesis impugnativa sobre la idea de que si bien el causante designó en su testamento como heredera universal de todos sus bienes y derechos a la Fundación Beca

denominada «María del Carmen Fernández y Fernández», de la Diócesis de Astorga (León), en realidad debe entenderse que el heredero instituido realmente fue la propia Diócesis u Obispado de Astorga. La tesis impugnativa reseñada, sin embargo, no puede ser acogida favorablemente al resultar totalmente contradictoria con los términos de la documentación presentada (testamento y escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado).

Afirma el recurrente que en la nota de calificación se incurre en el error de considerar la denominada «Beca de Estudios María del Carmen Fernández y Fernández» como una Fundación Pía Canónica, entendiendo que no existe tal. Pero desconoce con ello el recurrente que dicha consideración como Fundación Pía Canónica no resulta sorpresivamente «ex novo» de la nota de calificación, sino que ésta se basa y toma tal consideración precisamente de la propia documentación presentada, tanto del testamento como de la escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado. Por lo demás, su caracterización como Fundación Canónica encaja perfectamente en la regulación que a dichas Instituciones consagra el vigente Código de Derecho Canónico.

Por otra parte, alega el recurrente que entender que aceptar el legado por parte de la Diócesis con la obligación de destinar los bienes a la «Beca María del Carmen Fernández y Fernández», «supone respetar la voluntad del testador, en este caso interpretada a través del albacea testamentario, Don L. P. A., también comparece al otorgamiento de la escritura en calidad de albacea». Pero, ni hay legado alguno en el testamento distinto al ordenado a favor de la Parroquia «Nuestra Señora de Fámila» de Fontey, como se ha dicho, ni la invocación de las facultades interpretativas de la voluntad del causante propias del albacea designado favorece la tesis impugnativa del recurrente, sino que antes bien la contradice.

Tiene razón el recurrente cuando afirma que tratándose de una Fundación canónica, en rigor, no le resulta aplicable la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones (cuyo artículo 4 condiciona la atribución de personalidad jurídica a las fundaciones a la inscripción de la escritura pública de su constitución en el correspondiente Registro de Fundaciones), pero ello ni alcanza a remover el obstáculo de fondo de la falta de inscripción en el Registro estatal correspondiente (*vid.* artículo 1 del Acuerdo Jurídico de la Santa Sede y el Estado), ni hace impertinente en el contexto de la calificación impugnada la cita de la mencionada Ley.

Confirmada la nota de calificación en el extremo relativo a la falta de inscripción registral de la fundación que se adjudica los bienes de la herencia, procede igualmente confirmar, al ser tributarios del anterior, los defectos relativos a la falta de consignación del CIF y del domicilio de dicha fundación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2513.pdf>

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Ferrol

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DEL CAUSANTE POR DEUDAS PROPIAS DEL HEREDERO

Cabe recordar, en primer lugar, que, como tiene reiteradamente declarado esta Dirección General, puede el registrador rechazar la inscripción de un documento judicial sin por ello dejar de observar el deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales, toda vez que dicho

mandato debe compaginarse con el principio también constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión.

Si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien, es, para ello imprescindible la acreditación de tal cualidad de heredero. Tratándose de deudas propias del heredero demandado, el artículo 166.1.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario posibilita que se tome anotación preventiva únicamente en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor, sin que esa anotación preventiva pueda hacerse extensible al derecho hereditario que pueda corresponder a otros posibles herederos. Y, para ello, será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente, exigiendo el citado artículo 166.1.ª, párrafo segundo, expresamente que se hagan «constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante».

Debe tenerse igualmente en cuenta que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten (y a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria) han de ser públicos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), condición que no reúnen (al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el artículo 1216 del Código Civil) las simples fotocopias, ya lo sean de documentos judiciales o de cualquier otro tipo de documentos (cfr. las Resoluciones de 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2514.pdf>

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2019)

Registro de Marbella nº 4

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.*, por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca (cfr. artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria). Los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (*vid.* los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria) obligan a denegar la práctica de asientos si, cuando se presenta el título en el Registro, la finca aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado.

En relación al segundo de los motivos que se alega en el recurso hay que tener en cuenta que la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial; y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio

de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011 y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/22/pdfs/BOE-A-2019-2515.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. La registradora suspende la inscripción manifestando dudas de identidad de la finca basadas una serie de motivos, que la Dirección considerara fundados: desproporción entre la cabida inscrita (32 m²) y la de la base gráfica (107), no correspondencia de los linderos, y procedencia de las fincas de un expediente de desafectación del dominio público con determinación exacta de la superficie.

R. 05.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 31.12.2018). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18125.pdf>

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Inmatriculación: Dudas fundadas de que esté inscrita la matriz de la que procede la que se pretende inmatricular

Se pretende la inmatriculación de la finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. La registradora suspende la inscripción ante la duda de que la finca proceda por segregación de otra ya inscrita, lo que deduce de que todas las colindantes proceden de una misma matriz. La Dirección estima fundada esta duda y añade que «no puede compartirse la tesis del recurrente respecto a la necesidad de una absoluta certeza o coincidencia, por cuanto una mera actualización descriptiva permitiría eludir la norma que pretende evitar la inmatriculación de fincas ya inscritas».

R. 05.12.2018 (Notario José Montoro Pizarro contra Registro de la Propiedad de Utrera-1) (BOE 31.12.2018). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18126.pdf>

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Doble inmatriculación: Dudas no fundadas sobre la inexistencia de doble inmatriculación

En virtud de instancia privada se solicita iniciar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación regulado en el art. 209 LH. El registrador lo deniega «por no apreciarse la coincidencia de las fincas relacionadas en el mismo, y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial». La Dirección, con cita de las R. 26.07.2016 y R. 03.10.2018, señala cómo «el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la L. 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el art. 313 RH en virtud de la disp. derog. L. 13/2015»; y cómo «el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación»; pero su denegación debe considerarse como una calificación negativa, de manera que, como en los casos de inmatriculación o excesos de cabida, «siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (R. 08.10.2005, R. 02.02.2010, R. 13.07.2011, R. 02.12.2013, R. 03.07.2014, R. 19.02.2015 y R. 21.04.2016, entre otras)»; y en el caso concreto, la nota «no indica cuáles son los criterios en que se fundamenta para apreciar la falta de coincidencia entre las meritadas fincas, [...] a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral», por lo que estima el recurso.

R. 05.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma) (BOE 31.12.2018). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18127.pdf>

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Publicidad formal: Denegación de certificación para el traslado de la finca al en que radica la mayor cabida

Un registrador solicita certificación a un Registro colindante sobre una finca situada entre ambos Registros, con objeto de trasladar el historial de la finca al suyo, en el que se encuentra la parte mayor, conforme a la disp. trans. 4 RD. 195/03.03.2017 (modificación de demarcación), en relación con los arts. 2 y 3 RH, con ocasión de la presentación de una escritura de compraventa de la finca en el Registro solicitante, escritura que también se había presentado en el otro Registro y había sido suspendida su calificación. La registradora deniega la certificación por falta de previa inscripción de la escritura de compraventa, y por falta de certificaciones de los Ayuntamientos en los que se ubica la finca, que acredite la conformidad al traslado de que se trata. La Dirección estima el recurso: en cuanto a inscripción de la escritura de compraventa, porque los principios de prioridad y de tracto sucesivo (arts. 17 y 20 LH) no son aplicables a la publicidad formal de los asientos del Registro, pues no se trata de inscribir o anotar títulos sino de reflejar el contenido de asientos ya practicados; y en cuanto a las certificaciones municipales, porque ningún precepto legal exige ese requisito, y cuando el art. 3 LH habla de *certificación administrativa que acredite el hecho*, se refiere al hecho de en qué Ayuntamiento radica la mayor superficie de la finca, y la certificación hábil a ese efecto es la certificación catastral descriptiva y gráfica (ver R. 07.11.2017).

R. 05.12.2018 (Registrador Federico Trillo-Figueroa Molinuevo contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 31.12.2018). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18128.pdf>

El régimen actual de las fincas sitas en dos o más Registros resulta de los arts. 2 y 3 RH y disp. trans 4 RD. 195/03.03.2017; ver sobre ello la R. 07.11.2017 y su comentario.

En esta de 2018, la Dirección entiende que las dudas que podrían suspender la expedición de la certificación son aquellas a las que se refería la R. (por consulta del Colegio de Registradores) 07.07.2017: «No es imprescindible que se aporte la georreferenciación precisa de la finca de que se trate, ya que no se trata de la apertura de un nuevo folio real, ni que conste previamente georreferenciado cada distrito, ayuntamiento o sección, si de los datos descriptivos o de la documentación aportada por el interesado resulta evidente cuál es el Registro, ayuntamiento o sección competente para la apertura del nuevo folio real único. Ahora bien, la misma resolución precisa que ‘cuando existen dudas fundadas al respecto, debidamente expresadas por el registrador que en cada caso proceda, quedará en suspenso la traslación y unificación de folios reales, haciéndolo constar así por nota al margen de los mismos, hasta que con la oportuna georreferenciación de la finca y del distrito, ayuntamiento o sección o por resolución de este Centro Directivo, queden resueltas tales dudas, sin que dicha nota produzca el cierre registral de los respectivos historiales, que mantendrán su autonomía hasta tanto se proceda a resolver sobre la procedencia del traslado’; por tanto, en caso de que el registrador alegue y motive la existencia de dudas fundadas al respecto podrá estimar necesaria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca para acceder a efectuar la traslación a través de los trámites del art. 199 LH, suspendiendo entre tanto el procedimiento y con ello la emisión de la certificación literal del historial de la finca que ha de trasladarse».

La Dirección se refiere además a las «dos reglas especiales» de la disp. trans. 4 RD. 195/2017 cuando haya de trasladarse el historial al Registro donde radica la mayor cabida de la finca: la presunción de solicitud tácita de traslado del historial, y el más difícil de procedimiento en caso de conflictos derivados de la falta de coincidencia de los respectivos historiales registrales, que *se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación*. Y, como es lógico, el problema solo se da en fincas inmatriculadas con anterioridad en dos o más Registros; las nuevas fincas que se pretenda inmatricular tras la entrada en vigor del RD. 195/2017 sólo podrán serlo en aquel Registro, ayuntamiento o sección en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Hipoteca: Constitución: Permisividad en cuanto a la imputación de impuestos y gastos

Hipoteca: Constitución: Posibilidad de cobro anticipado de intereses

Hipoteca: Constitución: Posibilidad de pagos a terceros con el importe del préstamo

Hipoteca: Constitución: Requisitos de la comisión de apertura

Hipoteca: Constitución: Requisitos de la cláusula de gastos

Se trata de «una escritura de préstamo hipotecario en la que el prestamista es una persona física dedicada profesionalmente a la actividad de concesión de préstamos e inscrita en el Registro

estatal a que se refiere la L. 2/30.03.2009; [...] las prestatarias e hipotecantes son dos personas físicas, y la finca hipotecada una vivienda que no constituye el domicilio habitual de las mismas; en consecuencia, es aplicable la legislación de protección de consumidores y usuarios». El registrador estima «la nulidad del préstamo hipotecario convenido por razón de su carácter usurario, concretamente por suponerse recibida por el prestatario una cantidad notablemente mayor a la verdaderamente entregada por el prestamista (art. 1.2 L. 03.07.1908, sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios), debido a la pluralidad de cantidades retenidas por éste o efectivamente entregadas a terceras personas». Como regla general, entiende la Dirección que no toda retención de cantidades por parte del prestamista o su entrega a terceras personas supone de forma automática un supuesto de usura; «antes al contrario, la regla interpretativa debe ser la de entender como verdaderamente entregadas al prestatario todas aquellas cantidades cuya finalidad sea atender el pago de deudas pendientes del mismo, aunque se verifiquen directamente a favor de sus acreedores, así como las cantidades que sean invertidas en el pago de obligaciones que son propias del deudor, bien por ser el obligado legal al pago, bien por resultar así del contrato en virtud de pacto válido». Bajo esta premisa, analiza los conceptos cuestionados:

–Cobro anticipado de los intereses ordinarios. Siguiendo la S. 02.12.2014, se concluye que «ese cobro anticipado ni constituye en sí mismo una práctica ilícita, ni tampoco implica sin más que deba entenderse como recibida una cantidad inferior a la manifestada; [...] no existe ninguna norma o interpretación jurisprudencial que proscriba de forma objetiva y automática el pago de los intereses por adelantado»; incluso es inherente a algún sistema de amortización, como el francés de cuotas constantes, en el que en cada cuota hay proporciones distintas de capital y de intereses.

–Retenciones del importe del préstamo: coste de la intermediación y pagos a terceros. Sigue en esta materia a las R. 22.07.2015, R. 07.04.2016 y R. 19.07.2018, en el sentido de que el pago de los costes de intermediación constituye el precio o parte del objeto principal de un contrato suscrito por el deudor, distinto del contrato de préstamo hipotecario; y lo mismo la cláusula de «pagos a terceros», incluido el pago del saldo deudor para la cancelación de las hipotecas que gravan el inmueble, que responden a una orden de pagos del propio prestatario a la entidad acreedora; el importe de todos estos conceptos debe entenderse como efectivamente entregado al prestatario.

–Comisión de apertura. Según la escritura, la comisión se entrega a un tercero y, aunque se dice que fue un error y en rectificación posterior se indica que no ha sido ese el motivo de la entrega, no se señala uno concreto que responda a una obligación del deudor. Los arts. 3 y 16 O. EHA/2899/28.10.2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, admiten las comisiones de las entidades acreedoras por servicios solicitados o aceptados por el cliente, siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o gastos habidos, y siempre que se informe al consumidor en la preceptiva «ficha de información personalizada» o en la «oferta vinculante»; en este caso no consta como pactada ni en la oferta vinculante ni en la escritura de préstamo hipotecario, y además se dice percibida por una tercera persona; por lo que para la inscripción es necesario que se aclare en qué concepto recibió la tercera persona, o que se entregue efectivamente al prestatario; y en cualquier caso, dados los efectos de nulidad radical y originaria anudados a la usura, se requerirá el consentimiento expreso del prestatario en favor del mantenimiento de la operación.

–Gastos asociados al préstamo hipotecario. Se entrega una cantidad al gestor para gastos relativos a la formalización de la operación «(AJD, notaría, registro, etc.)», que se pactan a cargo del prestatario. También deberá rechazarse la inscripción de la hipoteca si no se aclara que «el pago realizado lo es en concepto de ‘provisión de fondos’ y, además, que sólo cubrirá la parte de los respectivos gastos que legalmente fueran de cuenta del consumidor, excluyendo los gastos inim-

putables al mismo (como, por ejemplo, los registrales) que, en su caso, deberían devolverse al prestatario». En cuanto a la imputación de estos gastos, se reitera la doctrina de la R. 19.07.2018.

R. 12.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 03.01.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-87.pdf>

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

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

Se trata de «un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018, y matizaciones de las R. 25.04.2017, R. 09.07.2018 y R. 15.11.2018), en el sentido de que «el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso, debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente»; pero en el caso concreto «el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales», por lo que se confirma el defecto impugnado.

R. 12.12.2018 (Caja Laboral Popular, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 03.01.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-88.pdf>

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Herencia: La partición consentida en procedimiento de división necesita aprobación y protocolización

La Dirección reitera una vez más que «en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del art. 787.2 LEC (cfr. R. 09.12.2010)».

R. 12.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benidorm-3) (BOE 03.01.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-89.pdf>

Además de la resolución citada pueden verse otras en el mismo sentido; la última, R. 29.11.2018.

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Obra nueva: La declaración por antigüedad no requiere prueba de que no se trate de suelo de especial protección

Se discute si para inscribir una obra por antigüedad conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, acreditada por certificación técnica la antigüedad suficiente para la prescripción de la acción administrativa, es necesario acreditar por certificación administrativa que la finca rústica en que se ha construido la edificación no es suelo de especial protección (el registrador invoca el art. 185 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía). La Dirección, tras repetir su doctrina sobre la competencia de las normas estatales para establecer los requisitos de la inscripción (por ejemplo, R. 29.10.2012) y sobre las dos vías para lograr la inscripción de la obra nueva (pfos. 1 y 4 art. 28 RDLeg. 7/2015), dice que la exigencia de la nota de calificación (acreditación de no tratarse de suelo no urbanizable de especial protección) no se encuentra entre los requisitos expresamente establecidos por la ley, y «sólo puede considerarse justificada cuando de la consulta de los distintos medios de calificación de que dispone legalmente el registrador, pueda resultar la incidencia de estas circunstancias impositivas, siempre que lo exponga motivadamente en la nota de calificación y sin prejuzgar la competencia administrativa en la materia»; precisamente «dentro de esta normativa aplicable a considerar se incluyen, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión».

R. 13.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ronda) (BOE 03.01.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-91.pdf>

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Obra nueva: No puede inscribirse con licencia por silencio positivo

Se declara la obra nueva de un edificio y asevera el otorgante que la licencia municipal debe entenderse obtenida por silencio administrativo positivo. La registradora sostiene que no cabe entender concedida por silencio administrativo positivo la licencia de obras, pues la legislación tanto estatal como canaria lo excluye expresamente. Y efectivamente, siguiendo la doctrina de la S. 28.01.2009 y el antecedente de la Ley de 2008, el art. 11 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que *en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística*; y el art. 344 L. 4/13.07.2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, al considerar desestimada la solicitud *en los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable*; la primera de estas normas es anterior a la solicitud en el caso

concreto; y aunque la segunda sea posterior, no es sino acomodación a la legislación estatal; y aunque no fuera así, «tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determinada 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».

R. 13.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (BOE 03.01.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-92.pdf>

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Hipoteca: Sujeción a la L. 2/2009 de la contratada profesionalmente en favor de consumidores

Reitera la doctrina de las R. 04.02.2015, R. 13.07.2015, R. 28.07.2015, R. 14.07.2017 y R. 26.07.2017. «La única cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en determinar las condiciones que deben reunir los prestamistas no entidades de crédito para que les sea de aplicación la L. 2/31.02.2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, y, en consecuencia, determinar la exigibilidad, en caso de ser aplicable dicha ley, de los requisitos de la inscripción en el Registro Público previsto en su art. 3, y la suscripción del seguro de responsabilidad civil o la constitución del aval bancario impuestos por el art. 7, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en el presente supuesto de hecho»: carácter de consumidor de la deudora, de vivienda habitual de la finca hipotecada, y finalidad o destino del préstamo a una refinanciación de un préstamo anterior con objeto de evitar su eventual ejecución, claramente ajeno a toda actividad profesional o empresarial. «Respecto a la difícil cuestión de cuántos créditos o préstamos son necesarios otorgar para entender que existe una real habitualidad o reiteración en la concesión de préstamos y para hacer aplicable la L. 2/2009, la concesión de simplemente dos préstamos constituye indicio suficiente»; y en cuanto a «la mera afirmación de la recurrente de que el préstamo hipotecario ahora debatido fue concedido por razón de amistad entre las contratantes, desnuda de cualquier principio de prueba que la avale, no puede tener valor probatorio por sí misma conforme al principio tradicional en nuestro Derecho de que la confesión sólo hace prueba contra su autor, no a su favor (cfr. arts. 316.1 LEC y 1232 de la redacción original del Código civil)».

R. 13.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 03.01.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-93.pdf>

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.11.2014, R. 27.06.2017, R. 29.10.2018 y otras muchas (art. 20 LH). Vuelve a explicar que, «como se deduce del art. 222.2 LEC, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado la y a sus herederos y causahabientes. Los adquirentes que han inscrito su titularidad en el Registro con posterioridad solo se verán afectados por la sentencia, y podrá cancelarse su inscripción como consecuencia de dicha sentencia, si han sido oportunamente demandados en el procedimiento o si la demanda había sido objeto de anotación preventiva en el Registro antes de que inscribieran su respectivo derecho».

R. 14.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Llíria) (BOE 03.01.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-94.pdf>

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE ENERO DE 2019)

***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**

***Inmatriculación:* No tiene que justificarse más allá de los dos títulos sucesivos inmatriculadores**

«Constituye el objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de donación, aportándose como título previo escritura de adjudicación de herencia». La Dirección, 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 sobre la antigüedad de la adquisición y la antigüedad del título; también la de que no es necesario justificar la adquisición por el primer transmitente, «requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del art. 205 LH; y sin que cambie esta doctrina la existencia de una diferente titularidad catastral como señala el registrador, ya que el Catastro es una institución cuya finalidad no es la publicidad a efectos jurídicos de las titularidades de inmuebles». También se reitera la doctrina de que basta con acreditar los dos títulos sucesivos y que «es cierto que la labor del registrador en la búsqueda de la posible constancia previa de la finca que ahora se pretende inmatricular debe ser exhaustiva y éste ha de extremar el rigor para evitar dobles inmatriculaciones, pero sin que de ello pueda colegirse una genérica obligación de los interesados de aportar en el procedimiento de inmatriculación cuanta documentación previa obre en su poder, pues la propia norma ha limitado tal exigencia al título previo al inmatriculador».

R. 07.11.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 24.01.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/24/pdfs/BOE-A-2019-827.pdf>

La Dirección trató por primera vez la inmatriculación por doble título a la luz de la reforma del art. 205 LH por L. 13/2015 en la R. 19.11.2015 (ver su comentario).

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Representación: El juicio notarial de suficiencia implica el de equivalencia del poder extranjero

«La cuestión que se plantea en el presente expediente hace referencia al alcance de la calificación registral de un poder otorgado en Suecia que el notario español juzga suficiente para la autorización de una escritura pública, con expresión del juicio exigido en el art. 98 L. 24/27.12.2001». El registrador objeta que la notaria sueca se limita únicamente a legitimar firmas, no siendo equivalentes sus funciones a las que desempeña el notario español. Como premisa inicial, la Dirección reitera, con la R. 14.09.2016, que, según el art. 1.2.g Rto. UE 593/17.06.2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales, no resulta aplicable ese Reglamento, sino la Ley española, en la que el art. 1280.5 C.c. exige documento público para esta clase de poder y, por tanto, «el título [extranjero] representativo en virtud del que se comparece ante el notario español ha de ser equivalente al documento público español», es decir, «autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante dé fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (vid. los arts. 56 –respecto de la «ejecución de documentos públicos extranjeros»– y 60 –«inscripción de documentos públicos extranjeros»– L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil)». Ahora bien, «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; [...] en el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente, y sin que ello signifique que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». Ciertamente, «este juicio de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del art. 98 L. 24/2001, aunque cuando se realiza expresamente éste para el acto o negocio que se autoriza implica cabalmente aquél, [...] de lo contrario no sería suficiente; [...] y si, aunque el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario, esta circunstancia únicamente será motivo impeditivo de la inscripción en caso de que el error en aquella apreciación resulte claramente de una motivación expresa, adecuada y suficiente por parte del registrador, de modo que resulte probado el contenido y vigencia del Derecho extranjero sobre tal extremo».

R. 18.12.2018 (Notario José Ordóñez Cuadros contra Registro de la Propiedad de Mijas-3) (BOE 28.01.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1020.pdf>

Sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010.

En esta resolución de 2018 la Dirección trata de hacer una diferencia entre documentos otorgados en el extranjero, según sean directamente inscribibles en el Registro, en cuyo caso resulta exigible, según el art. 60 L. 29/2015, que «la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas», y los poderes, que «no son, en sí mis-

mos, objeto de inscripción» y a los que no se les aplicaría el rigor de aquel precepto; la distinción parece insostenible, puesto que la falta de identificación del compareciente o la apreciación de su capacidad es tan grave la compraventa como en el poder para vender; cierto que, apreciada la suficiencia del poder por el notario, el registrador no puede cuestionarla sin una «motivación expresa, adecuada y suficiente» sobre el Derecho extranjero; pero es que para distinguir un poder «equivalente» de una simple legitimación de firma no es necesario ser un experto en el Derecho extranjero de que se trate: basta con comprobar si hay juicio de identidad y de capacidad; el registrador citaba un informe de la Comisión de Derecho Internacional Privado del Colegio de Registradores según el cual «las funciones notariales del notario sueco no son equivalentes a las funciones notariales del notario español»; informe que, según la Dirección, «carece de valor alguno a efectos de este expediente»; pero es que para distinguir un poder «equivalente» de una simple legitimación de firma no es necesario un conocimiento profundo del Derecho extranjero de que se trate: basta con comprobar si hay juicio de identidad y de capacidad.

