

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



207

SEPTIEMBRE-OCTUBRE

2020

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR

ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO

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
TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ
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
D. RAFAEL ARNÁIZ RAMOS

núm. **207**

SEPTIEMBRE-OCTUBRE DE 2020



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 DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	25
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández	
	B. Pedro Ávila Navarro	
I.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	26
I.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020).....	26
	Registro de Oviedo n.º 4	
	<i>HIPOTECA</i> : DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER DE CONSUMIDOR DEL PRES-TATARIO A LOS EFECTOS DE LA LEY 5/2019	
I.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020).....	28
	Registro de Albocàsser-Morella	
	<i>HIPOTECA</i> : APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 A LAS HIPOTECAS EN FAVOR DE SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA	
I.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020).....	29
	Registro de Celanova	
	<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO</i> : REQUISITOS	
I.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020).....	30
	Registro de Albaida	
	<i>HIPOTECA</i> : CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE UNA HIPOTECA DEL 153 LH	
I.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020).....	31
	Registro de Madrid n.º 11	
	<i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : LICENCIA PARA SU CONSTITUCIÓN Y POSIBILI-DAD DE INSCRIBIR ACREDITANDO SU ANTIGÜEDAD	
I.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020).....	33
	Registro de Málaga n.º 1	
	<i>HIPOTECA</i> : INDICIACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR	
I.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020).....	34
	Registro de Oliva	
	<i>HERENCIA</i> : SUCESIÓN DE UN CAUSANTE EXTRANJERO	

I.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)	34
	Registro de Alcalá de Henares n.º 5 <i>HIPOTECA</i> : INTERESES DE DEMORA	
I.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)	35
	Registro de Madrid n.º 19 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA</i> : RECLAMACIÓN DE CANTIDAD	
I.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)	36
	Registro de Pego <i>HERENCIA</i> : SUCESIÓN DE UN CAUSANTE CONFORME AL DERECHO SUIZO	
I.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)	37
	Registro de Madrid n.º 16 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA</i> : RECLAMACIÓN DE CANTIDAD	
I.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)	38
	Registro de Zamora n.º 2 <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO</i> : TÍTULOS CREADOS AD HOC	
I.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)	39
	Registro de Arcos de la Frontera <i>OBRA NUEVA</i> : SEGURO DECENAL	
I.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	40
	Registro de Madridejos <i>RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE</i> : CASO DE FINCA CON SEGREGACIÓN NO INSCRITA	
I.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	41
	Registro de Gandía n.º 4 <i>HIPOTECA</i> : DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES	
I.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	42
	Registro de Málaga n.º 1 <i>HIPOTECA</i> : DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES	

I.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	42
	Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 1 y 3 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
I.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	43
	Registro de Sagunto n.º 2 <i>HIPOTECA: DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES</i> <i>HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN</i>	
I.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	45
	Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 2 <i>HIPOTECA: CONSTANCIA DEL CORREO ELECTRÓNICO DE LOS PRESTATARIOS</i>	
I.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	45
	Registro de Vélez-Málaga n.º 3 <i>HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN</i>	
I.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	46
	Registro de Logroño n.º 1 <i>CALIFICACIÓN REGISTRADOR SUSTITUTO: NECESIDAD DE APORTAR LA DOCUMENTACIÓN PREVIAMENTE CALIFICADA</i>	
I.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	47
	Registro de Palma de Mallorca n.º 8 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: DIFERENCIAS ENTRE DOS COPIAS DE LA MISMA ESCRITURA</i>	
I.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	48
	Registro de Mijas n.º 1 <i>DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: POSICIÓN DEL USUFRUCTUARIO</i>	
I.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	48
	Registro de Carmona <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

I.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	49
	Registro de Santa Fe n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	
I.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	50
	Registro de Coria <i>OBRA NUEVA EN EXTREMADURA: REQUISITO DE LA PREVIA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE</i>	
I.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	51
	Registro de Aldaia <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA DIRIGIDA CONTRA LA HERENCIA YACENTE</i>	
I.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	51
	Registro de Alcantarilla <i>PROCEDIMIENTO ART. 203 LH: ANOTACIÓN PREVENTIVA</i>	
I.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	52
	Registro de Aldaia <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i>	
I.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	54
	Registro de Villafranca del Bierzo <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
I.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	55
	Registro de Calafell <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
I.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	55
	Registro de Ibiza n.º 1 <i>DERECHO INTERREGIONAL: PACTO DE DEFINICIÓN BALEAR OTORGADO POR ITALIANO</i>	

I.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	56
	Registro de Barcelona n.º 3 <i>CONDICIÓN RESOLUTORIA:</i> CANCELACIÓN	
I.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	56
	Registro de Madrid n.º 29 <i>REQUISITOS FISCALES:</i> IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	
I.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	57
	Registro de Cartagena n.º 4 <i>CONCURSO DE ACREEDORES:</i> CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS	
I.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	58
	Registro de Cuevas de Almanzora <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS:</i> ALCANCE <i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD:</i> REQUISITOS	
I.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	60
	Registro de San Vicenç dels Horts N.º 1 <i>HERENCIA:</i> SUCESIÓN DE UN CAUSANTE DE NACIONALIDAD FRANCESA	
I.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	61
	Registro de Reus N.º 2 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:</i> ART. 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE AUTOCONTRATO	
I.A.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	62
	Registro de Barcelona n.º 3 <i>CONDICIÓN RESOLUTORIA:</i> CANCELACIÓN	
I.A.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	63
	Registro de Avilés n.º 3 <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO:</i> DONACIÓN DE INMUEBLES	
I.A.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	64
	Registro de Madrid n.º 10 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:</i> OBJETO	

I.A.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	64
	Registro de Elda n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
I.A.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	66
	Registro de Madrid n.º 53 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO</i>	
I.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	67
	Registro de Torrejón de Ardoz n.º 2 <i>ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN</i>	
I.A.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	67
	Registro de Calafell <i>DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO ART. 209 LH</i>	
I.A.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	68
	Registro de Torredembarra <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
I.A.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	69
	Registro de Villacarriedo <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE</i>	
I.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	70
	Registro de Armilla <i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	
I.A.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	71
	Registro de Bilbao n.º 2 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO JUDICIAL QUE NO SE HA SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL</i>	
I.A.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	71
	Registro de Ejea de los Caballeros <i>OBRA NUEVA: ACTA FINAL DE OBRA EN CASO DE FINCAS PERTENECIENTES A VARIOS COTITULARES</i>	

I.A.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	72
	Registro de Canovelles <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO EN LOS CASOS DE RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES</i>	
I.A.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	73
	Registro de Canovelles <i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO EN LOS CASOS DE RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES</i>	
I.A.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	73
	Registro de Valencia n.º 7 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES</i>	
I.A.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	74
	Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 4 <i>RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SEPARACIÓN DE BIENES: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LAS CAPITULACIONES EN EL RC</i>	
I.A.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	75
	Registro de La Unión n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NECESIDAD DE DEMANDAR AL TERCER POSEEDOR PARA PODER ANOTAR EL EMBARGO</i>	
I.A.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	76
	Registro de Estella n.º 1 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA</i>	
I.A.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	77
	Registro de Coria <i>OBRA NUEVA: REQUISITOS</i>	
I.A.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	78
	Registro de Mazarrón <i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS</i>	

I.A.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	79
	Registro de Mazarrón <i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS</i>	
I.A.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	80
	Registro de Valladolid n.º 1 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE UN LOCAL</i>	
I.A.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	81
	Registro de Málaga n.º 10 <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN</i>	
I.A.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	82
	Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1 <i>CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE</i>	
I.A.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	83
	Registro de Orcera <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
I.A.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	83
	Registro de Viveiro <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
I.A.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	83
	Registro de Cebreros <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
I.A.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	84
	Registro de Zaragoza n.º 3 <i>REPARCELACIÓN: REVERSIÓN EN CASO DE ANULACIÓN</i>	
I.A.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	86
	Registro de Zaragoza n.º 3 <i>REPARCELACIÓN: REVERSIÓN EN CASO DE ANULACIÓN</i>	

I.A.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	87
	Registro de Lalín <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
I.A.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	87
	Registro de Requena <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i> <i>RECURSO GUBERNATIVO: VALOR DEL INFORME DEL REGISTRADOR</i>	
I.A.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	88
	Registro de Parla n.º 1 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS DE SUBCOMUNIDADES NO CONSTITUIDAS FORMALMENTE</i>	
I.A.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	89
	Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD</i>	
I.A.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	90
	Registro de Eivissa n.º 2 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL</i>	
I.A.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	90
	Registro de Santa Lucía de Tirajana <i>DOCUMENTO PRIVADO: NECESIDAD DE LEGITIMACIÓN DE FIRMA</i> <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LEGITIMACIÓN PARA INSTARLO</i>	
I.A.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	91
	Registro de Fuenlabrada n.º 4 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD GANANCIAL CON CERTIFICACIÓN DEL RC ACREDITATIVA DE LA SOLTERÍA DE UNO DE LOS TITULARES</i>	
I.A.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	91
	Registro de Mondoñedo <i>HERENCIA: EFECTOS DE LA PRETERICIÓN EN DERECHO GALLEGO</i> <i>HERENCIA: LEGADO DE UN BIEN GANANCIAL</i>	