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Herencia: Legítima global y apartamento tácito en el Derecho Civil Vasco

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia de un causante de vecindad civil vasca, si bien al tiempo de otorgar testamento tenía vecindad común; en el testamento instituía heredero a un hijo y legaba a una hija su legítima estricta; el hijo, por sí solo, se adjudica la herencia. «La registradora señala que la interpretación del testamento es que se adjudique a la hija la legítima estricta que le corresponde y que conforme a la ley vasca es la de su participación en un tercio de la herencia». Pero la Dirección, en la línea de las R. 12.06.2017 y R. 12.07.2017, entiende que la expresión «lo que por legítima estricta le corresponda» indica que se quiere reducir a la hija a lo mínimo que por ley le pueda corresponder; y, «siendo que, conforme el art. 9.8 C.c., las disposiciones hechas en testamento conforme la ley personal del causante al tiempo del otorgamiento conservan su validez, aunque sea otra la ley que rijan la sucesión, *si bien las legítimas se ajustarán, en su caso, a esta última*, será de aplicación la normativa vasca de las legítimas y a lo mínimo exigido por esa legislación se deberá atender: [...] está designado un heredero que es hijo y que absorbe la legítima [colectiva] de todos los descendientes, preteridos o no» (ver art. 48 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco, que no exige que conste la voluntad expresa de apartar).

R. 20.12.2018 (Notaria María-Dolores García Aranaz contra Registro de la Propiedad de Eibar) (BOE 28.01.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1022.pdf>

Dos son las claves de la resolución: el carácter colectivo de la legítima de los descendientes, que se puede atribuir a cualquiera de ellos, y la posibilidad de apartamento incluso tácito; según el art. 48.2 L. 5/25.06.2015, *El causante está obligado a transmitir la legítima a sus legitimarios, pero puede elegir entre ellos a uno o varios y apartar a los demás, de forma expresa o tácita.*

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción porque considera que la representación gráfica que se pretende inscribir coincide con otra finca registral; a lo cual cabe añadir la oposición formulada en el procedimiento por el titular colindante». Dice la Dirección que «resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas; dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la oposición del colindante o la resolución del expediente de alteración catastral, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente».

R. 20.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villaviciosa) (BOE 28.01.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1024.pdf>

La Dirección reitera además la doctrina de las R. 06.02.2018, sobre el valor del informe de validación catastral que se aporta, y R. 19.07.2016, sobre el objeto de la intervención de los titulares colindantes.

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Herencia: La interpretación del testamento corresponde a todos los interesados en la sucesión

Se trata de una escritura en la que la legataria, por sí sola y en ejercicio de la facultad concedida en el testamento, se adjudica la finca legada. Pero, como señala la calificación registral, es dudoso que la finca legada en el testamento coincida con la adjudicada: se describen como sitas en distintos términos municipales (aunque esto podría salvarse con los documentos catastrales y municipales aportados), pero además el testador sólo lega su vivienda mientras que la legataria se adjudica una finca rústica en la que hay una vivienda (por lo que podría considerarse necesaria la segregación de la vivienda o, si no es posible segregar, la constitución de un derecho real que facilite la entrega del legado de cosa específica). La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 30.04.2014 y R. 27.10.2016: «Serán todos los llamados a una sucesión (y no solo algunos de ellos) los que tengan la posibilidad de decidir sobre el cumplimiento e interpretación de la voluntad del testador y a falta de acuerdo entre ellos, decidirán los Tribunales de Justicia; [...] en algunos casos, matizados y perfilados asimismo jurisprudencialmente, podrá también el albacea, máxime si en él, además, confluye la condición de contador-partidor, interpretar la voluntad del testador».

R. 21.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 28.01.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1027.pdf>

Las R. 30.04.2014 y R. 27.10.2016 se refieren a casos concretos de interpretación testamentaria a la que se llama a todos los interesados en la sucesión; ver también la R. 11.06.2018. En cuanto a la interpretación por el albacea, ver R. 26.05.2016. Sobre la interpretación técnica del testamento notarial pueden verse, además de las citadas, las R. 29.06.2015, R. 26.05.2016, R. 20.07.2017, R. 16.03.2018 (interpretación por el propio notario autorizante) y R. 21.03.2018.

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Sociedad limitada: Representación: Ineficacia de las limitaciones de la junta al poder de los administradores

Los administradores mancomunados de una sociedad, actuando como tales y en ejecución de acuerdo de la junta general, hacen una cesión para pago de deudas en favor de otra sociedad. «A juicio del registrador el negocio llevado a efecto es distinto al adoptado en el acuerdo de la junta general». La Dirección estima el recurso, porque, «actuando los dos administradores mancomunados en representación de la sociedad cedente, [...] su actuación está amparada por el ordenamiento, sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse entre la sociedad y los propios representantes»; así resulta de los arts. 234 LSC y 10 Dir. UE 101/16.09.2009; y, si bien, el art. 161 LSC permite a la junta impartir instrucciones al órgano de administración o someter a autorización ciertos actos, lo hace *sin perjuicio de lo establecido en el artículo 234*.

R. 21.12.2018 (Carpintería Hermanos Jiménez Iglesias, S.L., contra Registro de la Propiedad de Salamanca-2) (BOE 28.01.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1028.pdf>

La Dirección se fundamenta en una reiterada doctrina, que repasa brevemente: con la R. 17.09.2015, recuerda que «para los actos comprendidos en el objeto social, son ineficaces frente a terceros las limitaciones impuestas a las facultades de representación de los administradores, aunque están inscritas en el Registro Mercantil» (art. 234 LSC); y con la R. 11.11.1991, que «es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad (toda vez que la conexión entre aquél y el objeto social tiene en algún aspecto matices subjetivos –sólo conocidos por el administrador–, participa en muchas ocasiones del factor riesgo implícito en los negocios mercantiles, y suele precisar el conveniente sigilo para no hacer ineficaces, por públicas, determinadas decisiones empresariales que pretenden por medios indirectos resultados negociables propios del objeto social), hasta el punto de que ni siquiera puede hacerse recaer en el tercero la carga de interpretar la conexión entre el acto que va a realizar y el objeto social redactado unilateralmente por la otra parte contratante, siendo doctrina consagrada en la jurisprudencia y en las resoluciones de este Centro Directivo (vid. S. 14.05.1984, S. 24.11.1989 y R. 01.07.1976, R. 02.10.1981, R. 31.03.1986 y R. 12.05.1989) la de incluir en el ámbito del poder de representación de los administradores no sólo los actos de desarrollo o ejecución del objeto social, sea en forma directa o indirecta, y los complementarios o auxiliares para ello, sino también los neutros o polivalentes (como la constitución de

garantías en seguridad de deudas ajenas), y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente los actos contradictorios o denegatorios del objeto social». La novedad en esta R. 21.12.2018 está en la interpretación conjunta con la norma del art. 161 LSC, que fue introducida por la L. 31/03.12.2014 (modificación de la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo), y «tiene la expresa finalidad, en relación con la junta general, de ‘reforzar su papel y abrir cauces para fomentar la participación accionarial’».

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

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, en un caso idéntico al de las R. 25.06.2015, R. 16.10.2015, R. 13.11.2015 y R. 19.11.2015: Denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

R. 26.12.2018 (Buildingcenter, S.A., contra Registro de la Propiedad de Murcia-3) (BOE 28.01.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1033.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.

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Actos inscribibles: La inscripción de la renuncia abdicativa con adquisición por el Estado requiere de un expediente de investigación

Se debate sobre la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la renuncia abdicativa del dominio. Frente a la opinión del recurrente, que defiende la inmediata inscripción en favor del Estado, el registrador objeta, y la Dirección confirma, que no se acredita el expediente administrativo de investigación, de conformidad con la legislación sobre el patrimonio de las Administraciones Públicas. En efecto, la adquisición por el Estado se produce por ministerio de la ley desde el momento en que se cumplen los requisitos para tal atribución (ver arts. 609.2 C.c. y 17 y 47.d L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pero entre esos requisitos están el respeto a los derechos de tercero (puede incluso haber terceros a quienes acrezca la porción renunciada, ver R. 19.10.2018) y a que no exista poseedor

en concepto de dueño, y puede que los renunciantes resulten no ser los titulares civiles del dominio; de aquí que se prevea un expediente de investigación (arts. 47 y ss. L. 33/2003), y «hasta que no recaiga dicha resolución favorable no es posible la inscripción en el Registro de la Propiedad».

R. 26.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina) (BOE 28.01.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1034.pdf>

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Reanudación del tracto: No puede practicarse por expediente de dominio para inmatriculación

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

Con relación al un expediente judicial de inmatriculación tramitado conforme a la legislación anterior a la actual (disp. trans. única L. 13/2015):

La Dirección reitera que el expediente de dominio para inmatriculación carece de virtualidad para reanudar el tracto interrumpido cuando resulta que la finca está inmatriculada, «no solo por responder a presupuestos y finalidades distintas, sino también por estar sujeto a reglas y requisitos específicas que no resultan cumplidas con el expediente inmatriculador» (ver R. 09.03.2004 y R. 01.04.2013).

Y reitera también que «no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. R. 18.03.2000, R. 17.02.2012, R. 02.10.2014 y R. 23.10.2014)» ver actualmente el art. 208 LH, que eleva la objeción a rango legal).

R. 28.12.2018 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 1) (BOE 28.01.2019). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1036.pdf>

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

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 muchas anteriores resoluciones. En este caso se trataba de una escritura de compraventa con subrogación en la responsabilidad real derivada de la hipoteca existente y en la obligación personal garantizada. El registrador inscribe tanto la compraventa como la subrogación real. El recurrente alega que el registrador únicamente inscribió la escritura de compraventa, sin expresar en su nota de calificación los motivos de la denegación de la inscripción de la subrogación, ni los recursos procedentes. Pero, como dice la Dirección, no existe calificación registral negativa, ya que se inscribió la compraventa y la subrogación

real; y en cuanto a «la asunción por los compradores de la obligación personal garantizada por la hipoteca con correlativa liberación del vendedor, se trata este de un efecto contractual que, como resulta del art. 118.1 LH y se especifica en la propia escritura, no se produce respecto de dicho vendedor por faltar el consentimiento de la entidad acreedora».

R. 02.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 05.02.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1517.pdf>

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

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

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se presentaba un «acta de venta en pública subasta» de una finca de una sociedad concursada. El registrador señalaba dos defectos: La falta de observancia de las formalidades previstas en los arts. 72 y ss., cap. V tít. VII, LN; y la inscripción de la finca a nombre de persona distinta de la vendedora, ya que el administrador concursal la había vendido directamente en otra escritura que se había inscrito. La recurrente alegaba que esta escritura se otorgó por parte del administrador concursal sin autorización judicial. Pero dice la Dirección que esta cuestión no se puede analizar en un recurso gubernativo (art. 326 LH), sin perjuicio de que lo pueda hacer el juez mercantil.

R. 02.01.2019 (Notaria María-Esther Vallejo Vega contra Registro de la Propiedad de Barbate) (BOE 05.02.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1518.pdf>

En cuanto a la subasta, aunque el hecho de estar la finca inscrita a favor de persona distinta de la sociedad vendedora ya hacía innecesario el análisis de los demás defectos, la Dirección analiza el régimen de la subasta notarial en general y dentro del procedimiento concursal en particular:

«Las subastas notariales cuya publicación se hubiera acordado con anterioridad al día 15 de octubre de 2015 deberían celebrarse conforme al sistema previsto en los arts. 234 a 236 RH, mientras que las correspondientes a expedientes que no hubieran alcanzado ese estadio de tramitación habrían de convocarse y celebrarse con arreglo al nuevo método previsto en los arts. 72 a 77 LN. De ello se dedujo que la disp. trans. 1 L. 19/2015 no se podía obviar, y por tanto la regla general tenía que ser la en ella prevista (esto es, que siga sustanciándose el procedimiento conforme a las normas anteriores), pero se admitía la posibilidad (no imperatividad) de que las subastas en el procedimiento iniciado y tramitado conforme a la ley anterior se hicieran electrónicamente, en cuyo caso, como se señalaba en la Instr. DGRN 12.01.2016, tenían que celebrarse obligatoriamente a través del Portal

de Subastas Electrónicas del «Boletín Oficial del Estado. En suma, que si hay una llamada a la posibilidad de aplicar la nueva regulación a subastas ya iniciadas al entrar aquella en vigor, habrá que convenir que cualquier tipo de subasta notarial, sea o no voluntaria (cfr. art. 77 LN), tiene ahora que ajustarse a esta nueva normativa; por la sencilla razón de que la regulación de las subastas notariales es materia de orden público (al fin y a la postre, ni notarios ni registradores son enteramente libres en orden a cómo han de desempeñar su ministerio, pues han de prestarlo conforme a los procedimientos legalmente establecidos), algo que tiene clara corroboración en lo dispuesto el citado art. 77 LN en sede de subastas voluntarias. Y sin olvidar, por último, que no es menos de orden público lo establecido en el art. 75.4 LN, en cuya virtud, *en todos los supuestos en los que la ley exige documento público como requisito de validez o eficacia de la transmisión, subastado el bien o derecho, el titular o su representante, otorgará ante el notario escritura pública de venta a favor del adjudicatario al tiempo de completar éste el pago del precio; otorgamiento que en este caso tampoco ha tenido lugar...».*

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Propiedad horizontal: Obras sobre elementos privativos con necesidad de licencia Obra nueva: Necesidad de georreferenciación de la porción de suelo ocupada

Se trata de una escritura de declaración por antigüedad de una ampliación de obra sobre un elemento independiente (parcela) integrado en un régimen de división horizontal, resultando de los estatutos la posibilidad de obras en cada parcela, «siempre mediante licencia de obras». El registrador señala dos defectos:

–«No haberse obtenido licencia o certificación administrativa de su innecesariedad, o certificado de que no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, de los que se deduzca la legalidad urbanística de la referida ampliación». como dice la Dirección, «la cuestión se circunscribe a si la exigencia estatutaria de licencia puede entenderse cumplida con la acreditación de la antigüedad de la edificación»; y concluye que «el propio registrador en su calificación entiende admisible la aportación de «certificación acreditativa de la innecesariedad de la misma, o certificado de que no procede tomar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, del que se deduzca la legalidad urbanística de la citada ampliación de la construcción»; [...] por tanto, toda vez que ha considerado admisible a los efectos de validez estatutaria la realización de la obra sin licencia, no puede negarse que la legalidad urbanística quede acreditada por cualquiera de los medios previstos en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana».

–«Las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación se refieren a una superficie mayor que la consignada para la misma en el título, planteando dudas sobre la ubicación real de la construcción declarada» (ver art. 202 LH). La Dirección confirma el defecto, toda vez que «resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los metros cuadrados ocupados por la edificación a que se refiere el título y el propio certificado técnico acreditativo de la antigüedad».

R. 02.01.2019 (Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-1) (BOE 05.02.2019). (4)

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Título inscribible: Cumplimiento de los requisitos fiscales con CSV

Se trata de una certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de apremio expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social; se acompañan unas hojas impresas que pretenden justificar la presentación al Registro Electrónico del Ministerio de Hacienda y Función Pública y al Ayuntamiento. El registrador suspende la calificación por no acreditarse los requisitos fiscales, ya que el código seguro de verificación no ha permitido verificar la autenticidad de esos trámites. La Dirección reitera la doctrina de la R. 06.03.2012, sobre utilización del código seguro de verificación («El código generado electrónicamente permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el art. 30.5 L. 11/2007») y de la R. 17.07.2015 y otras sobre posibilidad, e incluso obligación, del registrador de consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo. Pero, como ha ocurrido en el caso concreto, «si el código seguro de verificación de la documentación presentada no permite comprobar la autenticidad de la misma, no cabe sino aplicar tanto el art. 254.1 LH [necesidad de que se justifique el pago de los impuestos] como el art. 255 LH [suspensión de la calificación registral mientras tanto]».

R. 02.01.2019 (Cheman Brothers, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-13) (BOE 05.02.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1521.pdf>

Aunque la imposibilidad de comprobar el CSV hacía innecesario más análisis, la Dirección se detiene en dos resoluciones de la Agencia Estatal de Administración Tributaria: «Res. AEAT 29.12.2010, en la que se aprueban las aplicaciones informáticas que se van a utilizar para la producción de determinada actuación administrativa automatizada de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, no encontrándose el presente supuesto entre los considerados como de actuación administrativa automatizada; y fundamentalmente la Res. AEAT 04.02.2011, sobre uso de código seguro de verificación y por la que se crean sellos electrónicos del organismo (BOE 12.02.2011). En esta resolución se define el código seguro de verificación como ‘sistema de firma electrónica vinculado a la Administración Pública, órgano o entidad y, en su caso, a la persona firmante del documento, que permite comprobar la integridad del documento mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente’; se establece el concepto de ‘Catálogo’ como ‘conjunto de elementos del sistema de información de la Agencia Tributaria que almacena documentos electrónicos, junto con sus métodos asociados, y genera CSV vinculados con los documentos electrónicos y con los firmantes de forma inalterable’; se regula la firma de personal de la Agencia Tributaria mediante código seguro de verificación, señalando que la Agencia Tributaria utilizará para la producción de firmas electrónicas de sus empleados públicos un sistema de código seguro de validación vinculado al empleado público actuante, y que el Catálogo genera el código seguro de validación mediante un algoritmo aleatorio y lo vincula al documento electrónico que con él se firma y al funcionario firmante, de modo que la vinculación de la firma electrónica al funcionario actuante se realizará a través de la intervención en la generación de la firma electrónica de los datos de creación de firma asociados a la identidad del firmante, que éste debe mantener bajo su exclusivo conoci-

miento; además, se señala que el código seguro de validación vinculado al firmante y al documento firmado se almacena en el Catálogo, que no admitirá la duplicidad de un código seguro de validación, impidiendo el alta en catálogo de un documento con un código seguro de validación coincidente con otro ya existente y podrá ser utilizado para cualesquiera actos resolutorios o de trámite que requieran su firma por empleado público, de modo que los documentos así firmados no requerirán la incorporación de la firma digitalizada del firmante».

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Herencia: Requisitos del certificado sucesorio europeo

«La cuestión que plantea el presente recurso se refiere a la idoneidad de un certificado sucesorio europeo expedido en Alemania, como título sucesorio previsto en el art. 14 LH [según título VI Rto. UE 650/2012] así como la eventual exigencia del requisito formal de traducción; [...] En el caso planteado el notario autorizante y recurrente se basa para la autorización de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia en el certificado que le ha sido presentado, expedido por Tribunal alemán (ver: https://e-justice.europa.eu/content_general_information-166-e) [mejor desde <https://e-justice.europa.eu>]), incorporando a la misma además de copia del certificado sucesorio, el certificado de defunción, internacional y exceptuado de apostilla (Convenio de Viena 08.09.1976); el certificado, instrumentado mediante copia auténtica, se encontraba dentro del plazo temporal de validez». En cuanto a los requisitos formales, el certificado «se expide cumplimentando el formulario V, incluido en el anexo V Rto. UE 1329/2014, de ejecución, de la Comisión; [...] no será necesario –de ser la sucesión testada, como ocurre en el caso ahora planteado– incorporar o acompañar a la escritura calificada copia del testamento, al ser el certificado mismo el título formal previsto para la inscripción (art. 14 LH); [...] el Reglamento exige de requisitos formales basados en la necesidad de legalización o apostilla (Convenio de La Haya 05.10.1961); [...] y, ante la ausencia de norma europea concreta [sobre la lengua], pueden ser impuestos los requisitos nacionales: [...] el registrador puede, sin que resulte obligado para él, solicitar una traducción si considera que no posee conocimientos lingüísticos suficientes para su comprensión, pero tal petición es innecesaria en el presente caso en que el notario manifiesta conocer en lo suficiente la lengua alemana en la sencilla traducción que se realiza de los campos cumplimentados en el concreto certificado empleado, que suponen el íntegro título sucesorio».

R. 04.01.2019 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Guía de Isora) (BOE 05.02.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1522.pdf>

Sobre el certificado sucesorio europeo pueden verse también las R. 13.08.2014, R. 01.07.2015 y R. 28.07.2016. En esta de 2019 la Dirección considera necesaria «una aproximación a la aplicación del certificado sucesorio europeo»; cabe remitirse al texto completo de la resolución; aquí solo es posible un breve resumen (en el que se suman el de las conclusiones de las resoluciones citadas y el de esta misma):

–Solo se aplica para las herencias de personas fallecidas a partir del 17 de agosto de 2015.

–El certificado constituye una forma más de circulación de las sucesiones mortis causa entre los Estados miembros, referidas al título de la sucesión y a la prueba de sus elementos.

–Es voluntario, viene siempre motivado por la petición de los interesados: puede expedirse únicamente a solicitud de heredero, legatario con interés directo en la herencia, administrador o ejecutor (arts. 63.1 y 65 Rto.).

–Se expide para ser utilizado exclusivamente en otro u otros Estados miembros –aun siendo la ley aplicable a la sucesión la de un tercer estado–, y no tiene que referirse a la total sucesión, sino que también puede hacerlo a los elementos que se pretenda certificar (no obstante, téngase en cuenta el principio de unidad de la sucesión que rige en el Derecho europeo).

–Puede ser expedido sobre un elemento de la sucesión o sobre todos los elementos de la misma (art. 23 Rto. 650/2012) (puede ser certificada, por ejemplo, una declaración de herederos o una entrega de legado, una adición de herencia o la adjudicación íntegra de la herencia; también una hijuela o la adjudicación de un bien concreto).

–Debe ser empleado en su expedición el formulario V previsto en el Rto. 1329/2014.

–Surtirá efectos en todos los Estados miembros sin necesidad de ningún procedimiento especial (art. 69 Rto.). En España el art. 14 LH lo reconoce como título de la sucesión hereditaria a los efectos del Registro.

–Se expide cumplimentando el formulario V, incluido en el anexo V Rto. 1329/2014.

–No es necesaria legalización ni apostilla.

–El registrador puede pedir traducción oficial si no conoce la lengua en que está expedido, salvo que el notario haya traducido bajo su responsabilidad.

–Se presume que prueba los extremos que han sido acreditados de conformidad con la ley aplicable a la sucesión o con cualquier otra ley aplicable a extremos concretos de la herencia, y las facultades que expresen de las personas que intervienen en la herencia (art. 69 Rto.).

–No podrá afectar a la naturaleza de los derechos reales ni a la inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro ni a los efectos de la inscripción o de su omisión. No altera los principios de legitimación, fe pública ni el alcance o validez de los títulos dispositivos susceptibles de inscripción ni sus limitaciones (como es el supuesto previsto en el art. 28 LH).

–En lo no establecido expresamente por la ley europea y siempre que no sea incompatible con ésta se estará a la legislación nacional.

–Su expedición en Derecho español se regula en la disp. final 26.11 LEC, mediante providencia del mismo tribunal que sustancie o haya sustanciado la sucesión (puntos 11 y ss.) o notarial, que *compete al notario que declare la sucesión o alguno de sus elementos o a quien legalmente le sustituya o suceda en su protocolo* (puntos 14 y ss.).

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Obra nueva: Requiere previa georreferenciación de la finca, aunque la ocupe por entero

Descripción de la finca: Es necesaria la georreferenciación previa a la obra nueva, aunque esta ocupe toda la finca

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

porción de suelo ocupada por la edificación, tomadas del Catastro y coincidentes con la totalidad de la parcela catastral, es requisito también que con carácter previo se determinen las coordenadas de la finca en la que se ubica la edificación». La Dirección entiende que sí: el ap.8.1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015 exigió esa constancia previa o simultánea; es cierto que, como afirma el recurrente, con la georreferenciación de la obra que ocupa toda la finca indirectamente se estaría georreferenciando esta; pero la georreferenciación de la finca produce, según el art. 10.5 LH y conforme al art. 38 LH, una presunción de que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real; por ello, «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del art. 202 LH ingrese en el Registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los arts. 29 y 98 LH y 51.7 RH».

R. 04.01.2019 (Notario Juan-Isidro Gancedo del Pino contra Registro de la Propiedad de Torre-Pacheco) (BOE 05.02.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1523.pdf>

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Representación: El juicio notarial de suficiencia para el acto principal es suficiente para sus consecuencias legales

Se trata de una escritura de dación en pago de deuda con la consiguiente cancelación de la hipoteca que garantizaba la deuda al acreedor cesionario. La registradora entiende que el juicio notarial de suficiencia de los poderes del cesionario no debe referirse solo a la admisión de bienes en pago de deuda, sino también a la cancelación de la hipoteca que se solicita en la escritura. La Dirección reitera su doctrina sobre el art. 98 L. 24/2001; y concluye que, extinguiéndose la hipoteca por confusión de derechos, y constando el juicio de suficiencia exigido para el acto que la ocasiona –dación en pago–, circunstancias todas que resultan de la escritura, no es preciso un juicio pormenorizado de suficiencia para esta cancelación del asiento, que se extingue por ministerio de la ley.

R. 09.01.2019 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Puçol) (BOE 05.02.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1524.pdf>

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Cancelación: No puede cancelarse una inscripción sin una causa jurídica

Se trata de una «escritura de cancelación registral» otorgada por todos los herederos de los titulares registrales, en la que se solicita la cancelación de la inscripción 2.ª de dominio vigente

de una finca, por resultar ‘obsoleta y totalmente carente de vigencia’»; según explican en el escrito de recurso, pretenden inscribir a sus respectivos nombres y conforme a la ley las distintas fincas rústicas derivadas de la referida finca, tratando de evitar una doble inmatriculación. Pero dice la Dirección que esa finalidad no se lograría, puesto que con la cancelación de la inscripción 2.ª recobraría vigencia la inscripción 1.ª, aún más «obsoleta»; y, si bien el art. 82 LH prevé la cancelación de las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública con el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción, «este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista, que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación».

R. 09.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma) (BOE 06.02.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1582.pdf>

Señala también la Dirección que «en el presente supuesto debería procederse, o bien a titular e inscribir las oportunas modificaciones de entidades hipotecarias que se han producido respecto de la finca registral, o a iniciar un expediente de doble inmatriculación conforme a lo prevenido en el art. 209 LH».

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Anotación preventiva de demanda: Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 14.09.2017 y otras muchas.

R. 10.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-28) (BOE 06.02.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1583.pdf>

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Impuestos: Posibilidad de consulta de datos fiscales por el registrador en Baleares
Condición resolutoria: Impuestos en su cancelación

Se trata de «una instancia privada en la que se solicita la cancelación de una condición resolutoria en garantía de precio aplazado de determinada compraventa, aportándose escritura de carta de pago del precio aplazado. El registrador suspende la calificación de dicho título, con cita del art. 254 LH, porque, a su juicio, no se acredita que tanto la escritura de carta de pago como la solicitud de cancelación de la condición resolutoria tengan el pertinente sello

de la autoridad fiscal competente». La Dirección invoca de nuevo el «conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados» y reitera la doctrina de otras resoluciones (cita la R. 11.06.2012) sobre que «el registrador en su calificación puede e incluso debe consultar los registros jurídicos o administrativos existentes a su alcance para asegurar la legalidad y validez de los actos susceptibles de inscripción»; y estima el recurso, toda vez que «el art. 10 O. Consejería de Economía y Hacienda 28.12.2009, por la que se regula el procedimiento de pago y presentación de documentación con trascendencia tributaria por vía telemática y se crea el Tablón de anuncios electrónico de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, señala que ‘los usuarios que tengan la condición de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles podrán comprobar a los efectos meramente informativos el pago y la presentación realizados por vía telemática...’».

R. 10.01.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 06.02.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1584.pdf>

Debe confrontarse esta resolución con la R. 24.05.2017, según la cual, la instancia que solicita la cancelación por caducidad no tiene que justificar pago de impuestos; esa caducidad es la del art. 82 LH, que puede ser legal o convencional: *... cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca*; basta en esos casos con una instancia al Registro, y ese instancia está claramente no sujeta al impuesto. En el caso de esta resolución de 2019 no consta si ha transcurrido alguno de esos plazos, pero sí se ve claro que los interesados han otorgado documentos no sujetos: una escritura de carta de pago, que por sí misma no es inscribible y, por tanto, no está sujeta a AJD, y una instancia que tampoco lo está porque no es escritura ni acta notarial (art. 31.2 RDLeg. 1/24.12.1993, Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados); la solución parece impecable, pero lo suficientemente sospechosa como para que sea Hacienda y no el Registro la que dé el visto bueno.

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. El registrador deniega la inscripción por una posible invasión de dominio público, en concreto un monte público, a la vista de escrito formulado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía» (del que resulta que parte de la finca formaría parte de un monte público). A la vista de esta oposición de la Junta, dice la Dirección que «resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en

la nota de calificación en cuanto a la invasión de dominio público»; y reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 15.03.2016 y R. 12.04.2016), sobre la protección registral que la Ley otorga al dominio público, inscrito o no.

R. 14.01.2019 (Dalisierra, S.L., contra Registro de la Propiedad El Ejido - 1) (BOE 06.02.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1585.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Condición resolutoria: No puede inscribirse el acta de resolución con oposición del comprador

Se trata de «un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del art. 1504 C.c. para garantizar el pago de parte del precio aplazado»; consta en diligencia del acta que el comprador requerido se opone a la resolución y afirma haber cumplido sus obligaciones. La Dirección desestima, pues, el recurso y dice que «no es posible la reinscripción de la titularidad dominical en favor de la vendedora mientras no recaiga la correspondiente resolución judicial en la que se desestime la oposición formulada por el comprador, siendo competencia exclusiva de los tribunales de justicia, y no de esta Dirección General, la determinación de si la causa de oposición alegada por la sociedad compradora es o no cierta».

R. 16.01.2019 (Inversiones Oriñon, S.L., contra Registro de la Propiedad de La Unión - 2) (BOE 06.02.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1586.pdf>

Aunque el caso no requería de mayor explicación, la Dirección repasa «la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo» sobre la reinscripción en favor del vendedor como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria expresa pactada conforme al art. 1504 C.c.: «Está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma:

»Primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. art. 59 RH), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada.

»Segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma; formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (S. 21.09.1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin

hallarse causa razonable que justifique esa conducta (S. 18.12.1991, S. 14.02.1992, S. 30.03.1992, S. 22.03.1993, S. 20.02.1995 y S. 16.03.1995).

»Tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o correspondiente, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 RH); este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de *restituirse lo que hubiesen percibido*, en los términos que resultan del art. 1123 C.c.; se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. art. 175.6 RH).

»Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el art. 1154 C.c. (R. 29.12.1982, R. 16.09.1987, R. 19.01.1988, R. 04.02.1988 y R. 28.03.2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (R. 19.07.1994)».

Obsérvese que las afirmaciones de la Dirección se refieren a los requisitos de la reinscripción en favor del vendedor, sin perjuicio de lo que puedan decidir los tribunales sobre el cumplimiento o incumplimiento del comprador o sobre la cláusula penal de retención de cantidades, cuestiones en las que no puede entrar el registrador; precisamente por eso, parece que la cláusula sobre retención por el comprador de las cantidades cobradas o parte de ellas debe inscribirse, como medio de que la futura decisión de los tribunales afecte a terceros, que así no podrán alegar la protección por la fe pública registral; pero que se inscriba no impide que el registrador, para cancelar cargas posteriores a la condición resolutoria, pueda y deba exigir la consignación de las cantidades que el vendedor hubiese percibido, mientras no haya una sentencia que corrobore su retención.

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Herencia: Puede inscribirse con copia parcial de la escritura

Se presenta en el Registro copia parcial de escritura de entrega de legados, aceptación y adjudicación de herencia testada. El registrador suspende la inscripción por considerar que el concepto de título inscribible hace referencia a la totalidad del negocio, cuyos elementos esenciales deben ser calificados (art. 18 LH), y que «sólo puede considerarse como auténtica escritura pública la copia íntegra o total del documento otorgado» (arts. 3 LH y 221 RN)». Pero dice la Dirección, en cuanto al negocio, que ciertamente el título formal que lo contenga «deberá contener todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, entre las cuales se deben incluir aquellos extremos que sean necesarios para que el registrador pueda llevar a cabo esa calificación íntegra, global y unitaria (vid. arts. 18, 21 y 258 LH); [...] pero, a falta de una norma que exija la copia o transcripción total, esta exigencia no es, por sí misma, incompatible con el carácter parcial de la copia de la escritura calificada, pues la fe pública notarial alcanza también a la afirmación que debe realizar el notario autorizante, bajo su responsabilidad, en el sentido de que *en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto* (art. 237 RN); [...] en el supuesto de que el registrador estimara insuficiente el contenido

de la copia parcial del título para calificar los referidos extremos del mismo, relevantes a los efectos de la inscripción, deberá motivarlo expresa y adecuadamente (con la debida especificación de los elementos del negocio que, a su juicio, falten en la transcripción realizada en dicha copia parcial), sin que baste la mera solicitud de que se presente copia total del referido título». Y en cuanto a la copia en sí, añade la Dirección que el art. 221 RN considera escrituras públicas (mejor diría «instrumentos públicos»), *además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho*; y el mismo precepto establece que *las copias autorizadas pueden ser totales o parciales...*

R. 16.01.2019 (Notario Joaquín Mateo Estévez contra Registro de la Propiedad de Álora (BOE 06.02.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1587.pdf>

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH

Rectificación del Registro: Notificaciones en el expediente notarial del art. 201 LH

Presentada el acta notarial prevista en el art. 201 en relación con el art. 203 LH (expediente notarial para rectificar la descripción de una finca), el registrador opone como defectos que impiden la inscripción, en primer lugar la existencia de dudas sobre la identidad de la finca por la magnitud del exceso de cabida y por la posibilidad de que se esté encubriendo una anterior transmisión; además, añade la falta de constancia de la recepción de la notificación a la colindante que puede resultar más perjudicada.

—En cuanto a las dudas sobre identidad de la finca, el registrador remitió comunicación a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, que informó de que el exceso de cabida procede de terrenos desafectados de una cañada real que fueron adquiridos con independencia de la finca de que se trata, cuando no poseídos sin que el título que ampare dicha posesión. Así pues, «las dudas manifestadas, dada la grave desproporción de la diferencia de superficie, la desaparición de un lindero fijo de la descripción de la finca, la procedencia de la finca de una parcelación previa de otra mayor, el cotejo con la descripción de los linderos de las demás fincas colindantes procedentes de la misma parcelación, y el análisis sobre el historial administrativo y registral de la finca (dominio público parcialmente desafectado, deslindado y enajenado, posterior parcelación y venta de las parcelas) hecho tanto por el registrador como por la Comunidad Autónoma de Madrid, son dudas plenamente justificadas, que no han quedado despejadas por las diligencias probatorias practicadas en el expediente».

—En cuanto a la notificación a la colindante, se reitera la doctrina de las R. 07.11.2017 y R. 23.04.2018: El art. 206 RN da preferencia en esta materia a las normas que establezcan una regulación específica; el art. 203.5 LH, al que se remite el art. 201.1 LH, dispone que el notario *notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente*; y esa forma

prevenida será la prevista en el tít. VI LH: según el art. 199 LH, *se hará de forma personal; y, en el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el Boletín Oficial del Estado, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203*; [...] de las normas citadas resulta que, «siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo un caso en el que se ignore el lugar de la notificación»; y, como se dijo en aquellas resoluciones, las notificaciones edictales «deben estar nominalmente dirigidas a los interesados en la notificación, pues en otro caso conllevarán una clara merma en sus garantías al no figurar el destinatario de la notificación, dificultando que pueda llegar a su conocimiento».

R. 16.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid - 44) (BOE 06.02.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1588.pdf>

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

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

Se trata de «sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se declara la adquisición de una finca por prescripción, habiéndose dirigido la demanda contra «herederos ignorados del titular registral». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores (ver R. 04.10.2016 o R. 20.07.2018, y matizaciones de las R. 25.04.2017, R. 09.07.2018 y R. 15.11.2018), en el sentido de que «el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso, debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente»; pero en el caso concreto «el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales de la finca afectada; por lo tanto, no cabe sino confirmar el defecto observado».

Se reitera también la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017) sobre resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo serán objeto de anotación preventiva mientras no haya transcurrido el plazo de la acción de rescisión (524.4 LEC). Y, dada la variabilidad de los plazos para esta acción y la posibilidad de prórroga (arts. 501, 502 y 134 LEC), que dependen de circunstancias de hecho que no puede valorar el registrador, «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».

R. 17.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Rute) (BOE 06.02.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1589.pdf>

Ya se ha visto cómo de la exigencia del defensor judicial de la herencia de la R. 04.10.2016 se pasó a la «matización» de la R. 25.04.2017 y posteriores. A partir de la R. 15.02.2018 la Dirección se refiere también a que haya habido no la demanda a algún posible interesado en la herencia, sino una «investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales»; parece que está señalando el camino para una nueva «matización» que evite el «trámite excesivamente gravoso» del defensor judicial; queda por ver quién tiene que alegar esa «investigación razonable» y cómo la tiene que acreditar.

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 06 DE FEBRERO DE 2019)

Expropiación forzosa: La expropiación parcial de la finca requiere representación gráfica georreferenciada

Se trata de unas actas de pago y ocupación en expediente de expropiación forzosa. El registrador suspende la inscripción por considerar que, dado que la expropiación se refiere a parte de una finca registral, es preciso describir la porción expropiada y el resto de la finca, con la preceptiva representación gráfica georreferenciada que se identifique con las mismas (art. 9.b LH). El recurrente alega que no se pretende efectuar una expropiación parcial sino total de dicha finca registral, afirmando que se ha disminuido su superficie. Sin embargo, se habían aportado en el expediente expropiatorio al tiempo de la solicitud de la certificación registral del art. 32 RH una sentencia y un auto de ejecución de los que resulta que lo expropiado era una parte de la finca y no la totalidad, por lo que la Dirección confirma la calificación registral.

R. 17.01.2019 (Ayuntamiento de Madrid contra Registro de la Propiedad de Madrid-36) (BOE 06.02.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/06/pdfs/BOE-A-2019-1590.pdf>

II.B.37. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En el primer caso «se solicita dejar sin efecto y anular la inscripción de una escritura de división horizontal y modificar la misma así como la certificación registral expedida». En el segundo, «la cancelación de una servidumbre de paso mediante solicitud en instancia suscrita por las titulares del predio dominante [debe de ser 'sirviente'] en la que alegan que la misma ya no recae sobre tal finca, número 24.428, sino que exclusivamente afecta a otra finca registral, la número 9.212, que fue objeto de segregación de la anterior».

R. 23.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 21.02.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2396.pdf>

R. 24.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Móstoles-2) (BOE 21.02.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2399.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.38. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)

***Inmatriculación:* Está derogada la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del titular**

***Inmatriculación:* Actuación del registrador en caso de duda de invasión del dominio público**

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH; solicitado por el registrador informe a la Administración competente (Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar, del Ministerio para la Transición Ecológica), según el art. 205.3 LH, esta responde que «se constata que las modificaciones que se pretenden podrían invadir el cauce del barranco, que tiene condición de dominio público hidráulico por disposición legal (...) lo que imposibilita que se realice la inscripción solicitada, [...] sin perjuicio de un deslinde posterior». La Dirección considera correcta la actuación del registrador («el hecho de que dicha colindancia con el cauce del río lo sea por tres vientos da fundamento suficiente a las dudas del registrador»), y desestima la alegación de que la referencia a un futuro deslinde enerve la oposición administrativa, porque «la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre la condición de dominio público, en todo o en parte, del inmueble; [...] el deslinde será necesario para poder inmatricular la finca a favor de la Administración pública titular del demanio [cita el art. 95 RDLeg. 1/20.07.2001, texto refundido de la Ley de Aguas], [...] pero no para impedir la inmatriculación de la finca como propiedad privada»; y desestima también la alegación de que la finca esté catastrada a nombre de la recurrente, pues, si eso no es ya requisito de la inmatriculación (dada la tácita derogación del art. 298 RH), «tampoco puede entenderse que el hecho de que una parcela esté catastrada a favor de determinada persona impida la denegación de la inmatriculación solicitada a favor de la misma».

R. 23.01.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villarreal-2) (BOE 21.02.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2398.pdf>

La Dirección trató por primera vez la inmatriculación por doble título a la luz de la reforma del art. 205 LH por L. 13/2015 en la R. 19.11.2015 (ver su comentario).

II.B.39. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)

Título inscribible: Son parte de la escritura los pactos contenidos en documento privado incorporado

«La cuestión se traslada a determinar si es inscribible una escritura pública de modificación de un derecho real inscrito, como es el derecho de hipoteca, en la que las partes se remiten, en cuanto a las concretas cláusulas modificadas, a un documento privado firmado y fechado que a la misma se incorpora. La respuesta sólo puede ser afirmativa si del conjunto del documento resultan los requisitos que para la práctica de la inscripción exige el ordenamiento hipotecario (arts. 9 y 144 LH y 2 y 5 L. 2/30.03.1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios); [...] el contenido de este documento pasa a formar parte integrante de la escritura, pese al particular modo de proceder en su elaboración, pues, en definitiva, dichas escrituras no son sino la plasmación documental pública de la manifestación de los otorgantes de que en su día celebraron el contrato reflejado en el documento incorporado cuyo contenido, por tanto, se integra en dicha manifestación».

R. 24.01.2019 (Notario Jesús-María Ortega Fernández contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 21.02.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2401.pdf>

En efecto, el documento incorporado a la escritura forma parte de ella (ese es el sentido del verbo «incorporar»), y si el notario da fe de la lectura y consentimiento de las partes al contenido de la escritura, esa lectura y consentimiento comprenden también los documentos incorporados (como ocurría en el caso de la R. 18.05.1986, que consideraba cumplido el requisito de la firma de los estatutos por los constituyentes de una sociedad .porque se habían incorporado a la escritura y se había aprobado el contenido de esta). No obstante, tratándose no de estatutos, sino de los pactos de una hipoteca, la Dirección no puede menos que considerar esa técnica como «particular modo de proceder» en la elaboración de la escritura.



**RESOLUCIONES DE LA DGRN
EN MATERIA MERCANTIL
Y BIENES MUEBLES**

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018)

Sociedad limitada: Unipersonalidad: Certificación por el administrador nombrado por el nuevo socio único

Se trata de «una escritura pública de elevación a público de los acuerdos adoptados por el socio único, circunstancia que no resulta del Registro Mercantil, por el que se cesa a la administradora inscrita y se designa una nueva administradora única, que es quien comparece»; la administradora inscrita, notificada conforme al art. 111 RRM, se opone. «El registrador rechaza la inscripción, en esencia, porque no se acredita la condición de socio único» (ver arts. 13 y 14 LSC y 203.1 RRM). La Dirección confirma la calificación registral: comienza reconociendo que el principio de tracto sucesivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva en un registro de personas como es el Mercantil; y así, «la circunstancia de que los asientos registrales hagan pública una situación de pluripersonalidad no puede constituir óbice alguno a la inscripción de decisiones sociales adoptadas por quien en el momento oportuno ostenta la cualidad socio único y se encuentra legitimado conforme a lo establecido en el art. 106.2 LSC (según el cual, el adquirente de todas las participaciones *podrá ejercitar los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión*)» (cfr. R. 02.02.1979, R. 26.05.1998, R. 04.06.1998, R. 23.12.1999, R. 14.01.2002 y R. 21.03.2002). Pero el art. 109.3 RRM establece dos posibilidades para las certificaciones de la sociedad con socio único: la certificación del administrador, que requiere cargo vigente e inscrito; o la del socio único, al que no se exige la previa inscripción, pero sí que «la condición de unipersonalidad quede debidamente acreditada bien porque, conforme al art. 203 RRM, se ha exhibido al notario autorizante el libro registro de socios, testimonio o certificación de su contenido, bien porque se le hayan puesto de manifiesto los documentos públicos de los que resulte dicha titularidad (art. 106 LSC)» (ver R. 23.01.2015 y R. 18.05.2016); en este caso no se ha acreditado la condición de unipersonalidad, como el propio notario autorizante advierte. Tampoco admite la Dirección la alegación del recurrente de que la mera oposición de la administradora inscrita no puede impedir la inscripción y que, conforme a la regulación del art. 111 RRM, a ella le corresponde la carga procesal y de prueba; esto solo sería cierto si se hubiese acreditado la unipersonalidad, pues de otra forma no se puede exigir que el administrador inscrito combata una situación no acreditada frente a suya, que goza de la presunción de existencia y validez (art. 20 C. de c.).

R. 07.12.2018 (Particular contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 31.12.2018). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/12/31/pdfs/BOE-A-2018-18129.pdf>

Contrastar con la R. 23.01.2015, que contempla un caso en que sí se ha acreditado al notario la situación de unipersonalidad.

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Sociedad limitada: Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente

El art. 279 LSC, recogiendo una reiterada doctrina de la Dirección General, exige la aportación con las cuentas del informe del auditor siempre que su cargo conste inscrito en el Registro Mercantil, cualquiera que sea la causa de la que derive la inscripción, y aunque su nombramiento hubiera sido voluntario y la sociedad no esté obligada al nombramiento; aunque podría enervarse esta obligación presentando en el Registro Mercantil, junto a las cuentas, la certificación del acuerdo de la junta general por el que se revoca la designación del auditor.

R. 10.12.2018 (Consolaciones, S.L., contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 03.01.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-85.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Sociedad limitada: Cuentas: Deben estar firmadas por quien resulta administrador según el Registro

Presentadas a depósito las cuentas anuales de una sociedad, resulta que la certificación de los acuerdos de aprobación está expedida por un solo administrador, mientras que según el Registro el órgano de administración es el de dos administradores mancomunados. El recurrente afirma que con anterioridad y en junta general había sido designado administrador único, como resulta de la documentación que se encuentra presentada, calificada negativamente y recurrida. Dice la Dirección que es imposible llevar a cabo el depósito en tales circunstancias, dada la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro de los arts. 20.1 C. de c. y 7.1 RRM.

R. 11.12.2018 (Tecnorecidos R3, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.01.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-86.pdf>

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)

Sociedad anónima: Administración: La remuneración de consejeros ejecutivos se detalla en el contrato con el consejo

Sociedad anónima: Administración: Remuneración de consejeros ejecutivos, estatutos y contrato con el consejo, S. 26.02.2018

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 30.07.2015 sobre la interpretación conjunta o separada de los arts. 217 a 219 LSC, art. 249 LSC y arts. 529 sexdecies a 529 novodecies LSC.

R. 12.12.2018 (Notario Ubaldo Nieto Carol contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 03.01.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-90.pdf>

Ver también R. 05.11.2015, R. 17.06.2016 y R. 08.11.2018 (esta, literalmente igual), y sus comentarios.