I.A.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	93
	Registro de Estella-Lizarra n.º 1 <i>HERENCIA: RENUNCIA QUE LUEGO ES RECTIFICADA POR LOS RENUNCIANTES</i>	
I.A.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	93
	Registro de Granada n.º 2 <i>HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR SIN INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS</i>	
I.A.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	94
	Registro de Marbella n.º 3 <i>RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES EXTRANJEROS: DE-TERMINACIÓN</i>	
I.A.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	95
	Registro de Sort <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
I.A.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	96
	Registro de Gavá <i>ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA O LEASING INMOBILIARIO: PROHIBICIÓN CONTRACTUAL DE LA LIBRE CESIÓN DE LA POSICIÓN DE ARRENDATARIO SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR</i>	
I.A.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	97
	Registro de O Barco de Valdeorras <i>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DURACIÓN DE LAS LIMITACIONES</i>	
I.A.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	98
	Registro de Torreveja n.º 3 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
I.A.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	98
	Registro de Vigo n.º 3 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE</i>	
I.A.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 1 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	100
	Registro de Tías <i>HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE INGLÉS</i>	

I.A.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	101
	Registro de Barcelona n.º 16 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NECESIDAD DE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE ORDENE SU CANCELACIÓN</i>	
I.A.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	101
	Registro de Oviedo n.º 2 <i>HIPOTECA: SUBROGACIÓN EN LA TITULARIDAD DE LA HIPOTECA POR PARTE DEL FIADOR QUE HA PAGADO LA DEUDA</i>	
I.A.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	102
	Registro de Colmenar Viejo n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
I.A.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	103
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
I.A.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	103
	Registro de Alicante n.º 1 <i>REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN CON RELACIÓN AL IVTNU</i>	
I.A.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	104
	Registro de Madrid n.º 6 <i>DOCUMENTOS JUDICIALES EXTRANJEROS: INSCRIPCIÓN DE UNA RESOLUCIÓN DE DIVORCIO Y ALIMENTOS DICTADA EN GRAN BRETAÑA</i>	
I.A.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 9 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	105
	Registro de Adra <i>CONCURSO DE ACREEDORES: REANUDACIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA SEPARADA SOBRE BIENES NO AFECTOS A LA ACTIVIDAD DEL CONCURSADO EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN</i>	
I.A.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 9 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	106
	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife <i>RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SEPARACIÓN DE BIENES: PRE-VIA INSCRIPCIÓN DE LAS CAPITULACIONES EN EL RC</i>	

I.B.	Pedro Ávila Navarro	108
I.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	108
	<i>Rectificación del Registro:</i> El procedimiento del art. 199 LH no procede para disminución de cabida derivada de segregación	
I.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	108
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación	
I.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	109
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
I.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	110
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: El control notarial de transparencia como responsabilidad del notario no calificable por el registrador	
I.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	111
	<i>Hipoteca:</i> Constitución: La dirección de correo electrónico de los prestatarios puede ser una sola	
I.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	111
	<i>Calificación registral:</i> La solicitud de calificación sustitutoria debe aportar el título calificado	
I.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	111
	<i>Calificación registral:</i> Debe aclararse la discrepancia entre dos copias de escritura diferentes entre sí	
I.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	112
	<i>Comunidad:</i> Es posible la disolución de comunidad entre propietarios y usufructuarios	
I.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	113
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	

I.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	113
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
I.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	114
	<i>Obra nueva:</i> A la declaración por antigüedad no pueden exigírsele requisitos de normas posteriores	
I.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	114
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
I.B.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	115
	<i>Rectificación del Registro:</i> El procedimiento del art. 201 LH solo admite una certificación	
I.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	115
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 70 % del valor de tasación <i>Calificación registral:</i> El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo	
I.B.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	116
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
I.B.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	116
	<i>Inmatriculación:</i> Dudas no fundadas del registrador sobre la identidad de la finca	
I.B.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	117
	<i>Herencia:</i> La donación con definición balear no puede otorgarse por ciudadanos extranjeros <i>Extranjeros:</i> Ley territorial española aplicable a la sucesión	
I.B.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	117
	<i>Condición resolutoria:</i> La cancelación por instancia no procede para la extinción por pago	

I.B.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	118
	<i>Calificación registral:</i> El Registrador debe calificar si el acto se halla sujeto a Impuestos	
	<i>Calificación registral:</i> Apreciada por el Registrador la sujeción del acto al impuesto, debe presentarse en la Oficina Liquidadora	
	<i>Impuestos:</i> El de plus valía municipal en fusiones de sociedades	
I.B.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	118
	<i>Concurso de acreedores:</i> Cancelación de embargos prevista en el convenio	
I.B.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	119
	<i>Documento administrativo:</i> Inscripción de la condición de bien de interés cultural	
I.B.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	119
	<i>Extranjeros:</i> Elección tácita de la ley aplicable a la sucesión en el Rto. UE 650/2012	
	<i>Herencia:</i> Elección tácita de la ley aplicable a la sucesión Rto. UE 650/2012	
I.B.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	120
	<i>Representación:</i> El juicio notarial de suficiencia comprende la vigencia del poder preventivo	
	<i>Representación:</i> El juicio notarial de suficiencia debe referirse a la autocontratación si la hay	
I.B.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	121
	<i>Donación:</i> Debe formalizarse en escritura pública	
	<i>Separación y divorcio:</i> La donación a los hijos debe formalizarse en escritura pública	
I.B.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	122
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real	
I.B.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	122
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH	