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 03 DE ENERO DE 2019)**Hipoteca: Hipoteca naval: Puede ejecutarse extrajudicialmente ante notario si se ha pactado así**

Se trata de una hipoteca constituida sobre un buque de conformidad con la L. 21.08.1893, de Hipoteca Naval (actualmente derogada por la disp. derog. única.e L. 4/24.07.2014, de Navegación Marítima), en la que se pactó la posibilidad de ejecución extrajudicial ante notario; ahora se solicita del registrador de bienes muebles la expedición de certificación sobre el buque a efectos de venta extrajudicial, según las previsiones de los arts. 129 LH, 234 a 236 RH y 72 al 77 LN. El registrador deniega la expedición de la certificación por entender que ese procedimiento de realización no es aplicable a las hipotecas navales, de conformidad con la regulación de la L. 14/2014. El art. 141 L. 14/2014 se remite, en cuanto al procedimiento de ejecución, a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil; pero entiende la Dirección que no cabe entender que ese artículo contenga un mandato excluyente de reclamación procesal exclusiva por la vía de apremio, sino «de simple remisión, por lo demás perfectamente innecesaria (art. 681 LEC), a las normas del procedimiento de apremio para el caso de ejecución judicial por esta vía»; el pacto de ejecución extrajudicial es lícito (ver la referencia del art. 132.1 L. 14/2014 a cualesquiera estipulaciones que los contratantes tengan por conveniente) e inscribible (art. 133 L. 14/2014); y el art. 144 L. 14/2014 se remite, en todo lo no previsto en el ese capítulo, a la Ley Hipotecaria, «sin más exclusión que aquello específicamente previsto en la ley especial o que resulte incompatible por razón de su objeto»; de manera que «el pacto de venta extrajudicial ante notario regulado en el art. 129 LH no resulta incompatible con la regulación de la hipoteca naval ni existe causa jurídica alguna que justifique su exclusión del llamamiento genérico que el art. 144 L. 14/2014 hace al contenido de aquélla; consecuentemente no sólo persiste la posibilidad de llevar a cabo la realización del valor del buque por esta vía en relación con las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Navegación Marítima, es que no existe motivo alguno para excluirlo de la negociación en las que se constituyan con posterioridad y para proceder a su debida inscripción en el Registro de Bienes Muebles».

R. 14.12.2018 (Pequeños y Medianos Astilleros Sociedad de Reconversión, S.A», y Abanca Corporación Bancaria, S.A., contra Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 03.01.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-95.pdf>

R. 14.12.2018 (Pequeños y Medianos Astilleros Sociedad de Reconversión, S.A», y Abanca Corporación Bancaria, S.A., contra Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 03.01.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/03/pdfs/BOE-A-2019-96.pdf>

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 24 DE ENERO DE 2019)

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, R. 13.09.2018, R. 24.10.2018, R. 30.11.2018). En este caso se pretendía la inscripción en el Registro Mercantil de una escritura pública de renuncia al cargo de administrador único. La registradora no practicaba la inscripción por resultar del Registro que dicho cargo ya había sido cesado como consecuencia de la presentación de una escritura de cese y nombramiento de administrador único. El recurrente entendía que la junta en la que se acordó su cese y el nombramiento de una nueva administradora única no era conforme a derecho, por lo que se solicitaba se dejara sin efecto y se inscribiera la renuncia presentada.

R. 13.12.2018 (Particular contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 24.01.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/24/pdfs/BOE-A-2019-828.pdf>

La Dirección aplica en el Registro Mercantil una doctrina largamente consolidada en el de la Propiedad. El nombramiento del nuevo administrador se había hecho siguiendo los trámites del art. 111 RRM; y «rogada la inscripción de cese de un administrador único en virtud de certificación expedida por la nueva administradora, practicada la notificación a que se refiere el art. 111 RRM y transcurrido el plazo de quince días que este proporciona para que el anterior administrador se oponga si acredita la falta de autenticidad de dicho nombramiento, la inscripción se practica y desenvuelve todos los efectos previstos en el ordenamiento jurídico en virtud de la presunción de validez y exactitud proclamada por el art. 20.1 C. de c.: *El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad*; como resulta del art. 10.1 RRM, *inscrito o anotado preventivamente en el Registro Mercantil cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él*; constando inscrito el cese del administrador en virtud de un título distinto al que ha sido objeto de cali-

ficación, no procede sino el rechazo de su inscripción mientras persista la inscripción contradictoria».

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Sociedad limitada: Disolución y liquidación: Se puede inscribir la extinción de la sociedad en situación de insolvencia

Se trata de una escritura de disolución y extinción de sociedad, en la que se declara que no tiene acreedores ni deudores y no existe haber partible. El registrador suspende la inscripción porque en la hoja abierta a la sociedad consta inscrita declaración de insolvencia en el procedimiento laboral, que considera contradictoria con la inexistencia de acreedores. Pero dice la Dirección que, si bien las R. 02.07.2012 y R. 04.10.2012 sostuvieron que «cuando no hay haber social con el que satisfacer a los acreedores, el procedimiento legal previsto para la extinción de la sociedad es el concurso de acreedores, con independencia de que exista una pluralidad de acreedores o que las deudas de la sociedad las ostente un único acreedor», este criterio no puede ser mantenido, porque «en casos en que la improcedencia de la declaración de concurso sea judicialmente declarada, no se puede condenar a los socios a la subsistencia de la inscripción registral», y porque las normas de la Ley de Sociedades de Capital y de la Ley Concursal «no supeditan la cancelación de los asientos registrales de una sociedad que carezca de activo social a la previa declaración de concurso ni a la intervención de los acreedores», ni exigen que para la cancelación registral de la hoja de una sociedad concursada sea necesaria una resolución judicial en el procedimiento concursal; además de que esa cancelación no perjudica a los acreedores, que, «al margen del procedimiento concursal, pueden iniciar un procedimiento de ejecución singular contra la sociedad y contra los socios, administradores o liquidadores si la falta de pago de la deuda por la sociedad es a ellos imputable, mediante el ejercicio de la acción individual de responsabilidad (cfr. arts. 397 a 400 LSC), con posibilidad de ejercitar las acciones previstas para los actos realizados en fraude de acreedores (art. 1291.3 C.c.) o la acción revocatoria o pauliana (art. 1111 C.c.)»; y «el hecho de que conste la declaración de insolvencia en el procedimiento laboral no significa que existan acreedores sociales, pues, si los únicos que existían en el momento de esa declaración de insolvencia son los trabajadores, estos créditos han sido asumidos por el Fondo de Garantía Salarial»; y, «si no existe activo patrimonial carece de sentido la declaración de concurso».

R. 19.12.2018 (Computadores, Programas y Sistemas, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 28.01.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1021.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios. La Dirección cita también sus R. 29.04.2011, R. 01.08.2016 y R. 22.08.2016, según las cuales, «no existe norma alguna que supedita la cancelación de los asientos registrales de una sociedad de capital que carezca de activo social a la previa declaración de concurso»; y la R. 13.04.2000, que dice que, «si resulta acreditada la inexistencia de haber social, no puede impedirse la cancelación de los asientos registrales de la sociedad».

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

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, R. 13.09.2018, R. 24.10.2018, R. 30.11.2018; y para el Registro Mercantil, R. 13.12.2018). En este caso se pretendía la inscripción de una modificación de estatutos, que no se había podido inscribir por cierre del Registro por falta de depósito de cuentas; a juicio del recurrente ese cierre no debió practicarse; aunque, como dice la Dirección, su procedencia no deja lugar a dudas (arts. 282 LSC y 378 RRM).

R. 20.12.2018 (Construcciones y Promociones, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.01.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1023.pdf>

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Sociedad limitada: Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.12.2018, en aplicación del art. 279 LSC.

R. 20.12.2018 (Gas Campiña Sur, S.L., contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 28.01.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1025.pdf>

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Sociedad limitada: Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores

Reitera en el sentido indicado la doctrina de tres R. 02.01.2017 y de la R. 19.02.2018 (arts. 282 LSC y 378.1 RRM).

R. 20.12.2018 (Híper Enda 2016, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.01.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1026.pdf>

R. 21.12.2018 (A Ritmo de Burro, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.01.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1029.pdf>

R. 21.12.2018 (Siwei 4-Dimensional, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.01.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1031.pdf>

R. 21.12.2018 (Wok 4 You, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.01.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1032.pdf>

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Hipoteca: Hipoteca mobiliaria: La que puede servir de cobertura a la emisión de títulos por entidad de crédito requiere certificado de tasación

Se trata de una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria sobre maquinaria industrial. «La registradora suspende la inscripción porque, habiéndose pactado el procedimiento ejecutivo previsto en los arts. 681 y ss. LEC, si bien se señala un valor de tasación a efectos de subasta, sin embargo no se presenta el correspondiente certificado de tasación» (art. 682.2.1 LEC, en relación al art. 8 RD. 716/24.04.2009, tasación a efectos del mercado hipotecario). La Dirección recuerda que el régimen de esta tasación, así como su concreto alcance y finalidad, se han tratado en reiteradas ocasiones (y cita las R. 29.10.2013, R. 22.01.2014, R. 24.03.2014, R. 07.10.2015 y R. 14.09.2016); y cómo no se exige a todas las hipotecas, «sino exclusivamente en relación con aquellas que se constituyan conforme a la normativa del mercado hipotecario y que, por consiguiente, podrán servir de base y cobertura para la emisión de títulos hipotecarios»; y, en contra de lo que sostiene la recurrente, en esa categoría entran la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento, ya que el art. 8 L. 16.12.1954, tras la reforma introducida por la L. 41/07.12.2007, establece que *los créditos garantizados con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento podrán servir de cobertura a las emisiones de títulos del mercado secundario*; es cierto que el art. 8 RD. 716/2009 «alude exclusivamente a la tasación de los bienes inmuebles por naturaleza, pero también lo es que el art. 11 del mismo Real Decreto, relativo a los denominados ‘bienes excluidos’, ni excluye los bienes muebles, ni todos los inmuebles ‘por analogía’, sino sólo algunos de ellos (como el derecho de usufructo, las concesiones administrativas, o determinados derechos de superficie)»; aun así, podría subsistir la duda, porque el art. 682 LEC habla de la tasación que se hubiere realizado, *en su caso* (inciso introducido por el art. 1.22 L. 19/13.07.2015, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil), pero ese inciso no debe ser interpretado en el sentido de excluir de tasación a la hipoteca mobiliaria, sino en el de que, tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de las entidades de crédito mencionadas en el art. 2 L. 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones (en ese sentido, debe verse el art. 2 O.ECO 805/27.03.2003).

R. 21.12.2018 («Sociedades Huéscar y Granada» contra Registro Mercantil de Granada) (BOE 28.01.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1030.pdf>

La Dirección hace un extenso y fundado estudio sobre la función del valor de tasación y la tasación por servicios de tasación de las entidades de crédito, más allá de lo requerido por el caso concreto, y al que debe remitirse a los interesados.

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE DICIEMBRE DE 2018 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2019)

Hipoteca: Hipoteca naval: Puede ejecutarse extrajudicialmente ante notario si se ha pactado así

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las dos R. 14.12.2018.

R. 26.12.2018 (Ing Bank N.V., London Branch y Naviera Teekay Gas IV, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 28.01.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/01/28/pdfs/BOE-A-2019-1035.pdf>

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Sociedad limitada: Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias

Se trata de un acta notarial de junta general en la que constan los acuerdos adoptados relativos al ejercicio de la acción social de responsabilidad, modificación del sistema de administración y nombramiento de administrador único; la convocatoria de la junta se había realizado a través del operador Logalty Servicios de Terceros de Confianza, S.L., por notificación certificada postal, mientras los estatutos establecían como modo de convocar «correo certificado con acuse de recibo». La Dirección dice que «la forma de convocatoria de la junta general debe ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema (vid. R. 01.10.2013), pues el derecho de asistencia a la junta general que a los socios reconoce el art. 93 LSC ha de ser integrado con el de ser convocados no de cualquier forma, sino a través de la específicamente prevista a tal fin («el cómo»), en tanto que será la única a través de la que esperarán serlo y a la que habrán de prestar atención; [...] únicamente el operador postal universal [la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A.] goza de la presunción de veracidad y fehaciencia en la distribución, entrega y recepción o rehúse o imposibilidad de entrega de notificaciones de órganos administrativos y judiciales (y por ende también de las que hayan de surtir efecto en la esfera notarial y registral), tanto las realizadas por medios físicos como telemáticos [art. 22.4 L. 43/2010]; cuando se trate de notificaciones llevadas a cabo por otros operadores distintos del operador postal universal, sus efectos se regirán por las normas de derecho privado en lo referido a su valor probatorio (cfr. art. 39 RD. 1829/03.12.1999, Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales)»; y, si bien el juez puede apreciar la autenticidad de estas notificaciones, no pueden considerarse fehacientes, como sería necesario en los campos notarial y registral.

R. 02.01.2019 (Jael Trans 2017, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 05.02.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1519.pdf>

Las razones de la Dirección para que se observen rigurosamente las previsiones estatutarias sobre convocatoria de la junta general se repiten en R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015, R. 25.04.2016, R. 09.01.2019; ver también la S. 30.01.2001.

En esta de 2019 señala además la Dirección que «el único título calificado es un acta notarial de junta general, cuando es imprescindible que todo acuerdo que altere el modo de organizar la administración de la sociedad, constituya o no modificación de los estatutos sociales, se consigne en escritura pública –y se inscribe en el Registro Mercantil– (art. 210.4 LSC)». En efecto, dice el art. 203.2 LSC que *el acta notarial no se someterá a trámite de aprobación, tendrá la consideración de acta de la junta y los acuerdos que consten en ella podrán ejecutarse a partir de la fecha de su cierre*; el art. 103 RRM añade que *ni precisará ser firmada por el presidente y el secretario de la junta*. Así pues, el acta notarial tiene la eficacia de una acta aprobada y firmada y los acuerdos recogidos en ella son inmediatamente ejecutivos; por eso dice el art. 107 RRM que *la elevación de los acuerdos a instrumento público también podrá realizarse tomando como base la copia autorizada del acta, cuando los acuerdos constaren en acta notarial*; afirmación interesante también para concluir que los acuerdos consignados en el acta notarial no están elevados a públicos, aunque el acta sea un documento público, porque no se recoge en ella una declaración de voluntad social, sino el hecho de la celebración y las manifestaciones del presidente. Y todo esto, dejando a salvo la posibilidad de impugnación de los acuerdos; pues la intervención notarial les añade un valor especial, pero no absoluto: el acta, como cualquier acta notarial, es prueba privilegiada de los hechos presenciados por el notario y de que se han producido las manifestaciones hechas ante él; pero no garantiza la veracidad de estas manifestaciones y, en especial, las del presidente sobre el carácter de los socios asistentes y sobre cuórum de asistencia y de votación; y tampoco garantiza la validez intrínseca de los acuerdos.

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 05 DE FEBRERO DE 2019)

Sociedad limitada: Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias

Se presentan a inscripción unos acuerdos de junta general que ha sido convocada mediante «entrega en mano de la misma, y acuse de recibo suscrito por cada uno de los socios», mientras que los estatutos exigen para ello «carta certificada con acuse de recibo, cuya remisión podrá hacerse notarialmente, o notificación notarial dirigida a cada uno de los socios». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones sobre la importancia de observar estrictamente las previsiones estatutarias sobre convocatoria de la junta, y desestima el recurso.

R. 09.01.2019 (Droguerías y Perfumerías Ana, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla (BOE 05.02.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/05/pdfs/BOE-A-2019-1525.pdf>

Las razones de la Dirección para que se observen rigurosamente las previsiones estatutarias sobre convocatoria de la junta general pueden verse en R. 02.01.2019; pero es

una doctrina muy repetida por la Dirección (ver también R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015 y R. 25.04.2016, y la S. 30.01.2001).

En esta resolución de 2019 la Dirección añade, frente a las alegaciones del recurrente, que, «siendo cierto que la política de la Unión Europea en materia de reducción de trámites y de costes innecesarios tiene importantes reflejos en nuestra legislación y en los procedimientos relacionados con las sociedades de capital, como ha tenido ocasión de reconocer esta Dirección General (R. 05.07.2011, entre otras), no lo es menos que dicha dispensa tiene como condicionante que no exista un interés protegible o que quede debidamente salvaguardado a pesar de la simplificación del procedimiento (por todas, R. 03.10.2013); y es digno de tutela el interés de los socios en prevenir formas estatutarias que aseguren la fehaciencia de la notificación de la convocatoria».

III.15. RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 23 DE ENERO DE 2019 (BOE DE 21 DE FEBRERO DE 2019)

Sociedad anónima: Junta general: La apreciación de la titularidad de los socios asistentes es competencia del presidente de la junta

Se trata de escrituras en la que se elevan público determinados acuerdos juntas generales, tomando como base las actas notariales de las juntas. El registrador cuestiona las declaraciones del presidente de la junta sobre la cifra de capital social y las acciones de que son titulares los socios asistentes. Pero dice la Dirección que, «en principio el presidente de la junta es la persona llamada a declarar válidamente constituida la misma, determinando qué socios asisten a ella presentes o representados y cuál es su participación en el capital social, así como proclamar el resultado de las votaciones, de suerte que las manifestaciones u observaciones de los asistentes recogidas en la propia acta no pueden tener a efectos registrales el mismo valor que aquéllas»; y que «la mera oposición de uno o varios socios a las decisiones de la mesa no desvirtúa las consideraciones anteriores, sin perjuicio de que aquél que se sienta perjudicado acuda al ejercicio de las acciones previstas en el ordenamiento» (cita la R. 26.11.2007), e incluso pida la anotación preventiva de la demanda; en los casos concretos, «el socio que protesta se limita a afirmar que la composición del accionariado es distinta de la que afirma la mesa de la junta, pero ello no constituye, sin más, la existencia de una lista de socios distinta a la propuesta, [...] y la referencia por el socio oponente a determinados hechos e incluso a determinada contienda judicial no puede impedir por sí misma la inscripción solicitada».

R. 23.01.2019 (Notario José Alicarte Domingo contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 21.02.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2397.pdf>

R. 24.01.2019 (Urbem, S.A., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 21.02.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/02/21/pdfs/BOE-A-2019-2400.pdf>

Desde luego, la Dirección admite que el valor de las declaraciones del presidente de la junta «no significa que tales declaraciones del presidente deban, por la sola calidad de quien las formula, vincular al registrador de modo absoluto [...] cuando la declaración

de éste [del presidente] resulta contradicha por la documentación aportada y los asientos del Registro Mercantil»; y cita como tales casos de excepción, «cuando existen juntas contradictorias (R. 20.12.2012), o cuando existen dos listas de asistentes diferentes (R. 29.10.1999) o dos libros registros diferentes (R. 13.02.1998), o cuando del acta notarial de junta general resulta patentemente la arbitrariedad en la privación del derecho de voto (R. 24.10.2016)».

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley para la revalorización de las pensiones públicas y otras medidas urgentes en materia social, laboral y de empleo (procedente del Real Decreto-ley 28/2018, de 28 de diciembre). (121/000047)**

Presentado el 22/01/2019, calificado el 05/02/2019

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social Plazos: Hasta: 18/02/2019 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social Publicación desde 05/02/2019 hasta 08/02/2019

Comisión de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social Enmiendas desde 08/02/2019.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El presente real decreto-ley aborda, como cuestión urgente y prioritaria, la revalorización de las pensiones y otras prestaciones públicas en el año 2019 de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo previsto (IPC). Tal previsión se complementa, por una parte, con la previsión de revalorizar el importe de dichas prestaciones con el incremento del 1,6 por ciento respecto del importe que habrían tenido en 2018 si se hubieran revalorizado en el mismo porcentaje que el valor medio de la variación porcentual interanual del Índice de Precios al Consumo de cada uno de los meses desde diciembre de 2017 hasta noviembre de 2018, expresado con un decimal, que en 2018 es del 1,7 por ciento. Garantizar la revalorización de las pensiones públicas para mantener su poder adquisitivo se considera una medida de extraordinaria y urgente necesidad, tal como exige el artículo 86 de la Constitución, que debe abordarse en cualquier caso, sin esperar a que se pueda aprobar la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2019, ya que de aplicarse la fórmula de revalorización establecida en el artículo 58 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 27 de la Ley de Clases Pasivas del Estado, aprobado por Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril, las pensiones públicas solo podrían incrementarse para 2019 el 0,25 por ciento, con el consiguiente perjuicio para los pensionistas.

Por tanto, en 2019, la revalorización de las pensiones se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del presente real decreto-ley, no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 58 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, y 27 del texto refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado. Como se dispone en la disposición adicional primera, en el plazo de seis meses, el Gobierno adoptará las medidas necesarias para modificar los artículos citados y establecer, en el marco del diálogo social y de acuerdo con las recomendaciones de la

Comisión de Seguimiento y Evaluación de los Acuerdos del Pacto de Toledo, un mecanismo de revalorización de las pensiones que garantice el mantenimiento de su poder adquisitivo preservando la sostenibilidad social y financiera del sistema de Seguridad Social.

Como complemento a este título primero se añaden los anexos I y II, recogiendo en el anexo I las cuantías mínimas de pensión, límites y otras pensiones públicas para el año 2019, mientras que en el anexo II se recogen las cuantías para el año 2018. Resulta imprescindible detallar las cuantías de 2018 puesto que las cuantías mínimas de pensión no tienen la consideración de pensiones, sino importes no consolidables a garantizar a los pensionistas que cumplen unos determinados requisitos de rentas. Por ello, lo que se revalorizan son las pensiones que tiene reconocidas cada pensionista y posteriormente, si se cumplen los requisitos establecidos, se reconoce un complemento a mínimo hasta alcanzar la cuantía mínima correspondiente. El complemento no es consolidable. Este hecho determina la necesidad de establecer una tabla de cuantías mínimas, cuantías que se incrementan anualmente con arreglo a un porcentaje previamente establecido legalmente. En el año 2018 estuvo vigente una tabla de cuantías mínimas que se ha de sustituir por esta nueva tabla con el objetivo de mantener la diferencia de poder adquisitivo que se reconoció en 2018.

II

El reto derivado no solamente del mantenimiento en sus actuales términos del nivel de protección alcanzado por nuestro sistema de Seguridad Social, sino también del incremento en la intensidad de protección que mediante la presente norma se articula, motiva la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar medidas tendentes a incrementar en nivel de ingresos del sistema al objeto de soportar el incremento de gasto que ello supone, reforzando a tal efecto su necesario equilibrio financiero.

Debe tenerse en cuenta, como un ejemplo de estas mejoras, que con las medidas ahora implementadas se van a revalorizar las pensiones públicas en mayor cuantía que la que habría correspondido de conformidad con la normativa en vigor.

Por otro lado, fruto del diálogo social con los representantes de los diversos colectivos de trabajadores autónomos, se acometen una serie de reformas de calado que van a afectar a este colectivo, de tal modo que, con efectos de 1 de enero de 2019 se va a incrementar el ámbito de protección del Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, al incorporar de modo obligatorio la totalidad de las contingencias que hasta el momento tenían carácter voluntario, como la protección por cese de actividad y las contingencias profesionales.

A su vez, se mejora la intensidad de alguna de estas coberturas, como la relativa a la protección por cese de actividad, en la que se duplica el período de percepción de su abono respecto del previsto en la actualidad, o se hace a cargo de dicha modalidad de protección el abono de la cotización por todas las contingencias del trabajador por cuenta propia a partir del día 61 de incapacidad temporal con derecho a prestación económica.

Sin pretender agotar en este análisis el elenco de medidas que la norma incorpora y que suponen una mejora del ámbito protector del sistema, debe mencionarse la extensión a los trabajadores por cuenta propia agraria de los beneficios en la cotización de la tarifa plana de los trabajadores autónomos establecidos en los artículos 31 y 32 de la Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del trabajo autónomo, creándose a tal efecto los nuevos artículos 31 bis y 32 bis en dicha norma legal.