I.B.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	123
	<i>Título inscribible:</i> No lo es el acta de referencia a un contrato sin elevación a público	
	<i>Opción de compra:</i> Para su inscripción es esencial la fijación de plazo	
I.B.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	123
	<i>Doble inmatriculación:</i> Solicitud del expediente del art. 209 LH	
I.B.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	124
	<i>Extranjeros:</i> Rectificación del régimen económico matrimonial de comunidad alemana	
I.B.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	124
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ordenada en procedimiento administrativo contra un posible heredero del titular registral	
I.B.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	125
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Cómputo del plazo para la cancelación por caducidad	
I.B.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	125
	<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse el acuerdo de propiedad horizontal sin consideración de un titular inscrito	
	<i>Propiedad horizontal:</i> No puede inscribirse el acuerdo de propiedad horizontal sin consideración de un titular inscrito	
	<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral	
I.B.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	125
	<i>Obra nueva:</i> La modificación de la obra en construcción exige consentimiento unánime de los condueños	
I.B.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	126
	<i>Separación y divorcio:</i> La adjudicación de finca indivisa en régimen de separación puede hacerse en el convenio regulador	
I.B.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	127
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Embargo de gananciales con la sociedad disuelta	

- I.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 128**
Régimen económico matrimonial: Para la inscripción de la finca como privativa es necesaria la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil
- I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 128**
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido
- I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 129**
Propiedad horizontal: Necesidad de que conste previamente la superficie y número de plantas
- I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 129**
Obra nueva: Dudas no fundadas sobre el carácter urbano y no demanial de la finca
Obra nueva: Dudas no fundadas sobre que la obra esté efectivamente sobre la finca registral
- I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 130**
Urbanismo: Presunción de parcelación ilegal por venta de partes indivisas
- I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 131**
División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística
- I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 131**
Calificación registral: El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción
- I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 132**
Permuta: Ejercicio de la condición resolutoria en la permuta de solar por obra
- I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)..... 132**
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral
Título inscribible: En principio no lo es la instancia privada

I.B.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	133
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
I.B.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	133
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
I.B.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	134
	<i>Urbanismo:</i> Posibilidad de la reparcelación inversa tramitada como modificación del proyecto	
I.B.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	135
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
I.B.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	135
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
I.B.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	135
	<i>Propiedad horizontal:</i> Legalización de libro de actas de subcomunidades no inscritas	
I.B.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	136
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
I.B.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	136
	<i>Propiedad horizontal:</i> No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido sin alguno de los titulares posteriores	
I.B.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	137
	<i>Título inscribible:</i> Debe presentarse documento auténtico	
	<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede hacerse la rectificación solicitada por persona distinta del titular registral	

I.B.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	138
	<i>Rectificación del Registro:</i> Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial	
	<i>Bienes gananciales:</i> La rectificación de privativos requiere consentimiento del cónyuge	
I.B.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	138
	<i>Herencia:</i> La preterición debe declararse judicialmente o subsanarse por todos los interesados	
I.B.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	139
	<i>Herencia:</i> Rectificación de la renuncia pura y simple a traslativa	
I.B.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	139
	<i>Herencia:</i> La partición del contador partidor no requiere aprobación de los legitimarios	
I.B.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	140
	<i>Extranjeros:</i> Prueba del Derecho extranjero aplicable al régimen económico matrimonial	
I.B.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	141
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
I.B.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	141
	<i>Arrendamiento financiero:</i> Los pactos sobre disposición del arrendatario tienen carácter real	
I.B.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	142
	<i>Vivienda de protección oficial:</i> Plazo de vigencia de la prohibición de disponer por razón de préstamo cualificado	
I.B.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	142
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	

I.B.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	143
	<i>Herencia:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y renuncia de los emplazados	
I.B.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	144
	<i>Extranjeros:</i> En la sucesión testamentaria de un británico no es exigible la intervención del «Probate Service»	
I.B.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	144
	<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Su cancelación requiere firmeza de la resolución judicial que la ordena	
I.B.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	144
	<i>Hipoteca:</i> Modificaciones posteriores: La subrogación del fiador que paga requiere consentimiento del acreedor o resolución judicial	
I.B.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	145
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
I.B.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	146
	<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
I.B.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	146
	<i>Impuestos:</i> El de «plus valía» se puede justificar por comunicación solo en actos a título oneroso	
I.B.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	147
	<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral	
	<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse la disposición impuesta a distinta del titular registral	
	<i>Extranjeros:</i> La resolución judicial europea sobre alimentos está sujeta a execuatur	
I.B.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	147
	<i>Concurso de acreedores:</i> En fase de liquidación pueden reanudarse procedimientos ejecutivos sobre bienes no empresariales	