Sin embargo, la falta de aprobación de la Ley de Presupuestos para el año 2019, va a determinar la prórroga automática de los Presupuestos del presente ejercicio hasta la aprobación de los

correspondientes al año que viene, en aplicación de la previsión contenida en el artículo 134.4 de la Constitución Española, lo que motiva la extraordinaria y urgente necesidad de abordar mediante real decreto-ley el incremento del tope máximo y de las bases máximas y mínimas de cotización de los diferentes regímenes del sistema, así como la fijación de los nuevos tipos de cotización en los casos en que lo exijan las modificaciones apuntadas, al objeto de soportar el incremento de gasto que implica la mejora del ámbito protector que esta norma supone, y con el fin de asegurar la viabilidad financiera del sistema de la Seguridad Social ante su situación de déficit y en aplicación del principio de solidaridad en que dicho sistema se fundamenta, al amparo del artículo 2.1 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

En este sentido, debe destacarse el incremento en un 7 por ciento del tope máximo de cotización en la Seguridad Social y del incremento de las bases mínimas de cotización en el porcentaje experimentado para el año 2019 por el Salario Mínimo Interprofesional, en el entorno de un 22 por ciento. Traslación que no se ha efectuado en su integridad al colectivo de trabajadores autónomos, cuyas bases mínimas se incrementan en un 1,25 por ciento, lo que está justificado por los acuerdos a los que se ha llegado en este sentido con las entidades más representativas del sector en tanto se procede a modificar de modo sustancial la forma en que se determina la cotización en este régimen especial de la Seguridad Social, que se efectúa en función de las bases elegidas por los interesados y que, tras la anunciada modificación, va a estar determinada por el importe de los ingresos realmente percibidos, en concordancia con lo previsto al efecto en el Régimen General de la Seguridad Social.

La necesidad por tanto de reforzar la estabilidad y solidez financiera del sistema ante los retos a los que se enfrenta, y abordar las importantes mejoras descritas en el ámbito protector, son circunstancias que justifican la extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución para aprobar el incremento del tope máximo de cotización y de las bases máximas y mínimas de cotización de los diferentes regímenes del sistema, así como la fijación de los tipos de cotización mediante el presente real decreto-ley.

III

De otra parte, la necesidad de luchar contra la precariedad en el empleo, y más concretamente contra el abuso en la celebración de contratos temporales de corta duración, requiere la adopción de medidas urgentes, ya que se ha detectado un importante incremento en este tipo de contratación en los últimos años y, por ello, desde la perspectiva de Seguridad Social, se pretende, por un lado equiparar la protección social de los trabajadores que suscriben este tipo de contratos con quienes han podido suscribir un contrato de trabajo con una duración más amplia, y por otro incrementar las cotizaciones en estos contratos como medida disuasoria para el empresario.

A tal efecto, se modifica el artículo 151 de la Ley General de la Seguridad Social con el objetivo de elevar el incremento en la cotización por la celebración de este tipo de contratos hasta el 40 por ciento.

Esta medida va a tener una incidencia positiva en los ingresos del sistema de la Seguridad Social, ya que implicará una mayor recaudación, a la vez que puede ser desincentivadora para que el empresario recurra a este tipo de contratos. Este incremento de ingresos justifica también la adopción de esta medida mediante un real decreto-ley, ya que el importante déficit que mantiene el sistema de la Seguridad Social requiere la aprobación de medidas urgentes que incrementen la recaudación.

A su vez, este incremento en la cotización va ligado a una mejora de la protección social de estos trabajadores, mediante la introducción de un nuevo artículo 249 bis en la citada norma, para aplicar a los días efectivamente trabajados y cotizados un “coeficiente de temporalidad”, que se

corresponde con el incremento en la cotización antes señalado, y que permite al trabajador reunir un mayor número de días en alta para el acceso a las prestaciones del sistema de la Seguridad Social.

IV

Uno de los grandes bloques de medidas en el orden social que prevé el presente real decreto-ley es el referente al Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos de la Seguridad Social.

El trabajo autónomo se constituye como pieza fundamental en el mercado de trabajo, siendo generador de riqueza y erigiéndose como elemento clave en la creación de empleo en nuestro país. Por este motivo, con la finalidad de estimular y reforzar el incremento de los flujos de entrada en el mercado de trabajo y la actividad emprendedora de los trabajadores por cuenta propia, se han incorporado a través de la presente norma una serie de beneficios en la cotización.

Por otro lado, también se han valorado las especiales singularidades que otorgan a este régimen especial una consideración diferenciada. Por ello, existe conciencia de que la relación con la Seguridad Social de los trabajadores autónomos debe ser conforme a dichas singularidades.

Bajo esa perspectiva, se ha valorado que la relación de los trabajadores autónomos con la Seguridad Social debe evolucionar hacia una mayor protección de su actividad y de las contingencias que puedan sobrevenir en su ejercicio. Por ello, se ha procedido a otorgar una protección de estos trabajadores para todas las contingencias previsibles, ya sean comunes o profesionales. De esta manera también se abre el abanico de prestaciones a las que tienen acceso los trabajadores autónomos, determinando una mayor acción protectora que ahora se extiende de forma obligatoria a la cobertura de las enfermedades profesionales y de los accidentes de trabajo.

Esta cobertura, ahora ampliada, se articula a través de la gestión realizada por las Mutuas Colaboradoras con la Seguridad Social, que son elemento esencial en la relación de aseguramiento y cobertura de los trabajadores autónomos.

Todo ello, consecuentemente, va a determinar una aproximación entre este Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social y el Régimen General de la Seguridad Social.

Asimismo, es destacable el avance en la lucha contra la utilización indebida de la figura del trabajador autónomo, potenciando las herramientas que permitan un mayor control por parte de los organismos públicos competentes para ello. En este ámbito, se refuerza la lucha contra el uso fraudulento de la figura del trabajador autónomo mediante la inclusión de un nuevo tipo de infracción grave, con su correspondiente sanción, que penaliza esta conducta.

En consecuencia con lo anterior, con estas medidas se ha pretendido avanzar en la protección de estos trabajadores y apoyar al desarrollo de su actividad emprendedora, en los términos más adecuados para dicho colectivo, quedando, por todo lo expuesto justificada la extraordinaria y urgente necesidad de la adopción de estas medidas.

V

Las medidas relativas a Seguridad Social contenidas en el título I se completan con las contempladas en diversas disposiciones de la parte final de este real decreto-ley.

Así, en cuanto a las disposiciones adicionales, se considera de extraordinaria y urgente necesidad aprobar la disposición adicional segunda, que aplaza, como se ha venido haciendo en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, la entrada en vigor de determinados artículos de la Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del Trabajo Autónomo, en todo lo relativo a los trabajadores por cuenta propia que ejerzan su actividad a tiempo parcial, debido a que todavía

no se han podido determinar, mediante los pertinentes estudios que están siendo realizados por la Administración, cuáles podrían ser las condiciones necesarias que permitan extender a tales trabajadores la normativa reguladora del trabajo a tiempo parcial, que por estar prevista para trabajadores por cuenta ajena, que dependen de un empresario, no es extensible directamente a los trabajadores por cuenta propia, por lo que la entrada en vigor de estos preceptos podría provocar graves problemas para su aplicación.

La aprobación de la disposición adicional tercera resulta indispensable y de extraordinaria y urgente necesidad para la sostenibilidad financiera del sistema de Seguridad Social, por cuanto suspende para las cotizaciones que se generen durante el año 2019 el sistema de reducción de las cotizaciones por contingencias profesionales por disminución de la siniestralidad laboral, a las empresas que hayan disminuido de manera considerable la siniestralidad laboral, regulada en el Real Decreto 231/2017, de 10 de marzo, una vez comprobadas las distorsiones y desproporcionada disminución de ingresos que las modificaciones introducidas por dicho real decreto generan respecto de la cotización por contingencias profesionales. Además, durante el año 2019 se procederá a la reforma del real decreto antes citado.

También se ha considerado una medida de extraordinaria y urgente necesidad la recogida en la disposición adicional cuarta, sobre cotización en el Sistema Especial para manipulado y empaquetado del tomate fresco con destino a la exportación, dentro del Régimen General de la Seguridad Social, cuya finalidad es incrementar los ingresos del sistema. A este respecto, este Sistema Especial goza desde hace más de cuarenta años de un sistema privilegiado de cotización y claramente deficitario, que carece ya de justificación, por lo que resultaba necesario actualizarlo desde hacía tiempo, pero esa necesidad se convierte ahora en extraordinaria y urgente porque deben compensarse los incrementos de gasto generados por las mejoras introducidas mediante este real decreto-ley.

Advertido que la actividad consistente en participar en programas de formación, la realización de prácticas no laborales en empresas y la realización prácticas académicas externas al amparo de la respectiva regulación legal y reglamentaria no daba lugar a la inclusión en el sistema de la Seguridad Social de las personas que participan en dichos programas y realizan esas prácticas, la disposición adicional quinta determina su inclusión en el mismo, dentro del Régimen General de la Seguridad Social, como asimiladas a trabajadores por cuenta ajena, para poner fin a su situación de desprotección, lo que justifica su aprobación por razones de extraordinaria y urgente necesidad.

Por último, la disposición adicional sexta establece las especialidades en materia de cotización en relación con el anticipo de la edad de jubilación de los miembros del Cuerpo de la Ertzaintza, incrementando a partir del 1 de enero de 2019 el tipo de cotización adicional establecido a ese objeto al 9,90 por ciento. No proceder a dicho incremento supondría un perjuicio para las cuentas del sistema, lo que unido a la exigencia de compensar los incrementos de gasto que producen las medidas sociales que establece este real decreto-ley, hace que la aprobación de esta disposición se justifique por razones de extraordinaria y urgente necesidad.

VI

El título II del real decreto-ley y varias disposiciones de la parte final introducen diversas medidas urgentes en materia laboral y de empleo.

En relación con la protección por desempleo, se regula en esta norma una medida de carácter social que tiene como destinatarios a los trabajadores eventuales agrarios afectados por el descenso de actividad provocado por las lluvias torrenciales acaecidas en determinadas zonas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante la reducción a veinte del número de jornadas

necesarias para el acceso al subsidio por desempleo contemplado en el Real Decreto 5/1997, de 10 de enero, así como a la renta agraria regulada por el Real Decreto 426/2003, de 11 de abril, paliando así los efectos negativos de dichos acontecimientos en la protección social de los trabajadores. Esta reducción del número de jornadas necesario para el acceso al subsidio por desempleo y a la renta agraria se aplica a las provincias de la Comunidad Autónoma de Andalucía definidas en el Acuerdo de Consejo de Ministros de 2 de noviembre de 2018, por el que se declaran las provincias de Málaga, Sevilla, Cádiz, Valencia, Castellón, Tarragona, Teruel y la Comunidad Autónoma de las Illes Balears como “zonas afectadas gravemente por una emergencia de protección civil”, como consecuencia de las lluvias torrenciales y desbordamientos de torrentes acaecidos los pasados días 18, 19, 20 y 21 de octubre de 2018. La medida también es de aplicación a aquellos trabajadores que, residentes en Andalucía, no residan en las provincias de Sevilla, Cádiz o Málaga, siempre que acrediten la realización de jornadas agrarias en las citadas provincias.

La extraordinaria y urgente necesidad de esta medida procede de la concurrencia de una causa de fuerza mayor, derivada de circunstancias climatológicas extremas. Dichas circunstancias obligan a adoptar medidas excepcionales y urgentes para evitar situaciones de desprotección de los trabajadores como consecuencia de la disminución de la necesidad de mano de obra en las zonas afectadas. Se trata, por lo demás, de una medida que sigue los precedentes para este tipo de situaciones ya abordadas en los Reales Decretos-Leyes 10/2005, de 20 de junio; 2/2010, de 19 de marzo, 1/2013, de 25 de enero, y 1/2015, de 27 de febrero, que reconocían la reducción del número mínimo de jornadas realizadas para acceder a las prestaciones señaladas.

El real decreto-ley contiene asimismo dos disposiciones en relación con el salario mínimo interprofesional. Dado que el salario mínimo interprofesional se incrementará en 2019 en un 22,3 por ciento respecto de la cuantía vigente en 2018, resulta necesario introducir, por un lado, reglas específicas de afectación en los convenios colectivos que lo utilizan como referencia para determinar la cuantía o el incremento del salario base o de complementos salariales; y por otro lado, una habilitación legal que dé cobertura a disposiciones reglamentarias dirigidas a desvincular de dicho incremento las normas no estatales y los negocios jurídicos de naturaleza privada vigentes en el momento de entrada en vigor de este incremento. Al mismo tiempo, puesto que este aumento del salario mínimo entrará en vigor el 1 de enero de 2019, la introducción de estas dos disposiciones resulta de extraordinaria y urgente necesidad.

Dentro del bloque de los posibles contenidos convencionales, se prevé una medida adecuada para restablecer el papel protagonista de la negociación colectiva y la mayor libertad de los sujetos negociadores. La misma consiste en reinstaurar la capacidad de los convenios colectivos de establecer jubilaciones obligatorias por edad, recuperando un instrumento conocido en nuestra legislación laboral que se estima idónea para favorecer objetivos de política de empleo en las empresas. En este sentido, la disposición permitirá el rejuvenecimiento de plantillas, dado que los contratos extinguidos serán reemplazados, en ciertas condiciones legales, por nuevas contrataciones de desempleados o por transformaciones de temporales en indefinidos o de trabajadores contratados a tiempo parcial por contrataciones a tiempo completo. Esto es, no se trata de una posibilidad indiscriminada, sino de reconocer una capacidad convencional sometida a condiciones de política de empleo en las empresas o sectores que asumieran tal estrategia.

En el IV Acuerdo para el Empleo y la Negociación Colectiva, suscrito por las asociaciones empresariales CEOE y CEPYME y las organizaciones sindicales UGT y CC.OO. el 5 de julio de 2018, las organizaciones firmantes instaron a la Administración laboral a promover los cambios legales necesarios para habilitar a la negociación colectiva a prever cláusulas de jubilación obligatoria por edad ligadas a objetivos de política de empleo y relevo generacional. Sin perjuicio de reconocer legalmente con carácter general el carácter voluntario para el trabajador del acceso a la jubilación cumplidos los requisitos necesarios, se ha considerado oportuno permitir que la ne-

gociación colectiva disponga de esta causa de extinción del contrato de trabajo por cumplimiento de la edad legal de jubilación, en las condiciones referidas, actuando el régimen legal como subsidiario de las previsiones establecidas en convenio colectivo. Se trata, además, de una propuesta debatida y acordada con los interlocutores sociales en la Mesa de Diálogo Social por el Empleo.

La introducción de la medida en este real decreto-ley trata de dar respuesta a la situación actual del empleo joven en España, que demanda acciones inmediatas, toda vez que la tasa de desempleo en el colectivo de menores de 30 años es superior al 25 por ciento, frente al 14,55 por ciento actual de tasa de paro general. Esto supone que casi un millón de jóvenes se encuentran en desempleo. Esta situación demanda la adopción de medidas inmediatas para reducir la brecha generacional en relación con el empleo y la asimetría entre España y los países de nuestro entorno. En este sentido, la habilitación para el establecimiento de una edad de jubilación obligatoria convencional se alinea con otras medidas adoptadas por el Gobierno, en particular con el Plan de Choque por el Empleo Joven 2019-2021, aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 7 de diciembre de 2018, que incluye, entre su extensa batería de medidas, el impulso de los programas de formación y transmisión de conocimiento a través del contrato de relevo. Así, la habilitación legal para que los convenios colectivos puedan establecer una edad de jubilación obligatoria vinculada a objetivos de política de empleo se erige como un instrumento adecuado para impulsar el relevo generacional en el mercado de trabajo, dando solución, al menos en parte, a la acuciante situación del desempleo entre el colectivo de los menores de 30 años.

Por otro lado, dado que la tasa de paro en España ha bajado al 14,55 por ciento, según la última encuesta de población activa (EPA) del Instituto Nacional de Estadística, correspondiente al tercer trimestre de 2018, donde por primera vez desde 2008 la tasa de desempleo desciende por debajo del 15 por ciento, se hace imprescindible actuar sobre las medidas laborales, aspectos vinculados a la contratación laboral y otras iniciativas de ámbito laboral que en nuestro marco normativo condicionan su aplicación a la disminución de la tasa de paro por debajo del referido 15 por ciento.

Para garantizar la seguridad jurídica y evitar la incertidumbre de empresarios y trabajadores sobre la vigencia de dichas medidas, resulta preciso efectuar las necesarias modificaciones normativas para suprimir los tipos de contrato de trabajo o aquellos aspectos de su regulación que se han visto afectados por el descenso de la tasa de desempleo por debajo del 15 por ciento. En primer lugar, el contrato indefinido de apoyo a los emprendedores, regulado en el artículo 4 de la Ley 3/2012, de 6 de julio, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral y en el apartado 2 de su disposición transitoria novena. En segundo lugar, la posibilidad de celebrar contratos para la formación y el aprendizaje con trabajadores menores de treinta años sin que sea de aplicación el límite máximo de edad establecido en el párrafo primero del artículo 11.2.a) del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, de acuerdo con lo dispuesto en el vigente apartado 1 de la disposición transitoria segunda de dicho texto refundido. En tercer lugar, las medidas establecidas en los artículos 9 a 13 y disposición transitoria primera de la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que afectan al contrato a tiempo parcial con vinculación formativa, contratación indefinida de un joven por microempresas y empresarios autónomos, contratación en nuevos proyectos de emprendimiento joven, contrato de primer empleo joven e incentivos a los contratos en prácticas.

Estas modalidades contractuales y medidas han de entenderse decaídas a futuro por las razones expuestas, por lo que es necesario proceder a su derogación expresa, así como introducir las disposiciones transitorias necesarias para mantener la vigencia de aquellos contratos que se hubieran celebrado con anterioridad al amparo de la normativa vigente en el momento de su celebración.

La extraordinaria y urgente necesidad de estas medidas deriva de la situación de grave inseguridad jurídica producida tras el descenso de la tasa de desempleo por debajo del 15 por ciento, que obliga a la urgente corrección de la situación de incertidumbre provocada a fin de restaurar la imprescindible confianza de empresas y trabajadores en el mercado de trabajo.

El descenso de la tasa de desempleo no afecta solamente las materias que se acaban de señalar, sino también a la vigencia del subsidio extraordinario de desempleo regulado en la disposición vigésima séptima del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, incorporada al mismo por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2018. En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en su apartado séptimo, la disposición tiene una vigencia de seis meses a partir de la fecha de su entrada en vigor, y se prorrogará de forma automática por períodos semestrales, hasta que la tasa de desempleo se sitúe por debajo del 15 por ciento según la última Encuesta de Población Activa publicada con anterioridad a la fecha de la prórroga.

La adopción de este subsidio de carácter extraordinario y temporal vino aconsejada por la necesidad de no dejar desprotegidas a las personas que potencialmente podrían participar en los programas de recualificación profesional de las personas que agoten su protección por desempleo (PREPARA) y de activación para el empleo (PAE), que el pasado 30 de abril dejaron de admitir nuevos beneficiarios al no haber sido prorrogados, así como por la necesidad de que el Gobierno y los interlocutores sociales dispusieran de un plazo de tiempo suficiente para abordar, en el marco del diálogo social, una modificación de la protección por desempleo de nivel asistencial, racionalizando y simplificando el actual sistema.

En consecuencia, el Gobierno asume el compromiso de presentar un nuevo modelo de protección por desempleo asistencial en los cuatro primeros meses de 2019, que sustituya el hasta ahora vigente modelo complejo, disperso e ineficaz. Junto a ello, y con el objeto de asegurar la cobertura hasta la adopción del nuevo modelo de protección, se elimina el carácter temporal del subsidio extraordinario de desempleo, a través de la derogación del apartado 7 de la disposición adicional vigésima séptima del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social. La justificación de esta disposición se explica porque, de no adoptarse esta medida, y una vez finalizado el período inicial de vigencia del subsidio extraordinario, se produciría la desprotección de las personas potencialmente beneficiarias. Por ello, resulta imprescindible modificar con urgencia esta disposición al efecto de garantizar transitoriamente su vigencia en tanto no se hayan aprobado las modificaciones del nivel asistencial de la protección por desempleo que se pretenden realizar en el marco del diálogo social.

La Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, en su disposición adicional centésima vigésima, reguló una medida de activación e inserción laboral de jóvenes beneficiarios del Sistema Nacional de Garantía Juvenil. Esta medida consiste en una ayuda económica de acompañamiento dirigida a activar e insertar a aquellos jóvenes menores de 30 años con niveles formativos bajos, que participen en el Sistema Nacional de Garantía Juvenil e inicien una acción formativa a través de un contrato para la formación y el aprendizaje que les permita la adquisición de competencias profesionales. Asimismo, como un incentivo adicional, la disposición adicional centésima vigésima primera de dicha Ley 6/2018 ha establecido una medida de activación e inserción laboral de jóvenes beneficiarios del Sistema Nacional de Garantía Juvenil, consistente en una bonificación específica en las cuotas empresariales por contingencias comunes a la Seguridad Social para incentivar la conversión en indefinidos de los contratos para la formación y el aprendizaje celebrados con jóvenes que hubieran percibido la ayuda económica de acompañamiento prevista en la disposición adicional centésima vigésima.

Habiendo entrado en vigor el día 4 de agosto de 2018, se ha detectado que esta ayuda de acompañamiento no ha resultado eficaz, tanto por el número de solicitudes presentadas hasta la fecha, como por la tergiversación que ha introducido en el marco de las relaciones laborales de

las empresas, que lleva a la paradójica situación de reconocer un mayor salario a los aprendices acogidos a esta medida respecto de quienes tutelan su actividad profesional. Por ello, se procede a su derogación. En coherencia con lo anterior, se deroga también la medida consistente en bonificaciones por la conversión en indefinidos de estos contratos.

La extraordinaria y urgente necesidad de adoptar esta medida viene determinada por una serie de circunstancias, entre las que se cuentan, en primer lugar, la garantía de la imprescindible seguridad jurídica, debido a los conflictos suscitados con las Comunidades Autónomas en relación al encaje de la medida referida en el marco competencial fijado en materia de política de empleo; y, en segundo lugar, por su referido efecto negativo en la fijación de los salarios en el ámbito de la negociación colectiva, que implica que, según acaba de anticiparse, los perceptores de dicha ayuda de acompañamiento presenten mejores condiciones salariales que los tutores asignados en el marco de su contrato de formación y aprendizaje en el seno de los centros de trabajo.

VII

En relación con el empleo del real decreto-ley como instrumento para la introducción de estas modificaciones en el ordenamiento, se deben tener en cuenta dos aspectos referidos a las materias vedadas a este instrumento normativo y a la concurrencia de los presupuestos habilitantes que justifican la utilización de esta clase de norma. En relación con los primeros, como señala el artículo 86.1 de nuestra Constitución, los reales decretos-leyes “no podrán afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general”. En el caso del presente real decreto-ley no se realiza afectación alguna a cualquiera de estas materias.

En relación con la concurrencia de los presupuestos habilitantes de extraordinaria y urgente necesidad, debe tenerse en cuenta la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional, resumida en el Fundamento Jurídico IV de la Sentencia 61/2018, de 7 de junio de 2018. Conforme a la misma, se requieren, por un lado, “la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno en su aprobación”, es decir, lo que ha venido denominarse, la situación de urgencia; y, por otro, “la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella”. Como señala el Tribunal Constitucional, generalmente “se ha venido admitiendo el uso del decreto-ley en situaciones que se han calificado como “coyunturas económicas problemáticas”, para cuyo tratamiento 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 que subvenir a “situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran 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” (SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8). Finalmente, también se debe advertir que el hecho de que se considere una reforma estructural no impide, por sí sola, la utilización de la figura del decreto-ley, pues el posible carácter estructural del problema que se pretende atajar no excluye que dicho problema pueda convertirse en un momento dado en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que justifique la aprobación de un decreto-ley, lo que deberá ser determinado atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso (STC 137/2011, FJ 6; reiterado en SSTC 183/2014, FJ 5; 47/2015, FJ 5, y 139/2016, FJ 3)”.

Este real decreto-ley se adecua, igualmente, 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, toda vez que el principio de necesidad ha quedado sobradamente justificado “supra”.

En lo que concierne a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia, debe destacarse que la modificación se limita estrictamente a abordar de forma puntual, precisa y clara este aspecto, mediante la mejor alternativa posible, la aprobación de un real decreto-ley, dado el rango legal exigible y la urgente necesidad ya referida. En cuanto al principio de transparencia, dado que se trata de un real decreto-ley, su tramitación se encuentra exenta de consulta pública previa y de los trámites de audiencia e información públicas. Finalmente, respecto del principio de eficiencia, este real decreto-ley no impone cargas administrativas.

- **Proyecto de Ley por la que se aprueban medidas de urgencia sobre la creación artística y la cinematografía (procedente del Real Decreto-ley 26/2018, de 28 de diciembre). (121/000046)**

Presentado el 22/01/2019, calificado el 05/02/2019

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Cultura y Deporte

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Cultura y Deporte

Plazos: Hasta: 18/02/2019 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Cultura y Deporte Publicación desde 05/02/2019 hasta 08/02/2019

Comisión de Cultura y Deporte Enmiendas desde 08/02/2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El pasado 6 de septiembre de 2018, el Pleno del Congreso de los Diputados aprobó por unanimidad el informe de la Subcomisión para la elaboración del Estatuto del Artista, documento previamente aprobado el 7 de junio por dicha Subcomisión, que había sido creada en el seno de la Comisión de Cultura del Congreso de los Diputados, con la participación de profesionales de las Administraciones Públicas, agentes privados, asociaciones y organizaciones del sector.

El informe aprobado por el Congreso de los Diputados demanda que el Gobierno apruebe medidas de urgencia sobre la creación artística, con el objetivo de mejorar las condiciones laborales de los creadores españoles. Las medidas se centran en los tres principales problemas que los representantes de la cultura trasladaron a la Subcomisión: la fiscalidad del sector; la protección laboral y de Seguridad Social; y la compatibilidad entre prestaciones por jubilación e ingresos por derechos de autor.

Así, el informe aprobado contiene una serie de propuestas de carácter principalmente fiscal, laboral y de Seguridad Social, cuya finalidad última es intentar adecuar el régimen regulatorio aplicable a las especialidades del trabajo artístico, que se caracteriza por una intermitencia, heterogeneidad e inestabilidad mucho más acusada que en otros sectores. Todo ello, en un contexto en el que el mundo del trabajo está cambiando aceleradamente, y especialmente el trabajo cultural, en el que a veces la vocación cultural parece entenderse incorrectamente, como contraria a la profesionalización. Es necesario reivindicar la profesionalización de los sectores culturales, y para ello hay que asegurar que no resultan discriminados por la normativa fiscal, laboral y de seguridad social. Se trata de mejorar las condiciones materiales, por tanto, pero también de llamar la atención sobre la importancia de la cultura y de manifestar claramente que los autores

y los profesionales de la cultura merecen una remuneración justa y estar protegidos en la misma medida en que lo están otros trabajadores.

En consecuencia, las medidas propuestas en esta norma que recogen recomendaciones del informe, pretenden incluir a todas las personas, actividades y procesos intermedios que participen en la creación cultural, de forma que estas medidas sirvan para mejorar las condiciones de todos los profesionales de la cultura, independientemente de su localización territorial, sector o convenio colectivo que les sea aplicable. Como señala el informe de la Subcomisión, “se apuesta por que las diferentes personas, actividades y momentos del proceso cultural entren en esta propuesta normativa: quien crea la obra y para hacerlo debe formarse e investigar, quien diseña el escenario, quien lo ilumina, quien escribe la música y quien la ejecuta, quien la promueve, quien ilustra un poema y quien lo recita, quien comisaría el conjunto, quien lo hace llegar al público y, en general, quien sostiene o gestiona todo el proceso con su trabajo visible, invisible o ambos a la vez. Todas estas personas son indispensables para disfrutar de una obra de teatro, una exposición, un libro, una pintura, una fotografía, una película, una ópera o un concierto. Sin ellas nadie pagaría el precio de la entrada, la suscripción, el libro o la obra de que se trate.”

En conclusión, con las propuestas del informe que se recogen en esta norma, se pretende mejorar las condiciones de todos los trabajadores de la cultura, adecuando la normativa que le es de aplicación a las especialidades del sector cultural, y en especial, a su carácter intermitente. A estos efectos, las medidas adoptadas buscan en definitiva la mejora de las condiciones que garantizan un adecuado desempeño de su actividad artística por los colectivos afectados (actores, escritores, cineastas, compositores, bailarines, etc.), desde un enfoque que contempla su tratamiento específico, tanto en materia laboral y de seguridad social, como en materia del régimen fiscal. Así, surge la necesidad de llevar a efecto diversas modificaciones en las disposiciones normativas que regulan este sector, y con ello el Gobierno viene a dar respuesta al Congreso de los Diputados, en consideración a la urgencia que ya presenta la exigencia de su cumplimiento.

Su aprobación está en consonancia con los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa se encuentra justificada por una razón de interés general, habiéndose identificado los fines perseguidos y se considera que es el real decreto-ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. En virtud de los principios de proporcionalidad y de eficiencia, las modificaciones que se proponen se consideran las imprescindibles para atender las demandas existentes, habiéndose constatado que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Por último, como garantía de los principios de seguridad jurídica y de transparencia, esta iniciativa normativa se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, generando un marco normativo de certidumbre, que facilita su conocimiento y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas afectadas.

El artículo 86.1 de la Constitución Española establece que “en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar disposiciones legislativas provisionales que tomarán la forma de Decretos-leyes y que no podrán afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general.”

El real decreto-ley que se somete a consideración está justificado por una doble necesidad, necesidad que emerge con carácter extraordinario y urgente. Aprobado el informe sobre el Estatuto del Artista por la Subcomisión del Congreso de los Diputados con fecha 7 de junio de 2018 y ratificada la propuesta por el Pleno del Congreso con fecha 6 de septiembre de 2018, era

necesario responder con la máxima diligencia a una petición de toda la Cámara. En la práctica parlamentaria actual es poco usual que el Congreso de los Diputados se pronuncie por unanimidad sobre un asunto, por lo que no parece políticamente oportuno retrasar más una propuesta que va a dirigida a satisfacer las peticiones parlamentarias. Además, los principales contenidos normativos del real decreto-ley tienen marcado carácter temporal, en el sentido de que han de entrar en vigor el primer día del año pues inciden en el ejercicio tributario (las medidas fiscales contenidas en los artículos primero y segundo). Lo mismo ocurre con las medidas en materia de Seguridad Social pues las previsiones sobre el régimen de inactividad de los artistas (artículo cuarto), se despliegan sobre el cálculo de los años naturales en tanto que, la regulación de la solitud de inclusión en el Régimen General de la Seguridad Social (disposición transitoria única), se articula a partir del primer día del año.

Por ende, el presupuesto habilitante del decreto-ley reside en la situación descrita por la STC 6/1983, de 4 de febrero que en su F. J. 5 afirmó: “una necesidad relativa respecto de situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que, por razones difíciles de prever, requieren 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” (en el mismo sentido SSTC 111/1983, de 2 de diciembre; 29/1986, de 20 de febrero, 23/1993, de 21 de enero, etc.). En este caso estamos ante un objetivo gubernamental doble que es atender en el plazo más breve posible una petición parlamentaria unánime cuya eficacia jurídica y sus consecuencias sociales se aplazarían hasta el primer día de enero de 2020 si no entra en vigor dentro del año de 2018. Luego, “la acción normativa inmediata” tiene un límite temporal que es el 31 de diciembre de 2018.

Ha de tenerse en cuenta que el Tribunal Constitucional atribuye al Gobierno la capacidad de apreciar la extraordinaria y urgente necesidad mediante el “juicio meramente político de los órganos a los que incumbe la dirección política del Estado” (STC 29/1982, de 31 de mayo, F. J. 3, reiterado en la STC 182/1997, de 28 de octubre, F. J. 3). Si el Gobierno considera, a través del correspondiente juicio político, que es necesario satisfacer las peticiones del Congreso de los Diputados, como expresión a su vez de una demanda social de cierta entidad, y se constata que por razón de la temporalidad de los tributos las medidas políticas han de entrar en vigor el primero de enero de un año, la extraordinaria y urgente necesidad emerge con gran intensidad como presupuesto habilitante pues, sin acudir al decreto-ley tales medidas políticas, como hemos apuntado más arriba, se retrasarían un año completo.

Podrá aducirse, incluso, que los Ministerios proponentes podrían haber actuado con más rapidez para hacer normativamente posible el mandato del Congreso pero a ello hay que señalar que el mandato, aunque conocido desde la primavera de 2018, no culminó hasta que el Pleno del Congreso del pasado 6 de septiembre puso en marcha la función coordinadora del Ministerio de Cultura y Deporte, para obtener de los restantes Ministerios coproponentes, las aportaciones de sus respectivos artículos.

Además, el Tribunal Constitucional ha exigido “una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante y las medidas que en el decreto-ley se adoptan (STC 29/1982, de 31 de mayo, F. J. 3; y STC 189/2005, de 7 de julio, F. J. 3). Ese requisito se cumple en el presente caso pues, las medidas previstas, forman parte del catálogo de peticiones que elaboró el Congreso de los Diputados y por ello mismo emerge la temporalidad, la necesidad de que las medidas entren en vigor el primero de año.

Una vez examinado el presupuesto habilitante que genera la extraordinaria y urgente necesidad y la conexión de sentido entre ese presupuesto y las medidas que contiene el decreto-ley, procede examinar de manera singular los preceptos de la norma, por si alguno incurriera en las materias excluidas por la Constitución.

En el ámbito tributario, se modifica en primer lugar, la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para reducir el porcentaje de retención e ingreso a cuenta aplicable a los rendimientos de capital mobiliario procedentes de la propiedad intelectual cuando el contribuyente no sea el autor, del 19 al 15 por ciento.

Por lo que respecta a la regulación proyectada en relación con el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable a los servicios prestados por intérpretes, artistas, directores y técnicos que sean personas físicas, se modifica la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, a fin de aplicar el tipo reducido a los servicios prestados por personas físicas en calidad de intérpretes, artistas, directores y técnicos a los productores y organizadores de obras y espectáculos culturales, recuperando la aplicación del tipo reducido del Impuesto a estos servicios esenciales de la industria cultural, que habían pasado a tributar al tipo impositivo general del 21 por ciento en el año 2012.

Por último, en relación con el Impuesto sobre Sociedades, se modifica la deducción por gastos realizados en territorio español para la ejecución de una producción extranjera de largometrajes cinematográficos o de obras audiovisuales que permitan la confección de un soporte físico previo a su producción industrial seriada. La cinematografía y las artes audiovisuales constituyen un sector de importancia estratégica en España que goza de incentivos fiscales regulados en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Las obligaciones impuestas a los productores que se acogieran a este incentivo fiscal pueden tener consecuencias indeseadas sobre proyectos de rodaje en curso en España que afectarían a nuestra política cultural del cine y las artes audiovisuales y que suponen un riesgo cierto para la efectiva realización de producciones extranjeras en España, pudiendo provocar un efecto expulsión de los rodajes en España y de la consiguiente contratación de servicios, de los cuales el coste asumido por productores españoles en relación con la producción española es objeto de la deducción regulada en la Ley del Impuesto. Por esta razón resulta imprescindible derogar tales obligaciones con efectos para el período impositivo 2018. No obstante lo anterior, se incorpora un reenvío reglamentario para el establecimiento de las obligaciones que se considere que deben asumir los productores que se acojan a este incentivo fiscal, que resulten proporcionadas y acordes a la finalidad del incentivo.

Finalmente, respecto a las medidas que se proponen en el artículo cuarto y en la disposición final segunda en materia de seguridad social, relativas a la cotización de los artistas en espectáculos públicos durante períodos de inactividad, tales medidas no incurrir en ninguna interdicción, de modo que si está justificado el presupuesto habilitante, su constitucionalidad es plena. De ahí que esta habilitación expresa, opere plenamente en este supuesto.

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes para una transición justa de la minería del carbón y el desarrollo sostenible de las comarcas mineras (procedente del Real Decreto-ley 25/2018, de 21 de diciembre). (121/000045)**

Presentado el 22/01/2019, calificado el 05/02/2019

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Transición Ecológica Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Transición Ecológica

Plazos: Hasta: 18/02/2019 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transición Ecológica Publicación desde 05/02/2019 hasta 08/02/2019

Comisión de Transición Ecológica Enmiendas desde 08/02/2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Decisión 2010/787/UE del Consejo, de 10 de diciembre de 2010, relativa a las ayudas estatales destinadas a facilitar el cierre de minas no competitivas supone la transición, para el sector del carbón, de las normas sectoriales a las normas generales sobre ayudas estatales aplicables a todos los sectores, y limita hasta 2018 la posibilidad de que los Estados miembros concedieran ayudas a las minas no competitivas para cubrir los costes relacionados con el carbón destinado a la producción de electricidad.

Para ello, su artículo 3 estableció las condiciones para que las ayudas a las empresas destinadas específicamente a cubrir las pérdidas de la producción corriente de las unidades de producción puedan considerarse compatibles con el mercado interior. En particular, se exigió un Plan de Cierre de las unidades de producción no competitivas, de modo que pudiese desarrollarse un cese ordenado de las actividades mineras en dichas unidades de producción, que culminase a más tardar el 31 de diciembre de 2018.

Por otra parte, la referida Decisión 2010/787/UE del Consejo, reconociendo que los Estados Miembros deben poder tomar medidas para aliviar las consecuencias sociales y regionales del cierre de esas minas, estableció, en su artículo 4, la adopción de medidas complementarias encaminadas a financiar costes excepcionales relacionados con esos cierres, tales como, los relativos a los procesos de reducción de las plantillas, que permitiesen mitigar esas consecuencias. Esas actuaciones serán aplicables durante el periodo de vigencia de la norma que expirará el 31 de diciembre de 2027.

El Marco de Actuación para la Minería del Carbón y las Comarcas Mineras para el período 2013-2018, acordado el día 31 de octubre de 2013 por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, con la central sindical FITAG-UGT, la Federación de Industria de CCOO, la Federación de Industria de USO y la agrupación de empresarios del sector, CARBUNIÓN, se configuró como instrumento de planificación de las políticas públicas de reordenación del sector de la minería del carbón durante ese periodo, de conformidad con lo previsto en la referida Decisión del Consejo de 10 de diciembre de 2010. Asimismo, en dicho Plan se recogieron las distintas medidas destinadas a impulsar económicamente a las comarcas mineras. El Plan de Cierre del Reino de España para la Minería del Carbón no Competitiva en el marco de la Decisión 2010/787/UE fue autorizado por la Decisión de la Comisión Europea de 27 de mayo 2016, C (2016) 3029 final, “Ayuda Estatal SA 34332 (2012/NN)-España-Ayudas destinadas a facilitar el cierre de minas de carbón en España”.

Sin embargo, a pesar de los importantes esfuerzos realizados por los últimos Planes del Carbón y el Marco de Actuación 2013-2018 para incentivar actividades alternativas en las comarcas mineras productoras de carbón, actualmente dichas comarcas mantienen un alto nivel de dependencia económica de la industria minera del carbón.

Se mantiene, por consiguiente, un volumen todavía importante de trabajadores en plantilla, con una dilatada experiencia profesional en la minería del carbón y un significativo desgaste físico, en unas zonas donde existe un elevado índice de desempleo y limitadas oportunidades de reinserción laboral, lo que, unido a la situación crítica de las empresas del sector, limita notablemente el mantenimiento de un cierto nivel de empleo más allá del 31 de diciembre de 2018, en dichas regiones.

En este contexto, el Acuerdo Marco para una Transición Justa de la Minería del Carbón y Desarrollo Sostenible de las Comarcas Mineras para el periodo 2019-2027, suscrito el pasado 24 de octubre, por el Ministerio de Transición Ecológica con la central sindical FI-UGT, la Federa-

ción de Industria de CCOO, la Federación de Industria de USO y la agrupación de empresarios del sector, CARBUNIÓN, establece las bases para una transición justa de la minería del carbón y un desarrollo sostenible de las comarcas mineras “teniendo en cuenta la situación del sector y la finalización de las ayudas destinadas a cubrir las pérdidas de las explotaciones mineras, de acuerdo con las exigencias de la normativa europea”. Con este objeto se extiende más allá del 31 de diciembre del 2018 el ámbito de las medidas sociales amparadas por el artículo 4 de la referida Decisión 2010/787/UE a fin de facilitar su acceso al conjunto de los trabajadores afectados, a la vez que se mantienen, asimismo, las medidas dirigidas a impulsar económicamente a las comarcas mineras e incentivar el empleo en los municipios mineros afectados.

Por tanto, en la fecha límite de 31 de diciembre de 2018, las empresas que forman parte del citado Plan de Cierre de la minería no competitiva deben poder optar a ayudas que cubran los costes de la reducción de su todavía voluminosas plantillas, conforme al citado artículo 4 y, a la vez, ha de garantizarse, en dicha fecha, al conjunto de las plantillas de excedentes de la minería del carbón las prestaciones sociales financiadas con cargo esas categorías de ayudas o, al menos, el derecho a una prestación contributiva por desempleo por el periodo máximo legal, en su calidad de excedentes de la industria minera del carbón, como un modo de paliar la repercusión que la pérdida de los puestos de trabajo genera en dichas zonas.

Pero para que la transición sea justa también es preciso asegurar, a partir de 2019, la continuidad de la política de reactivación de las comarcas mineras, extendiendo su ámbito de vigencia y facilitando su impulso económico mediante el desarrollo de nuevas infraestructuras, de proyectos de restauración del espacio natural afectado por la actividad minera, o bien de actividades económicas alternativas que favorezcan la generación de nuevos empleos.

Este real decreto-ley responde, por tanto, a la necesidad de afrontar una coyuntura económica extraordinaria, regulando con urgencia el marco jurídico que asegure una transición justa y garantice que en la fecha límite señalada, se pueda tener acceso al conjunto de medidas descritas. Representa, por consiguiente, un instrumento constitucionalmente lícito 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 una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere de forma urgente una acción normativa inmediata.

También 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. 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, al ser coherente con la regulación de la Unión Europea en la materia. Los principios de necesidad y eficacia se derivan de lo expuesto en los párrafos anteriores. En cuanto al principio de transparencia, su regulación se apoya en el citado Acuerdo Marco para una Transición Justa de la Minería del Carbón y Desarrollo Sostenible de las Comarcas Mineras para el periodo 2019-2027, en el que han participado los distintos agentes sociales. Y, finalmente, con respecto al principio de eficiencia, si bien se aprecia un ligero aumento de las cargas administrativas éstas, en ningún caso, resultan innecesarias.

II

Por lo que se refiere a su contenido, las medidas se agrupan en dos títulos y una parte final que incluye las disposiciones necesarias para completar la regulación.

En el título I se establece el régimen especial de las ayudas sociales, distinguiendo entre las ayudas por costes laborales para trabajadores de edad avanzada y las ayudas por costes laborales

mediante bajas indemnizadas de carácter voluntario, flexibilizando las condiciones vigentes de acceso con objeto de dar cabida al conjunto de los trabajadores que mantienen su vínculo laboral con las empresas mineras del carbón, considerados a 30 de junio de 2108.

Para lo no previsto expresamente se realiza una remisión expresa al actual Real Decreto 676/2014, de 1 de agosto, por el que se establece el régimen de ayudas por costes laborales destinadas a cubrir costes excepcionales vinculados a planes de cierre de unidades de producción de las empresas mineras del carbón, que se modifica en algunos aspectos y cuyo ámbito de vigencia se extiende, a la vez que se derogan los artículos que se contradicen con los dispuesto en esta norma.

El Título II posibilita las medidas necesarias para un desarrollo sostenible de las comarcas mineras, introduciendo la modificación del Real Decreto 676/2014, de 1 de agosto, por el que se establece el régimen de ayudas por costes laborales destinadas a cubrir costes excepcionales vinculados a planes de cierre de unidades de producción de las empresas mineras del carbón, a fin de extender su ámbito temporal de vigencia más allá del 31 de diciembre del 2018 y permitir el desarrollo de actuaciones desde la entrada en vigor de esta norma.

Finalmente, se recogen una serie de disposiciones necesarias para completar la regulación, ya sea incluyendo aspectos previstos en el nuevo Acuerdo Marco para una Transición Justa de la Minería del Carbón y Desarrollo Sostenible de las Comarcas Mineras para el periodo 2019-2027, o estableciendo el régimen transitorio de ayudas sociales amparadas por esta norma en relación con los procedimientos ya iniciados en el marco de la anterior regulación, o dicho régimen respecto de los Convenios de colaboración vigentes o en tramitación.

En definitiva, en cada una de las medidas que se adoptan en la presente norma, concurren 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, dado que han de adoptarse con antelación al 31 de diciembre de 2018.

- **Proyecto de Ley por la que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral (procedente del Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre). (121/000042)**
Presentado el 22/01/2019, calificado el 05/02/2019
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Hacienda Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión de Hacienda Plazos: Hasta: 18/02/2019 De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda Publicación desde 05/02/2019 hasta 08/02/2019
Comisión de Hacienda Enmiendas desde 08/02/2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En el ámbito tributario se introducen varias modificaciones en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Por una parte, se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, como consecuencia de la Sentencia del

Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2018 que declara exentas las prestaciones públicas por maternidad percibidas de la Seguridad Social.

Si bien la indicada sentencia se limita a declarar exentas las prestaciones públicas por maternidad percibidas de la Seguridad Social, deben considerarse igualmente exentas, con arreglo a la regulación del Impuesto, debido a su misma naturaleza, causa y régimen regulador, las prestaciones públicas por paternidad satisfechas igualmente por la Seguridad Social.

De esta manera, a raíz de esta Sentencia, los contribuyentes beneficiarios de tales prestaciones no tendrán que tributar por las mismas y podrán solicitar la devolución de lo tributado por ellas en ejercicios anteriores no prescritos, habiéndose articulado por parte de la Agencia Estatal de Administración Tributaria los cauces necesarios para facilitar tal devolución.

Ahora bien, existen otros colectivos que perciben igualmente prestaciones por paternidad o maternidad que al no estar amparados ni por dicha sentencia ni por la regulación actual del Impuesto tendrían que tributar por este último, lo que provocaría una situación de clara discriminación difícilmente justificable.

En concreto, tales colectivos son, por una parte, los empleados públicos encuadrados en un régimen de Seguridad Social que no de derecho a percibir la prestación por maternidad o paternidad de la Seguridad Social pero que perciben sus retribuciones durante los permisos por parto, adopción o guarda y paternidad, a que se refieren el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, y, por otra, los profesionales no integrados en el régimen especial de la Seguridad Social de los trabajadores por cuenta propia o autónomos que perciben tales prestaciones de las mutualidades de previsión social que actúen como alternativas al régimen especial de la Seguridad Social mencionado.

En consecuencia, la nueva redacción que se introduce en la Ley del Impuesto, además de declarar expresamente exentas las prestaciones por maternidad o paternidad satisfechas por la Seguridad Social, extiende la exención a las prestaciones percibidas por los otros colectivos señalados, hasta el límite de la prestación máxima que la Seguridad Social reconoce por tal concepto.

Por último, debe advertirse que para lograr la total equiparación entre colectivos y eliminar cualquier posible discriminación, la modificación legal indicada se extiende, igualmente, a ejercicios anteriores no prescritos.

Debe tenerse en cuenta que la extensión del cambio normativo a ejercicios anteriores no prescritos justifica, en el presente caso, la extraordinaria y urgente necesidad que constituye el presupuesto habilitante para acudir al instrumento jurídico del real decreto-ley, permitiendo que se pueda solicitar la devolución del impuesto soportado antes de que prescriba el ejercicio en el que se declararon las retribuciones que ahora se declaran exentas.

En segundo término, se prorrogan para el período impositivo 2019 los límites cuantitativos que delimitan en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas el ámbito de aplicación del método de estimación objetiva para las actividades económicas incluidas en el ámbito de aplicación del método, con excepción de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que tienen su propio límite cuantitativo por volumen de ingresos.

A semejanza de la antedicha medida, se prorrogan para el período impositivo 2019 los límites para la aplicación del régimen simplificado y el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca, en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

La extraordinaria y urgente necesidad que constituye el presupuesto habilitante para acudir al instrumento jurídico del real decreto-ley se justifica en este supuesto porque el período transitorio inicialmente concedido, que abarca los períodos impositivos 2016, 2017 y 2018, se ha manifestado insuficiente y su ampliación al ejercicio 2019 debe efectuarse antes del 1 de enero

de dicho año, ya que en caso contrario los contribuyentes afectados pasarían a tributar desde esa fecha con arreglo al método de estimación directa en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y por el régimen general del Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que incidiría en sus obligaciones formales, de facturación y en los pagos a cuenta que soportan, con un incremento de las cargas administrativas.