I.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	149
	<i>Régimen económico matrimonial:</i> Para la inscripción de la finca como privativa es necesaria la inscripción de la capitulaciones en el Registro Civil	
II	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL	150
	Pedro Ávila Navarro	
II.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	151
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Precisión estatutaria de la forma de actuación de los administradores mancomunados	
II.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)	151
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite el depósito de cuentas	
II.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	152
	<i>Título inscribible:</i> No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública	
II.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	152
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: La que no afecta por igual a los socios requiere acuerdo de los interesados	
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: La restitución de aportaciones en especie requiere acuerdo unánime	
II.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)	153
	<i>Registro Mercantil:</i> Principio de prioridad en cuanto a la condición del socio no convocado a la junta	
II.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	153
	<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: Necesidad del NIE del socio extranjero al que se devuelven aportaciones	
II.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)	154
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y la caducada no produce efecto alguno	

II.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	154
	<i>Registro Mercantil:</i> Ante la existencia de situaciones contradictorias debe suspenderse la inscripción	
	<i>Registro Mercantil:</i> La calificación debe considerar los documentos presentados anterior y posteriormente	
II.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)	155
	<i>Calificación registral:</i> La inhabilitación del registrador incompatible supone la competencia del que siga en el cuadro de sustituciones	
II.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)	155
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución y liquidación: La adjudicación de bienes en pago de la cuota de liquidación tiene que acordarse por unanimidad	
II.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	156
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: No es necesaria la previa inscripción de los administradores para la constitución de otra sociedad	
	<i>Sociedad limitada:</i> Constitución: No es necesario expresar el régimen matrimonial de los socios	
II.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	156
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador	
II.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)	157
	<i>Sociedad limitada:</i> Fusión y escisión: El patrimonio de la sociedad extinguida debe ser al menos como el aumento de capital de la absorbente	
	<i>Sociedad limitada:</i> Fusión y escisión: Debe constar la fecha de notificación a los acreedores	
III	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	158
	María Isabel de la Iglesia Monje	
III.1.	PROYECTOS DE LEY	159
	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Ley de trabajo a distancia (procedente del Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre). (121/000034) 	159
	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. (121/000033) 	171

- Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 34/2006, de 30 de octubre, sobre el acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales, así como determinadas disposiciones contenidas en la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, y el Real Decreto-ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas de carácter temporal. (121/000032)..... 185

IV NOVEDADES LEGISLATIVAS 188

- IV.1. LEY 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. (DOGC 21/09/2020)** 189

LLEI 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. (DOGC 21/09/2020) 189

- IV.2. DECRETO LEY 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados. (DOGC 22/10/2020)**..... 189

DECRET LLEI 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats. (DOGC 22/10/2020)..... 189

- IV.3. RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. (BOE 10/10/2020)** 189

I

**RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP
EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

I.A.

Basilio Javier Aguirre Fernández

I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Oviedo n.º 4

HIPOTECA: DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER DE CONSUMIDOR DEL PRESTATARIO A LOS EFECTOS DE LA LEY 5/2019

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9287.pdf>

Respecto al ámbito de Aplicación de la Ley 5/2019 se desprende que en el supuesto de los préstamos concedidos por una entidad de crédito o acreedor profesional a una persona física consumidora que actúe en concepto de prestataria, fiadora o garante, cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, la Ley 5/2019 será aplicable con independencia de que su destino sea o no residencial, y con independencia de que estén o no garantizados, en el caso de garantía hipotecaria con un inmuebles no residencial.

Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr., entre las más recientes, la Sentencia del Tribunal Supremo número 230/2019, de 11 de abril de 2019), ello implica que el concepto de consumidor, una vez abandonado el criterio del destino final de los bienes o servicios que se recogía en la Ley General para la defensa de los Consumidores y Usuarios de 1984, se determine por el criterio de la celebración del contrato en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional del interviniente, en este caso los prestatarios, es decir, con el objetivo de satisfacer necesidades de ámbito privado o personal. Por el contrario, no será consumidor quien, ya se trate de persona física o jurídica, interviene en el ámbito propio de su actividad empresarial o profesional, caracterizada por la habitualidad, y ya tenga el negocio celebrado una relación directa o indirecta con dicha actividad. La STJUE de 14 de febrero de 2019, C-630/17 (asunto Anica Milivojevic v. Raiffeisenbank St. StefanJagerberg-Wolfsberg eGen), ha señalado que el concepto de “consumidor” [...] debe interpretarse de forma restrictiva, en relación con la posición de esta persona en un contrato determinado y con la naturaleza y la finalidad de este, y no con la situación subjetiva de dicha persona, dado que una misma persona puede ser considerada consumidor respecto de ciertas operaciones y operador económico respecto de otras.

En el caso examinado, la calificación registral no cuestiona si los prestatarios e hipotecantes son o no consumidores, ni si actúan o no en el ámbito de su actividad comercial o empresarial; sino que, al no resultar dichos extremos de la escritura, deben ser objeto de aclaración, pues, de tratarse de consumidores, sería aplicable la Ley 5/2019 y deberían efectuarse las necesarias modificaciones en la escritura de préstamo hipotecario para cumplir tanto determinadas normas sustantivas de dicha Ley como los requisitos de transparencia material. Por su parte, el notario recurrente sostiene que la subrogación de los prestatarios en

la posición de arrendadores formalizada el mismo día en la escritura de compraventa de los locales agrupados comporta por sí sola la exclusión de la condición de consumidores de los adquirentes prestatarios.

En el ámbito civil y de consumo se ha de estar no a los conceptos fiscales de empresario o profesional sino a los conceptos de la normativa sobre consumidores. Y, en este ámbito, el artículo 3 de la Ley 1/2007 General de Defensa de Consumidores y Usuarios, aunque normalmente el notario puede carecer de suficientes elementos de juicio de carácter objetivo para apreciar si se trata o no de un consumidor, es necesario que en cumplimiento de su deber de velar por la adecuación a la legalidad de los actos y negocios que autoriza (cfr. artículo 17 bis de la Ley del Notariado), a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al informar a las partes sobre tales extremos y reflejar en el documento autorizado los elementos y circunstancias necesarios para apreciar la regularidad del negocio y fundar la buena fe del prestamista. En lo que respecta a la constatación de la condición de no consumidor a los efectos de calificación en el préstamo hipotecario objeto de este recurso, como se ha señalado anteriormente, tal condición es de carácter fáctico e incluso intencional si la adquisición del local que es objeto de financiación se realiza para el ejercicio futuro de tales actividades, por lo que, en línea con las sentencias del Tribunal de Justicia 25 de enero de 2018, C-498/16 (asunto Schrems), y 4 de febrero de 2019, C-630/17 (asunto Milicojevic); «lo cierto es que en la situación legislativa actual esas especificaciones no son exigibles, siendo suficiente con la manifestación del prestatario en sentido de no actuar como consumidor.» Por ello, debe entenderse necesaria la manifestación de las partes sobre la concurrencia o no del carácter de consumidor del prestatario.

En conclusión, dado que, según el artículo 2.1.b) de la Ley 5/2019 se establece como presupuesto de la aplicación de la misma que, tratándose hipoteca de inmueble no residencial, los prestatarios personas físicas tengan la condición de consumidores, y habida cuenta de la trascendencia de tal presupuesto a la hora de apreciar si se han cumplido las normas pro consumidor de dicha Ley, debe concluirse que es necesario que en la escritura se haga constar si los prestatarios actúan o no como consumidores. En consecuencia, circunstancias tales como la falta de depósito del modelo de préstamo suscrito (art. 7 Ley 5/2019) o la omisión de la información precontractual o del acta notarial de transparencia (arts. 14 y 15 Ley 5/2019) a que antes se ha aludido, cuando fueran procedentes, impiden la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en su conjunto, sin que proceda inscripción parcial alguna, en caso de que ello fuere posible (ver resolución de 20 de junio de 2016, y de 19 de mayo de 2017), ya que la deficiencia informativa afecta a todas las cláusulas contractuales.

En conclusión, en el presente supuesto, en caso de tener finalmente los prestatarios la condición de consumidores, como en el supuesto de la Resolución de 19 de mayo de 2017, en el cual tampoco se habían cumplido los deberes de información y transparencia material establecidos en la Ley 2/2009, se entiende que ninguna cláusula ha sido incorporada al contrato y que éste, en consecuencia deviene ineficaz por incumplimiento de los requisitos ineludibles del proceso de contratación de hipotecas en garantía de préstamos sujetos a la Ley 5/2019 a que se refiere la resolución de 27 de julio de 2020. Pero debe admitirse que el déficit de transparencia material sea enmendada en una nueva escritura en la que los deudores, después de ser advertidos expresa y especialmente por el notario autorizante sobre la no vinculación de las cláusulas no transparentes, decidan confirmar la subsistencia del contrato con sujeción a la Ley 5/2019, con aplicación de las normas sobre transparencia material establecidas en ella, sin necesidad de restitución de las prestaciones si los consumidores prestan su consentimiento informado sobre tal extremo en caso de que consideren más ventajosa esta posibilidad.

I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Albocàsser-Morella**HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 A LAS HIPOTECAS EN FAVOR DE SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9288.pdf>

La única cuestión que se plantea en el presente recurso es si los requisitos establecidos en la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (entre ellos el acta notarial de comprobación de la transparencia material) son aplicables al supuesto de una hipoteca constituida en garantía aval concedido por una Sociedad de Garantía Recíproca, que grava un inmueble de uso residencial perteneciente a un hipotecante que es una persona física; siendo que ese aval se otorgó en garantía, a su vez, de un préstamo concedido por una entidad de crédito a una sociedad de capital con una finalidad exclusivamente mercantil, de cuya sociedad es socio el hipotecante.