Como consecuencia de la prórroga que se introduce en los límites excluyentes del método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del régimen simplificado y del régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido, se fija, mediante la pertinente disposición transitoria, un nuevo plazo para presentar las renunciaciones o revocaciones a los citados métodos y regímenes especiales.

En el Impuesto sobre Sociedades, las medidas introducidas a través de este real decreto-ley son las relativas a los efectos en el Impuesto de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. Esta nueva Circular tiene por objeto fundamental adaptar el régimen contable de las entidades de crédito españolas a los cambios del ordenamiento contable europeo derivados de la adopción de dos nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) -la NIIF 9 y la NIIF 15-, que han modificado los criterios de contabilización de los instrumentos financieros y de los ingresos ordinarios a partir de 1 de enero de 2018.

En este sentido, hay dos modificaciones normativas en el Impuesto cuya adopción se considera de extraordinaria y urgente necesidad dado que, por una parte, ha de atenuarse el impacto fiscal de los efectos derivados de la primera aplicación de la Circular 4/2017 y, por otra, han de aplicarse las reglas generales de integración en la base imponible del Impuesto a determinadas inversiones en instrumentos de patrimonio. Ambas medidas han de resultar aplicables a los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2018.

Así, la primera modificación se refiere a los efectos de la primera aplicación de la Circular 4/2017. La contabilización de la primera aplicación de los cambios que esta Circular incorpora se realizará, salvo algunas excepciones expresamente recogidas en la norma, de forma retrospectiva, registrando los impactos en reservas. Los cargos y abonos a cuentas de reservas que se generen con ocasión de los ajustes de primera aplicación tendrán, cuando así proceda por la aplicación de la normativa reguladora del Impuesto, efectos fiscales, es decir, deberán tenerse en consideración para la determinación de la base imponible del Impuesto correspondiente al período impositivo 2018.

Con objeto de atenuar el impacto fiscal de dicho mandato contable, se establece un régimen transitorio para integrar en la base imponible los citados cargos y abonos a cuentas de reservas, en cuanto tengan efectos fiscales de acuerdo con lo dispuesto en la normativa del Impuesto, de manera que dicha integración se efectuará por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los tres primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2018.

La segunda de las modificaciones trae causa en uno de los cambios de la Circular 4/2017 que, de acuerdo con su Exposición de Motivos, emana directamente de la modificación de la NIIF 9, cual es que las inversiones en instrumentos de patrimonio neto deben valorarse a valor razonable con cambios en resultados, a no ser que la entidad opte irrevocablemente y desde el inicio por reconocer estos cambios de valor en otro resultado global. Con objeto de adaptar los efectos de dicha modificación a las reglas generales de valoración del Impuesto y garantizar su integración en la base imponible en el momento que causen baja, se procede a modificar su norma reguladora, bien que con una regulación de carácter general, sin referencia expresa a la Circular.

Hay que señalar, por último, que en tanto no se apruebe la oportuna adaptación de las disposiciones reglamentarias relativas a la cobertura de riesgo de crédito en las entidades financieras, las actualmente vigentes deben entenderse mantenidas si bien con los términos utilizados por la nueva Circular.

El Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se restablece el Impuesto sobre el Patrimonio, con carácter temporal, recuperó el gravamen de dicho impuesto de forma transitoria, solo para los años 2011 y 2012. La exposición de motivos del real decreto-ley lo justificó por la necesidad de asegurar la estabilidad de nuestra economía y favorecer la recuperación y el empleo mediante la aplicación del principio de equidad, de forma que hubiera una mayor contribución a la salida de la crisis económica por parte de quienes tenían una mayor capacidad económica, de tal manera que estos contribuyeran en mayor medida, reforzando así el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria asumidos por España. Si bien la prórroga inicial del Impuesto sobre el Patrimonio se aprobó para una vigencia de dos años, las necesidades presupuestarias motivaron la prórroga anual del impuesto durante los siguientes ejercicios, desde 2013. El argumento esgrimido en todas ellas incidió en la idoneidad del tributo en momentos en que se hacía imprescindible la consolidación fiscal.

Los antedichos motivos que justificaron las sucesivas prórrogas explican ahora el mantenimiento del gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio en el ejercicio 2019.

La extraordinaria y urgente necesidad que constituye el presupuesto habilitante de un real decreto-ley se justifica en este caso, además de por las razones citadas, porque se considera pertinente, en aras del principio de seguridad jurídica, que los contribuyentes de dicho impuesto, pese a que su devengo se produce el 31 de diciembre, conozcan al comienzo del ejercicio que su gravamen se mantendrá durante el mismo.

El real decreto-ley incluye la aprobación de los coeficientes de actualización de los valores catastrales de inmuebles urbanos para 2019 en los términos del artículo 32.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, que prevé dicha actualización en determinados supuestos mediante la incorporación de la medida en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para cada año. Como quiera que la aprobación de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2019 no va a tener lugar en el calendario ordinario, y dado que se trata de una medida que tiene una repercusión inmediata en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se devenga el 1 de enero de cada año natural, resulta obligada la utilización de un real decreto-ley para que entre en vigor antes de la finalización del presente ejercicio. Con la aprobación de esta medida se contribuye a reforzar la financiación municipal, la consolidación fiscal y la estabilidad presupuestaria de las entidades locales, y será de aplicación en 1.179 municipios que cumplen los requisitos recogidos en el marco normativo habilitado a tal efecto, esencialmente la solicitud formulada por cada uno de los Ayuntamientos concernidos, que podrían no ver cumplidas las previsiones presupuestarias que hubieran realizado contando con dicha actualización si la medida no llega a aprobarse.

También se establece, con efectos exclusivos para el año 2019, la prórroga de los plazos establecidos en el artículo 72.6 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para que los Ayuntamientos cuyos municipios se encuentren incurso en procedimientos de valoración colectiva de carácter general puedan aprobar con mayor holgura un nuevo tipo de gravamen en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como también se establece la prórroga del plazo previsto en el artículo 27.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para la aprobación y publicación de las ponencias de valores totales. Igualmente, se amplía el plazo previsto en el artículo 32.2 de la referida Ley del Catastro Inmobiliario para la solicitud municipal de aplicación de los coeficientes de actualización de los valores catastrales de inmuebles urbanos. Los aplazamientos anteriores se fundamentan en que el término de los plazos para adoptar las medidas

correspondientes coinciden con los de constitución de las nuevas corporaciones locales, que ha de tener lugar tras las elecciones previstas para el próximo año y con el objetivo de que estas nuevas corporaciones puedan adoptar las medidas referidas en el marco de las políticas fiscales que aspiren a desarrollar.

Los compromisos contraídos por el Gobierno del Reino de España con la UEFA para albergar en nuestro país la sede de próximos eventos organizados por dicha Asociación requiere la regulación de un régimen fiscal específico.

La incorporación de tal régimen al Derecho positivo mediante este real decreto-ley se justifica por la proximidad de las fechas en que tales eventos se celebrarán y la necesidad de que con una antelación suficiente se disponga del marco tributario que resultará de aplicación, en aras del principio de seguridad jurídica, de suerte que concurre la extraordinaria y urgente necesidad que, como presupuesto habilitante de la figura del real decreto-ley, establece la Constitución Española.

Además, se procede a incluir la relación de actividades prioritarias de mecenazgo para el año 2019.

La incorporación de este listado de actividades mediante un real decreto-ley se justifica en aras del principio de seguridad jurídica, pues de otro modo su aplicación durante dicho ejercicio no podrá llevarse a cabo hasta que no apruebe por una norma de rango legal dado que no cabe entender prorrogado automáticamente el precepto que las regula para el año 2018, lo que incidiría negativamente en la promoción y fomento de tales actividades.

Por último, se establece un periodo transitorio durante el cual las reclasificaciones de participaciones o acciones de instituciones de inversión colectiva realizadas como consecuencia de las nuevas exigencias en materia de incentivos establecidas en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE (conocida como Mifid II), e incorporadas a nuestro ordenamiento por el 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, y que tengan por objeto que el partícipe o accionista deje de soportar costes asociados a incentivos, puedan realizarse sin necesidad de recabar consentimiento individualizado de los partícipes y accionistas, y resulten neutrales fiscalmente.

Con esta medida se pretende que los inversores de instituciones de inversión colectiva soporten de forma inmediata menos costes asociados a sus acciones o participaciones, conforme a una normativa que ya resulta aplicable, sin que dicha reclasificación tenga incidencia tributaria para los inversores.

Este objetivo no puede conseguirse a través del procedimiento legislativo ordinario debido a lo dilatado de sus plazos, lo cual permite apreciar la existencia de una situación de extraordinaria y urgente necesidad, que justifica la utilización de este instrumento normativo.

II

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre Hacienda general.

Esta norma se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

- **Proyecto de Ley de transposición de directivas en materia de marcas, transporte ferroviario y viajes combinados y servicios de viaje vinculados (procedente del Real Decreto-ley 23/2018, de 21 de diciembre). (121/000043)**

Presentado el 22/01/2019, calificado el 05/02/2019

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Sanidad, Consumo y Bienestar Social Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Sanidad, Consumo y Bienestar Social

Plazos: Hasta: 18/02/2019 De enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Sanidad, Consumo y Bienestar Social Publicación desde 05/02/2019 hasta 08/02/2019

Comisión de Sanidad, Consumo y Bienestar Social Enmiendas desde 08/02/2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 ha venido 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 citado 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 de aquellas directivas respecto de las que se ha iniciado un procedimiento de infracción, 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. Respecto a las directivas cuyo plazo de transposición vence de forma inminente, resulta de extraordinaria y urgente necesidad su incorporación inmediata a nuestro ordenamiento jurídico, a fin de evitar el inicio de un procedimiento de infracción que conllevaría la imposición de multa.

En cuanto a la utilización del real decreto-ley como instrumento de transposición, cabe señalar que el Tribunal Constitucional, 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 concurren “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 (UE) 2015/2436 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2015, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros en materia de marcas.

La Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas, que ahora se reforma, incorporó al ordenamiento jurídico español la Directiva 89/104/CEE del Consejo, de 21 de diciembre de 1988, hoy en su versión refundida, Directiva 2008/95/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2008, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros en materia de marcas.

Esta armonización legislativa supuso un avance significativo para el correcto funcionamiento del mercado interior, pues se eliminaron trabas a la libre circulación de mercancías y servicios, al armonizarse disposiciones sustantivas esenciales del Derecho de marcas en todos los Estados miembros.

Junto a esta armonización legislativa, la Unión Europea mediante el Reglamento (CE) n.º 40/94, del Consejo, de 20 de diciembre de 1993, sobre la marca comunitaria, posteriormente codificado como Reglamento (CE) n.º 207/2009, del Consejo, de 26 de febrero de 2009, y hoy de nuevo codificado como Reglamento (UE) 2017/1001, del Parlamento y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre la marca de la Unión Europea, instituyó un sistema de protección unitaria de marcas en toda la Unión, que convive con los sistemas nacionales de registro de marcas. Actualmente, por tanto, el sistema de protección o registro de marcas en la Unión Europea es de carácter dual, las marcas se pueden registrar en toda la Unión o en el Estado o Estados miembros que se desee.

Esta duplicidad de sistemas de protección de marcas en la Unión Europea aconsejó una evaluación general del funcionamiento del mismo y de la interrelación de los sistemas nacionales y el sistema de la Unión. Los resultados de esta evaluación pusieron de manifiesto que los usuarios estaban generalmente satisfechos con este sistema dual de protección.

En las conclusiones del Consejo de 25 de mayo de 2010 sobre la futura revisión del sistema de marcas en la Unión Europea, se invitaba a la Comisión a presentar propuestas de revisión de la Directiva 2008/95/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 22 de octubre de 2008, antes

citada, indicando que esta revisión debería incluir en especial medidas para lograr que dicha directiva resultara más coherente con el entonces Reglamento (CE) n.º 207/2009 del Consejo, de 26 de febrero de 2009, antes citado, para contribuir así a la reducción de las zonas de divergencia en el conjunto del sistema de marcas en Europa.

La Directiva (UE) 2015/2436, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2015, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros en materia de marcas, que mediante el presente real decreto-ley se incorpora a nuestro ordenamiento jurídico, señala en su considerando 8 que “resulta necesario superar la aproximación limitada alcanzada por la Directiva 2008/95/CE, y ampliarla a otros aspectos del Derecho material de marcas”.

En el Considerando 9 se resume el alcance de esta armonización y, así se indica, que con la finalidad de facilitar el registro y la gestión de las marcas en Europa es esencial aproximar no solo las disposiciones de derecho material sino también las de carácter procedimental. A estos efectos, en cumplimiento de las conclusiones del Consejo de 25 de mayo de 2010, se incorporan a la Directiva (UE) 2015/2436 los principios normativos esenciales del Reglamento (CE) n.º 207/2009 del Consejo, de 26 de febrero de 2009 (hoy Reglamento (UE) 2017/1001), produciéndose así una armonización legislativa no solo en los sistemas nacionales de marcas, sino también entre estos y el sistema de marcas de la Unión.

El derecho español de marcas ya incorporó en sus disposiciones de la Ley 17/2001, de 7 de diciembre, de Marcas, gran parte de las normas que ahora impone la nueva Directiva, en concreto en los ámbitos de la marca como objeto de derecho de propiedad, marcas colectivas o ciertas normas procedimentales, sin embargo, en otros campos normativos la citada Ley española debe ser adaptada ya sea porque se trata de nuevas normas, ya porque dicha Ley adoptó una solución distinta a la ahora propugnada por la nueva Directiva.

En este nuevo marco jurídico, la presente modificación normativa, que con arreglo al artículo 25 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, estaba prevista en el Plan Anual Normativo de 2018, asume el mandato de transposición de la Directiva (UE) 2015/2436. La transposición se ha basado en los principios de la buena regulación, comprendiendo el principio de necesidad y eficacia al cumplir la obligación de incorporación al derecho nacional con fidelidad al texto de la directiva y con la mínima reforma de la actual normativa, en aras de la simplificación; así como en los principios de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible y de seguridad jurídica, puesto que se realiza con el fin de mantener un marco normativo estable, predecible, integrado y claro.

En cuanto a las novedades más significativas que introduce el presente real decreto-ley, hay que destacar que el concepto de marca en sentido estricto, es decir, como signo que sirva en las transacciones mercantiles para distinguir los productos o los servicios de una empresa de los de otras empresas, no sufre modificaciones, pero sí se introduce una modificación en cuanto a la manera de delimitar a efectos registrales el bien inmaterial solicitado. La anterior normativa exigía que el signo distintivo solicitado fuera susceptible de representación gráfica. En el presente real decreto-ley, atendidos los avances tecnológicos, solo se exige que el signo sea susceptible de representación en el Registro de Marcas, sin más, sin especificar el medio empleado, pero requiriéndose que esta representación permita no solo a las autoridades, sino también al público en general determinar el objeto de la protección que se otorgue al titular. La representación debe ser, por tanto, clara, precisa, autosuficiente, fácilmente accesible, inteligible, duradera y objetiva.

Esto permitirá emplear en la representación del signo la tecnología disponible en cada momento y que sea adecuada a los efectos mencionados.

Las prohibiciones de registro no han sufrido modificaciones sustanciales. Sin embargo, se sistematizan adecuadamente las prohibiciones absolutas en materia de denominaciones de origen, términos tradicionales de vinos, especialidades tradicionales garantizadas y las denomina-

ciones de obtenciones vegetales, remitiéndose directamente a los instrumentos legales del Derecho de la Unión o del derecho nacional para evitar errores de interpretación.

La protección conferida a las marcas o nombres comerciales notorios registrados varía sensiblemente con respecto de lo establecido en la normativa anterior. Desaparece la distinción entre marca o nombre comercial notorio y renombrado, previéndose una sola categoría, la del renombre en España, tratándose de una marca española, o del renombre en la Unión Europea, si se tratase de una marca de la Unión.

A estos efectos, ha de tenerse en cuenta que, conforme a la jurisprudencia más extendida, para que una marca goce de renombre ha de ser conocida “por una parte significativa del público interesado en los productos o servicios”.

En el procedimiento de oposición se regula la facultad del solicitante de registro contra el que se dirige la oposición de exigir al oponente que acredite el uso de los registros anteriores en base a los cuales se fundamenta la oposición, si ese uso ya era legalmente exigible en dicho momento.

Respecto del procedimiento de renovación de registro se posibilita la adopción por la Administración de medidas que agilicen notablemente los trámites que deben observar los interesados, al poder disponer que, para los casos de renovación total de la marca, el pago de la tasa de renovación pueda considerarse que constituye una solicitud de renovación.

Al definirse los derechos conferidos por la marca se incorpora la cláusula, ya contenida en el artículo 16.1 del Acuerdo sobre los Aspectos de los Derechos de Propiedad Intelectual Relacionados con el Comercio (ADPIC), de que los derechos conferidos por la marca deben entenderse sin perjuicio de los derechos adquiridos por los titulares antes de la fecha de presentación de la solicitud de registro o de la fecha de prioridad de la marca registrada.

Como en la normativa anterior, pero con otra formulación, se otorga al titular de una marca la facultad de prohibir no solo los actos directos de violación de una marca, sino también los actos preparatorios para dicha violación. Se otorga así mismo al titular de una marca registrada la facultad de ejercitar los derechos que le confiere la misma contra mercancías procedentes de terceros países, que aun no habiendo sido despachas a libre práctica, lleven un signo idéntico o virtualmente idéntico a dicha marca registrada. Este derecho decaerá si el titular de las mercancías o el declarante acreditasen que el titular de la marca registrada no tiene derecho a prohibir la puesta en el mercado de las mercancías en el país de destino final.

En el ámbito de los límites del derecho de marca se establece que el derecho de marca no podrá invocarse para eximir a su titular de responder frente a las acciones dirigidas contra él por violación de otros derechos de propiedad industrial o intelectual que tengan una fecha de prioridad anterior. Se consagra así lo señalado indirectamente en el apartado 1 del artículo 34 y se extiende este principio no solo respecto de las marcas anteriores, sino también respecto de cualquier otro derecho anterior.

Es objeto de regulación especial la legitimación de los licenciatarios para entablar acciones de violación de marca. Se establece el principio general de que el licenciatario precisa el consentimiento del titular de la marca para la incoación de acciones por violación de la marca objeto de licencia, sin embargo el licenciatario exclusivo estará facultado para incoar la acción si, habiendo requerido al titular a estos efectos, éste no hubiera iniciado la acción.

En la regulación de las causas de nulidad y caducidad se otorga la competencia directa para su declaración a la Oficina Española de Patentes y Marcas. No obstante, se reconoce la posibilidad de plantear una pretensión de nulidad o caducidad en vía judicial por medio de una demanda reconvenzional en el seno de una acción por violación de marca.

Se regula detalladamente la legitimación y se establecen las líneas directrices del procedimiento administrativo de nulidad y de caducidad, sin perjuicio de su desarrollo por vía reglamen-

taria. En las solicitudes o acciones de nulidad se regula detalladamente la exigencia de la prueba de uso a instancia del titular de la marca posterior.

En lo que respecta a los efectos de la declaración de nulidad y de caducidad, se introducen modificaciones que afectan de manera especial a la declaración de caducidad; en concreto, una vez declarada la caducidad de una marca registrada, los efectos de dicha declaración se retrotraen a la fecha de solicitud administrativa de caducidad o a la fecha de la demanda reconvenicional.

Al compartir la competencia para la declarar la nulidad y caducidad la Oficina Española de Patentes y Marcas (vía directa) y los Tribunales (vía reconvenicional) se regula de forma especial los efectos de cosa juzgada y de firmeza de las resoluciones administrativas. Igualmente ha sido objeto de especial atención la litispendencia y la prejudicialidad así como la existencia de procedimientos administrativos previos de nulidad o caducidad, dadas las interferencias que pueden producirse entre los órganos administrativos y jurisdiccionales cuando existan pretensiones planteadas ante órganos diferentes en los que exista una conexión que condicione la resolución a adoptar.

La Directiva (UE) 2015/2436 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2015, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros en materia de marcas tiene un plazo de transposición que finaliza el 14 de enero de 2019. La herramienta prevista inicialmente para realizar la transposición de esta directiva era un anteproyecto de ley, siguiendo el procedimiento legislativo ordinario, no obstante, resulta claro que de seguirse dicho procedimiento, aun utilizándose el trámite de urgencia, no se podría cumplir con el plazo de transposición fijado por la Unión Europea, con el consiguiente riesgo para España de sanción pecuniaria. Por consiguiente, concurren razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad requerida por el artículo 86.1 de la Constitución para transponer dicha directiva sin más demora mediante el presente real decreto-ley.

III

El Título II que comprende los artículos segundo y tercero, contiene las modificaciones derivadas de la Directiva 2012/34/UE del Parlamento y del Consejo, de 21 de noviembre de 2012, por la que se establece un espacio ferroviario europeo único, modificada por la Directiva 2016/2370, de 14 de diciembre.

La transposición de la Directiva (UE) 2016/2370, de 14 de diciembre de 2016, del Parlamento europeo y del Consejo, que modifica la Directiva 2012/34/UE, en lo que atañe a la apertura del mercado de los servicios nacionales de transporte de viajeros por ferrocarril y a la gobernanza de las infraestructuras ferroviarias, exige algunas modificaciones inmediatas de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, ya que las medidas que contiene se deben adoptar y publicar, a más tardar, el 25 de diciembre de 2018 y afectan directamente a la situación y funciones que tienen el administrador de infraestructuras ferroviarias y el operador de los servicios de transporte de viajeros por ferrocarril.

Las novedades de esta nueva Directiva (UE) 2016/2370, que desarrolla el espacio ferroviario europeo único, se centran en dos aspectos principales: de un lado, la apertura del mercado del transporte de viajeros por ferrocarril que otorga a las empresas ferroviarias el derecho de acceso a las infraestructuras ferroviarias de todos los Estados miembros, aunque la efectividad de este derecho se aplicará el 1 de enero de 2019, a tiempo para el horario de servicio de 14 de diciembre de 2020 y, de otro, se refuerza la independencia e imparcialidad de los administradores de infraestructuras, garantizándose mediante cautelas adicionales su separación organizativa de cualquier empresa ferroviaria.

Además, después de la publicación de la Directiva (UE) 2016/2370, la Comisión Europea abrió dos procedimientos de infracción: uno en fase de Dictamen motivado, que comunicó al Reino de España el 15 de junio de 2017, en el que entiende que no se han incorporado varias medidas de transposición de la Directiva 2012/34/UE y otro mediante Carta de Emplazamiento de 18 de mayo de 2018, que indica algunas medidas a incorporar para la correcta transposición de dicha directiva, incorporaciones que se hacen en este real decreto-ley.

Ante todo ello, se ha optado por realizar una incorporación conjunta de las medidas a que nos obliga la Directiva (UE) 2016/2370 y los dos procedimientos de infracción abiertos por la Comisión Europea, ya que inciden en la misma realidad ferroviaria. Esta incorporación urge y se lleva a cabo en este real decreto-ley, ya que es perentorio poner en vigor la normativa comunitaria con el fin de que los actores que concurren en el mercado ferroviario puedan conocer y adaptarse organizativa y materialmente a la nueva situación.

En primer lugar, la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario inició la liberalización del transporte ferroviario con la del transporte por mercancías, que fue seguido del transporte internacional de viajeros y ahora se completa con la del transporte de viajeros de cercanías y media distancia. Esta apertura del mercado tiene una especial incidencia en la situación del operador de servicios de transporte por ferrocarril que puede dejar de ser el operador único en este ámbito. Este es un cambio fundamental, ya que su posición puede estar sujeta a condicionantes externos con los que hasta ahora no había tenido necesidad de hacerles frente.