Las sociedades de garantía recíproca son entidades financieras para cuyo registro, control e inspección es competencia del Banco de España, sin ánimo de lucro y ámbito de actuación específico (por Autonomías o sectores), y cuyo objeto principal es procurar el acceso al crédito de las pequeñas y medianas empresas, y mejorar sus condiciones de financiación, a través de la prestación de avales ante las entidades financieras. Resulta claro que una sociedad de garantía recíproca ni es una entidad de crédito (tampoco un establecimiento financiero de crédito), ni puede conceder créditos; razón por la que no quedaría, sin más, sujeta a la aplicación de la Ley 5/2019, pues no puede entenderse incluida en el ámbito subjetivo de ésta, como posteriormente se indicará. Este Centro Directivo ha entendido que las sociedades de garantía recíproca no se encuentran incluidas entre de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 153 bis a) de la Ley Hipotecaria.

No figuran en el expediente ni la póliza de préstamo que constituye la obligación subyacente, ni la póliza de aval, cuyo saldo se garantiza con la hipoteca, no obstante lo cual, de la escritura de constitución de hipoteca resulta que la obligación garantizada con la misma es el afianzamiento concedido por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, renunciado expresamente a los beneficios de división, orden y excusión, a su socio participe «Throne of House SL» frente al Institut Valencià de Finances (IVF), en garantía de todas las obligaciones dimanantes del préstamo concedido a aquél por esta última entidad.

A la posible aplicación de la Ley 5/2019 a las sociedades de garantía recíproca también se ha referido este Centro en la Instrucción de 20 de diciembre de 2019, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en aplicación de dicha Ley. Según estas consideraciones serán determinantes para la aplicación de la Ley 5/2019 analizar cada caso concreto, bajo la premisa de que habrá de tratarse supuestos en que personas físicas constituyan la garantía en favor de determinada sociedad de garantía recíproca, por lo que en el presente caso debe trasladarse dicho examen a la escritura de hipoteca, no a la operación crediticia avalada por tal sociedad que se documentó en póliza. Ahora bien, en este concreto caso, la hipoteca únicamente constituye una superposición de garantía, pues tiene por objeto reforzar la contragarantía (aval documentado en póliza) que prestaron el deudor y sus avalistas (también hipotecantes).

Si, como sostiene el registrador en la calificación impugnada, se aplican las consideraciones expresadas en el apartado anterior a la hipoteca, aunque no al aval que con la misma se preten-

de garantizar, debería concluirse que dicha hipoteca debe ajustarse a lo establecido por la Ley 5/2019 en materia de acta notarial previa, vencimiento anticipado, intereses de demora, y gastos. Lo que ocurre es que, en el presente caso, la operación crediticia subyacente consiste en un préstamo, con finalidad inversora, y su contragarantía en favor de la sociedad de garantía recíproca que ha avalado aquel. Esta avalista, según resulta del expediente de este recurso, no ha desplegado, ni intermediado, actividad crediticia alguna; ni siquiera dentro la amplitud conceptual que emplea el citado artículo 4 de la Ley 5/2019, por lo que ni entraría en el ámbito de aplicación de la misma, ni requeriría la previa formalización del acta notarial de cumplimiento del principio de transparencia material. Por consiguiente, cuando un préstamo personal quede bajo la aplicación de la Ley 5/2019, la entidad financiera habrá de cumplir todas las obligaciones informativas, en materia de transparencia, de limitaciones en su clausulado, análisis de solvencia, etc. que se establecen en la misma. Por el contrario, no parece obligado en tal supuesto el otorgamiento del acta previa informativa ante el notario, según se desprende con claridad del tenor literal de la norma. El art. 15, en su segundo párrafo, dispone que todo ello se hará constar “en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario», lo que limita el ámbito de dicha acta a las operaciones de préstamo hipotecario.

Y siendo la hipoteca constituida –como ya se ha indicado- de superposición de garantía, dados los términos en que se concertó y a la vista de la citada Instrucción, no puede entenderse incluida en el ámbito de la Ley de 5/2019, pues ni se ha obligado la sociedad de garantía recíproca a menos que el deudor principal, ni ha concedido facilidades crediticias al socio, y por ello carece de fundamento la exigencia contenida en la calificación impugnada. Si en el contrato de contragarantía, al regular la cuenta especial que se abre normalmente en este tipo de contratos para anotar las cantidades adeudadas por el beneficiario del aval, se convinieran aplazamientos o facilidades de pago, le sería plenamente aplicable la Ley 5/2019, pues se trataría de una hipoteca en garantía de préstamo, en los términos que el concepto de préstamo se define por dicha Ley; pero si no se ha previsto dicho aplazamiento, sino que en la cuenta se anotan cantidades en calidad de vencidas, líquidas y exigibles, no podrá calificarse de préstamo, debiendo por tanto quedar su hipoteca fuera del ámbito de aplicación de la Ley, como ocurre en el presente supuesto.