Además, el derecho a la apertura del mercado a todas las empresas se puede limitar en caso de que contratos de servicio público cubran el mismo itinerario u otro alternativo y se ponga en peligro el equilibrio económico de esos contratos y corresponde al organismo regulador decidir si está o no en peligro el equilibrio económico del contrato, que constituye otra novedad de la Directiva 2016, y en coherencia con ello las competencias se otorgan a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, y recogidas en el artículo 59.7 que modifica de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

En tercer lugar, ante la potencial entrada de nuevos actores como administradores de infraestructuras hay que incorporar la categoría de “empresa integrada verticalmente” que crea la Directiva (UE) 2016/2370, que permite que en una misma empresa convivan un administrador de infraestructuras y un operador de servicios de transporte sin personalidad jurídica diferente, lo que exige introducir requisitos complementarios de independencia del administrador de infraestructuras para asegurar no solo su total separación orgánica de las empresas ferroviarias sino blindarle de posibles influencias o conflicto de intereses con ellas y garantizar su independencia, tanto en lo que se refiere al ejercicio de las funciones esenciales como a la transparencia financiera, lo que exige modificar algunas disposiciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, que afectan a los administradores de las infraestructuras. Lo anterior se entiende, sin perjuicio de la apuesta del modelo español de separación orgánica entre los gestores de infraestructuras públicos y los operadores ferroviarios.

En cuarto lugar, a fin de incorporar algunas medidas de la Directiva 2012/34/UE, exigidas por el Dictamen motivado de 15 de junio de 2017, es necesario incluir los conceptos de beneficio razonable e itinerario alternativo entre las definiciones del anexo I de la Ley del sector ferroviario reforzar la posición del administrador de infraestructuras para que tenga en cuenta como criterios las denominadas parejas de características al introducir adiciones en los cánones ferroviarios y que publique la intención de modificar adiciones a los cánones.

Finalmente, en orden a cumplir lo que señala la Carta de Emplazamiento de 18 de mayo de 2018, a fin de incorporar correctamente la Directiva 2012/34/UE, se regulan en este real decreto-ley, entre otras, las siguientes cuestiones: se elimina la exigencia de inscribir la licencia de empresa ferroviaria en un Registro, se obliga a la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria a

comunicar sin demora la resolución sobre la licencia sin que sea ya posible entender desestimada la licencia por el transcurso del plazo sin que haya recaído resolución, se añaden como servicios básicos los de maniobras (antes auxiliares), los que se prestan en las instalaciones de servicio, los de suministros en instalaciones fijas y los de carga y descarga de mercancías, y se obliga a informar sobre los precios y condiciones de acceso a las instalaciones de servicio no gestionadas por el administrador de infraestructuras. La necesidad inmediata de incorporar estas medidas que repercuten no solo en las empresas ferroviarias, sino en los explotadores de instalaciones de servicio y candidatos a concurrir en el mercado ferroviario aconsejan su inclusión en esta norma.

Además, no se puede dejar de hacer referencia al Reglamento de Ejecución (UE) 2017/2177 de la Comisión de 22 de noviembre de 2017, relativo al acceso a las instalaciones de servicio y a los servicios ferroviarios conexos. Este Reglamento que detalla y complementa las normas de la Directiva 2012/34/UE sobre el procedimiento y criterios que deben seguirse para el acceso a los servicios prestados en las instalaciones de servicio introduce el “servicio ferroviario conexo” que comprende el servicio básico, complementario o auxiliar, conceptos que se generalizan en este texto y se distinguen del paquete de acceso mínimo a la infraestructura ferroviaria.

En definitiva, de todo lo anterior resulta que, en este caso, 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 una 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, necesidad de incorporar la normativa de la Unión Europea y finalidad de adaptar a la nueva situación a los organismos públicos y empresas ferroviarias, 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 que comprende el artículo cuarto, contiene las modificaciones derivadas de la transposición de la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados, por la que se modifican el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 y la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo y por la que se deroga la Directiva 90/314/CEE del Consejo.

El texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, procedió a refundir en un único texto la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y las normas de transposición de las directivas comunitarias dictadas en materia de protección de los consumidores y usuarios que incidían en los aspectos regulados en ella, y entre las que se encontraba la Ley 21/1995, de 6 de julio, reguladora de los Viajes Combinados, por la que se llevó a cabo la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva 90/314/CEE del Consejo, de 13 de junio de 1990, relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados, dando lugar a la inclusión en el texto refundido de un libro cuarto.

Posteriormente, los cambios en los hábitos de compra de los consumidores, sobre todo por lo que se refiere a la contratación de viajes en línea, ha dado lugar a la aprobación de la Directiva 2015/2302/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los

viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados, por la que se modifican el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 y la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo y por la que se deroga la Directiva 90/314/CEE del Consejo, que, entre otros aspectos, amplía la protección que se otorga a los viajeros, incluyendo estas nuevas formas de contratación, incrementa la transparencia, elimina ambigüedades y colma lagunas legislativas existentes.

Mediante este real decreto-ley se procede a modificar el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, a fin de transponer al derecho interno la citada Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015.

Entre las principales modificaciones del real decreto-ley, cabe mencionar la modificación del ámbito de aplicación y las definiciones armonizadas. Así, el sujeto protegido por la norma pasa a ser el viajero, concepto más amplio que el de consumidor, y se amplía el alcance del concepto de viaje combinado, dando cabida a muchos productos de viaje que se encontraban en una indefinición jurídica o no estaban claramente cubiertos por la regulación anterior.

Por otra parte, se introduce el concepto de servicios de viaje vinculados, en los que el papel que desempeñan los empresarios consiste en facilitar a los viajeros, de manera presencial o en línea, la contratación de servicios de viaje, llevándoles a celebrar contratos con distintos prestadores, inclusive mediante procesos de reserva conectados. Dichos servicios constituyen un modelo empresarial alternativo a los viajes combinados, por lo que el real decreto-ley establece también cuales son las obligaciones para estos empresarios, si bien estas son de menor calado que las exigibles en el caso de los viajes combinados.

Con arreglo a la nueva regulación, tanto en el caso de los viajes combinados como en el de los servicios de viaje vinculados, se exige la combinación de determinados servicios de viaje para que se puedan configurar como tales. Así, los servicios de viaje que formen parte integrante de otros, como por ejemplo el transporte de equipaje realizado como parte del transporte de viajeros o los traslados entre un hotel y un aeropuerto o estación de ferrocarril, no deben considerarse servicios de viaje en sí mismos. Solo la combinación de diferentes tipos de servicios de viaje, como el alojamiento, el transporte de pasajeros en autobús, tren, barco o avión, así como el alquiler de vehículos de motor o de determinadas motocicletas, debe ser tenida en cuenta a efectos de determinar si se trata de un viaje combinado o de unos servicios de viaje vinculados.

Del mismo modo, cuando determinados servicios, como son por ejemplo las entradas para conciertos o acontecimientos deportivos o las visitas guiadas, se combinan con un solo servicio de viaje de otro tipo, únicamente deben dar lugar a la elaboración de un viaje combinado o de unos servicios de viaje vinculados si representan una proporción igual o superior al veinticinco por ciento del valor del viaje combinado o de los servicios de viaje vinculados, o si se han publicitado como un elemento esencial del viaje o vacación o constituyen, por alguna otra razón, una característica esencial de este o esta.

Por otra parte, se refuerza la información precontractual al viajero y su carácter vinculante, que anteriormente se centraba en los requisitos que debían reunir los folletos y programas de viajes combinados. Con la llegada de la era digital, el mercado en línea adquiere una importancia antes inexistente que hace necesaria la ampliación de los requisitos de información previa a otras formas de contratar, otorgándoles a su vez un carácter vinculante.

Por lo que se refiere a los viajes combinados y respecto a sus posibles modificaciones, se contempla la posibilidad de que los organizadores puedan modificar unilateralmente el contrato siempre que se haya reservado este derecho en el contrato, que los cambios sean insignificantes, y que se haya informado al viajero de forma clara, comprensible y destacada en un soporte duradero. Por su parte, los viajeros tendrán derecho a resolver el contrato cuando los cambios

propuestos alteren sustancialmente las características principales de los servicios de viaje, estableciendo un plazo de catorce días naturales para el reembolso de todo pago indebido realizado por el viajero en caso de resolución.

El precio del viaje combinado únicamente podrá incrementarse si en el contrato se recoge expresamente esta posibilidad y se justifica en los cambios concretos que contempla el real decreto-ley. Además, el incremento se condiciona igualmente a que se haya cumplido con la obligación de informar al viajero sobre su derecho a una reducción del precio por las mismas causas. Si el aumento de precio excede del ocho por ciento, el viajero podrá resolver el contrato en un plazo razonable especificado por el organizador.

Del mismo modo, se mantiene la posibilidad para el viajero de resolver el contrato antes del inicio del viaje combinado, pero se introduce como novedad la libertad del empresario a la hora de fijar la penalización tipo, ajustándose a determinados criterios.

Por otra parte, por lo que se refiere a la ejecución del contrato, se prevé que, cuando sea imposible garantizar el retorno puntual de los viajeros debido a circunstancias inevitables y extraordinarias, el organizador o, en su caso, el minorista no asumirá el coste del alojamiento continuado que supere tres noches por viajero, salvo que se trate de los colectivos especialmente protegidos que señala el real decreto-ley.

Asimismo, en relación con los problemas que se puedan dar por falta de conformidad del contrato, entendiéndose por tal la no ejecución o la ejecución incorrecta de los servicios de viaje incluidos en un viaje combinado, el real decreto-ley establece la posibilidad de que el viajero pueda resolver el contrato sin penalización y solicitar, si procede, una reducción del precio del viaje combinado o una indemnización cuando afecte sustancialmente a la ejecución del viaje combinado y el organizador o, en su caso, el minorista no pueda subsanarla en un plazo razonable fijado por el viajero.

Finalmente, se establece que los organizadores y minoristas tendrán que constituir una garantía para responder con carácter general del incumplimiento de las obligaciones derivadas de la prestación de sus servicios y, especialmente, para el reembolso de los pagos anticipados y la repatriación de los viajeros en caso de que se produzca su insolvencia. Corresponde a las autoridades competentes de las comunidades autónomas concretar la forma que ha de revestir esta garantía.

La mencionada garantía deberá ser efectiva y suficiente para cubrir todos los pagos que previsiblemente se vayan a recibir por un organizador o un minorista en temporada alta, teniendo en cuenta la duración del período comprendido entre los pagos iniciales y los pagos finales y la terminación de los viajes combinados, así como el coste estimado de las repatriaciones en caso de insolvencia. El organizador y el minorista deberán adaptar la protección en caso de que aumenten los riesgos, por ejemplo debido a un incremento importante de la venta de viajes combinados.

El real decreto-ley extiende estos requisitos de protección frente a la insolvencia a los supuestos de adquisición de servicios de viaje vinculados. Asimismo, el régimen especial que se establece en el real decreto-ley para este tipo de contratos se completa con la exigencia de determinados requisitos de información precontractual, de obligado cumplimiento para los empresarios que faciliten la adquisición de los mismos.

Haciendo uso de la facultad reconocida en el artículo 13 y en el considerando 41 de la Directiva 2015/2302/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, se estipula que los minoristas también serán responsables de la insolvencia y de la ejecución del viaje combinado.

Además, siguiendo el mandato de la Directiva 2015/2302/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, el real decreto-ley establece el principio de reconocimien-

to mutuo de los distintos sistemas de garantía frente a la insolvencia existentes en la Unión Europea y, a tal efecto, procede a regular la cooperación administrativa en materia de información con los demás Estados miembros y con la Comisión Europea, a través del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, como punto de contacto central en España. Y, en el mismo sentido, se regula el reconocimiento mutuo de la protección frente a la insolvencia y cooperación administrativa en el ámbito nacional.

Por lo que se refiere al instrumento normativo mediante el que se incorporan a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 2015/2302/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, el artículo 86 de la Constitución Española establece que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar disposiciones legislativas provisionales que tomarán la forma de decretos-leyes. En el presente caso, son factores habilitantes para la aprobación de la modificación legislativa que nos ocupa no solo el elemento temporal, evidenciado por el retraso acumulado en la transposición de la citada directiva, cuyo plazo venció el 1 de enero de 2018, sino también el elemento causal, dada la apertura de un procedimiento de infracción contra el Reino de España iniciado por la Comisión Europea en el mes de marzo del año 2018 y que podría dar lugar a la inminente imposición por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea del pago de una suma a tanto alzado o de una multa coercitiva por falta de comunicación de las medidas nacionales de transposición tras no haberse atendido el Reino de España al dictamen motivado de la Comisión.

El plazo de transposición de la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados, por la que se modifican el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 y la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo y por la que se deroga la Directiva 90/314/CEE del Consejo, como ya se ha dicho, venció el 1 de enero de 2018. La Comisión Europea inició un procedimiento formal de infracción n.º 2018/0068 por falta de transposición de la citada Directiva, al amparo del artículo 258 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Actualmente, este procedimiento de infracción se encuentra en fase de Dictamen motivado. La Comisión en dicho Dictamen motivado llama la atención al Gobierno sobre las sanciones pecuniarias que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea puede imponer en virtud del artículo 260 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Por consiguiente, concurren razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad requerida por el artículo 86.1 de la Constitución para transponer dicha directiva sin más demora mediante el presente real decreto-ley.

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, estas 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 del Impuesto sobre las Transacciones Financieras. (121/000040)**

Presentado el 18/01/2019, calificado el 22/01/2019

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Hacienda Plazos: Hasta: 18/02/2019 De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda Publicación desde 22/01/2019 hasta 25/01/2019

Comisión de Hacienda Enmiendas desde 25/01/2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde el año 2013, España forma parte del grupo de países de la Unión Europea en el procedimiento de cooperación reforzada para la adopción de una Directiva sobre la implantación armonizada de un Impuesto sobre Transacciones Financieras, conjuntamente con Alemania, Francia, Austria, Bélgica, Eslovaquia, Eslovenia, Grecia, Italia y Portugal.

Durante estos años, a pesar de los avances en la configuración del impuesto, no ha sido posible alcanzar un acuerdo que dé lugar a la aprobación de la Directiva. Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde entonces, y sin abandonar el procedimiento de cooperación reforzada de cara al establecimiento de un impuesto armonizado, se considera oportuno establecer a nivel nacional el Impuesto sobre las Transacciones Financieras, con la finalidad de contribuir al objetivo de consolidación de las finanzas públicas, y reforzar el principio de equidad del sistema tributario, habida cuenta que las operaciones que ahora se someten a tributación con carácter general no se encuentran sujetas efectivamente a impuesto alguno en el ámbito de la imposición indirecta.

La configuración del impuesto sigue la línea adoptada por países de nuestro entorno, entre los que cabe citar a Francia e Italia, contribuyendo de esta forma a una mayor coordinación de estos gravámenes en el ámbito europeo.

Así, el hecho imponible del impuesto está constituido por la adquisición onerosa de acciones de sociedades españolas, con independencia de la residencia de las personas o entidades que intervengan en la operación.

Por tanto, se establece como principio de imposición el denominado principio de emisión, por considerarse que de esta manera se minimiza el riesgo de deslocalización de los intermediarios financieros en comparación con el principio de residencia, habida cuenta de que se someten a tributación acciones de sociedades españolas, cualquiera que sea la residencia o el lugar de establecimiento del intermediario financiero o el lugar en que se negocien.

Asimismo se someten a gravamen los certificados de depósito representativos de las acciones anteriormente citadas.

Ahora bien, el impuesto no se aplica a toda adquisición de acciones de sociedades españolas, sino que se limita a las acciones de aquellas sociedades que tengan acciones admitidas a negociación en un mercado regulado, con independencia de que la transacción se ejecute o no en un centro de negociación, y que además tengan un valor de capitalización bursátil superior a 1.000 millones de euros. Con este umbral se pretende que el impuesto afecte lo menos posible a la liquidez del mercado, al tiempo que se garantiza un porcentaje muy elevado de la recaudación potencial del impuesto.

Se declaran exentas determinadas operaciones propias del mercado primario, las necesarias para el correcto funcionamiento de los mercados, las que vengan originadas por operaciones de

reestructuración empresarial o por medidas de resolución, las que se realicen entre sociedades del mismo grupo y las cesiones de carácter temporal.

La base imponible es el importe de la contraprestación, sin incluir los gastos asociados a la transacción. No obstante, se establecen determinadas reglas especiales en aquellos supuestos en los que la adquisición de los valores deriva de la ejecución o liquidación de obligaciones o bonos convertibles o canjeables, de instrumentos financieros derivados, o de cualquier instrumento o contrato financiero, así como en el caso de adquisiciones y transmisiones realizadas en el mismo día.

Es contribuyente del impuesto el adquirente de los valores. Es sujeto pasivo, con carácter general, el intermediario financiero que transmita o ejecute la orden de adquisición, ya actúe por cuenta propia, en cuyo caso será sujeto pasivo a título de contribuyente, o por cuenta de terceros, en cuyo caso tendrá la condición de sustituto del contribuyente.

Por último, en relación con la declaración e ingreso del impuesto, se prevé un doble sistema.

Por una parte, en relación con las operaciones cuyo registro se realice a través de un depositario central de valores radicado en España, la Ley prevé el desarrollo reglamentario del procedimiento para que pueda ser dicho depositario central de valores quien, en nombre y por cuenta del sujeto pasivo, efectúe la declaración y el ingreso de la deuda tributaria. De esta forma se incardinaría el impuesto en el proceso de liquidación de las operaciones sujetas al mismo, permitiendo con ello un alto grado de automatización en su gestión.

Para los supuestos en que no resulte aplicable el procedimiento anterior y para los sujetos pasivos que no opten por utilizar dicho procedimiento, se establece con carácter general el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo.

A estos efectos, y con la finalidad de garantizar la efectividad del impuesto con independencia del lugar donde se realicen las operaciones gravadas, la Administración tributaria española utilizará todos los instrumentos legales de obtención de información previstos por la normativa. En particular, los previstos en los tratados y convenios internacionales así como en el acervo comunitario, tales como los regulados en la Directiva 2011/16/UE del Consejo, de 15 de febrero de 2011, relativa a la cooperación administrativa en el ámbito de la fiscalidad y por la que se deroga la Directiva 77/799/CEE.

Finalmente debe subrayarse que conforme a lo hasta ahora expuesto, el presente texto normativo se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. [Comunidad Autónoma de Cataluña](#). Decreto-ley 6/2018, de 13 noviembre, relativo al tipo de gravamen aplicable a las escrituras públicas que documentan el otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria (BOE 23/01/2019)
- V.2. [Resolución de 28 de enero de 2019](#), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convoca concurso ordinario n.º 302, para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 04/02/2019)
- V.3. [Resolución de 28 de enero de 2019](#), de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, del Departamento de Justicia, por la que se convoca concurso ordinario n.º 302 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (BOE 04/02/2019)
- V.4. [Resolución de 4 de diciembre de 2018](#), aprobada por la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación con el Informe de fiscalización de los contratos de cesión, arrendamiento o enajenación de bienes inmuebles y derechos de la propiedad incorporal más significativos formalizados por las empresas estatales durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015 (BOE 08 de febrero 2019)

VI

NOTICIAS DE INTERÉS

VI.1.

El pasado 14 de febrero de 2019 se celebró en el Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña un Seminario sobre “Concurso, Apremio y Registro” con la participación de la Delegación Especial de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en Cataluña, Magistrados de lo mercantil de Barcelona, LAJ adscritos a Juzgado de lo Mercantil de Barcelona y Registradores de Cataluña

El encuentro estaba formado por tres mesas redondas.

MESA REDONDA 1. FASE COMÚN Y CONVENIO

Ponentes:

- Bárbara Córdoba. Magistrada del Juzgado de lo Mercantil 9 de Barcelona.
- Margarita Marquina. Letrada de la Administración de Justicia. Juzgado de lo Mercantil 2 de Barcelona.
- Luis San Millán. Registrador Mercantil de Barcelona
- Mónica Santos. Registradora de la Propiedad de Barcelona 22
- Carlos Cebrián. Jefe de Dependencia Regional Adjunto de Recaudación.

Modera:

- María Zamora. Jefa de Dependencia Regional de Relaciones Institucionales

MESA REDONDA 2: FASE LIQUIDACIÓN

Ponentes:

- Juan Massó: Jefe del Equipo Regional de Procedimientos Concursales de la AEAT.
- Antonio Giner: Registrador de la Propiedad de Areyns de Mar
- Alfonso Merino: Magistrado del Juzgado nº4 de lo Mercantil
- Rafael Huerta: LAJ del Juzgado nº 7 de lo Mercantil.

Moderan:

- Rafael Arnaiz: Registrador de la Propiedad de Barcelona 7
- José Vela: LAJ del Juzgado nº 6 de lo Mercantil.

MESA REDONDA 3: CONCURSO DE PERSONAS FISICAS. BEPI.**Ponentes:**

- Manuel Ruiz de Lara. Magistrado del Juzgado de lo Mercantil 10 de Barcelona.
- María José Hompanera. Letrada de la Administración de Justicia. Juzgado de lo Mercantil 10 de Barcelona.
- Rafael Arnaiz. Registrador de la Propiedad de Barcelona 7
- Mario Maza: Abogado del Estado, Jefe Adjunto del Servicio Jurídico Regional de la AEAT de Cataluña.

Modera:

- Raúl García Orejudo. Magistrado del Juzgado de lo Mercantil 7 de Barcelona.

Seminario sobre Concurso, Apremio y Registro

14 DE FEBRERO DE 2019

8.45h a 14.15h

Se tratará sobre:

- Efectos de la declaración de concurso sobre los débitos fiscales
- La terminación del concurso por convenio o liquidación: consecuencias registrales e incidencias sobre los procedimientos administrativos de apremio.
- El concurso de la persona física

Con la participación de:

Registradores de Cataluña

Delegación Especial de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en Cataluña

Magistrados de lo mercantil de Barcelona

LAJ adscritos a Juzgados de lo Mercantil de Barcelona

Persona de contacto: Elisabeth Pursals Pérez

Teléfono: 93 225 26 11

Correo: secretariacer.catalunya@registradores.org

Decanato de los
Registradores de
la Propiedad,
Mercantiles y de
Bienes Muebles de
Cataluña

Lugar de celebración

Decanato de los Registradores de
Cataluña

Paseo de la Zona Franca nº 109, Torre
Marina. Ed. Esteve

Teléfono: 93 225 26 11

secretariacer.catalunya@registradores.org

VI.2.

El pasado 28 de febrero de 2019 se celebró en el Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña una jornada sobre “Blockchain y Registro de la Propiedad” con la participación como ponentes del Sr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de derecho Civil en la Universidad Rovira i Virgili y director de su Cátedra UNESCO de Vivienda y el Sr. Fernando P. Méndez González, Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles y Profesor Asociado de la Universidad de Barcelona

Organiza:

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

Lugar de celebración

Salón de Actos del Decanato de los Registradores de Cataluña.

Paseo de la Zona Franca, nº 109 – planta baja. Ed. Torre Marina.

Pueden inscribirse a través de:

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña
Atención: **Elisabeth Pussals Pérez**

Correo electrónico:

secretariacer.catalunya@registradores.org
Telf. 93 225 26 11 // 93 224 14 10

Las plazas son limitadas, se ruega confirmación. La asistencia es gratuita. El plazo máximo de inscripción es hasta el **20 de febrero de 2019**.



Intervenciones

Sr. D. Sergio Nasarre Aznar.

Catedrático de Derecho Civil en la Universidad Rovira i Virgili,
Director de su Cátedra UNESCO de Vivienda

Sr. D. Fernando P. Méndez González.

Registrador de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.
Profesor Asociado. Universidad de Barcelona

Coloquio

20.00 h. Clausura de la Jornada

Moderador: Sr. D. Rafael Arnáiz Ramos.

Director del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.
Registrador de la Propiedad

**JORNADA
SOBRE
BLOCKCHAIN Y
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD**

28 DE FEBRERO DE 2019

18.00 horas



Registradores
DE CATALUÑA