I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Celanova

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9290.pdf>

Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), que 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.

Esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de

2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En el supuesto que da lugar a la presente, del escrito de solicitud de rectificación resulta que el recurrente considera que se ha producido un error de concepto al practicar la inscripción. A su juicio, del título que provocó las respectivas inscripciones se desprende que la cuota indivisa adquirida por la recurrente en la finca tenía carácter privativo suyo, por lo que las inscripciones debieran haberse practicado en tal sentido. Sin embargo, de la doctrina expuesta en las consideraciones anteriores resulta que no concurre causa alguna que justifique la rectificación del contenido del Registro.

I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Albaida

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE UNA HIPOTECA DEL 153 LH

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9291.pdf>

Como cuestión previa debe examinarse si el recurso debe ser admitido a trámite dado que el mismo ha sido presentado por una persona (don C.T.M.) en representación del presentante del documento calificado (doña A.G.C.), el cual, a su vez, manifiesta representar del titular registral de la finca hipotecada (don L.G.C.), sin que se aporten los correspondientes poderes de representación. A este respecto por el Registro de la Propiedad de Albaida se ha requerido al recurrente para que se acredite de forma auténtica dicha representación en el plazo de 10 días conforme a lo prevenido en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, sin que tal acreditación haya tenido lugar. En este expediente, en el escrito de requerimiento realizado por el Registro de la Propiedad no consta el apercibimiento expreso de tenerle por desistido en caso de no subsanar el defecto, por lo que para evitar la indefensión del recurrente y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo del asunto debatido en este recurso. A esta circunstancia hay que añadir que el escrito de recurso, si bien no tiene la firma legitimada notarialmente, se encuentra firmado por el titular registral de la finca hipotecada, aunque fuera presentado en el Registro por otra persona.

De los términos dimanantes de la escritura de préstamo hipotecario anteriormente expuestos, se concluye que la hipoteca de que se trata tiene la naturaleza de «máximo flotante» y, en consecuencia, el asiento registral de derecho real de hipoteca es susceptible de cancelación de caducidad al transcurrir el plazo convenido. El artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria eleva el plazo de duración de la hipoteca flotante, cualquiera que fuere el número, clase o naturaleza de las obligaciones garantizadas ya que no distingue a este respecto, al carácter de requisito estructural o de constitución de la misma, de tal manera que sin el mismo no se podrá inscribir la hipoteca. La consecuencia jurídica más importante de la fijación de este plazo, propio de duración de la hipoteca flotante o global, es que, como queda señalado, su duración no vendrá determinada, por accesoriedad, por el plazo de la obligación única garantizada, a partir del cual empezaría a ope-

rar la prescripción de la acción ejecutiva hipotecaria o la caducidad del derecho real de hipoteca –arts. 128 y 82-5 LH–, no pudiéndose cancelar la hipoteca hasta el transcurso de esos segundos plazos. En consecuencia, al tratarse de una hipoteca flotante aquella que se pretende cancelar por caducidad, deben rechazarse los argumentos de la nota de calificación recurrida de exigir escritura pública y consentimiento del acreedor hipotecario inscrito, ex artículos 3, 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, considerándose, como regla, suficiente la solicitud de cancelación en instancia privada firmada por el titular registral del dominio o cualquier derecho sobre la finca gravada.

Debe analizarse la repercusión que puede tener en el supuesto objeto de este expediente la interrupción del plazo de caducidad por el ejercicio de la acción hipotecaria, reflejada en el Registro de la Propiedad por la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución e interrupción plazo, practicada el día 31 de octubre de 2018, y cancelada el día 16 de enero de 2020. El efecto de la constancia registral de la cancelación de la referida nota marginal produce el efecto de permitir operar automáticamente las consecuencias que respecto de la caducidad de la inscripción de la hipoteca se hubieren pactado, es decir, la de permitir solicitar inmediatamente esa cancelación por caducidad de la inscripción, salvo que se hubieren previsto prorrogas al plazo de duración de la hipoteca, en cuyo caso deberá estarse a lo que se hubiere convenido al respecto, en este caso la necesidad de acreditar que tales prorrogas no han tenido lugar porque alguna de las partes ha notificado notarialmente a la otra su voluntad en contra de la prórroga con al menos sesenta días antes del vencimiento de cada periodo anual.

Si bien es admisible que el derecho real de hipoteca se constituya por una duración determinada (ver artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), y consiguientemente sea posible la cancelación de la inscripción de hipoteca por caducidad, dicha cancelación ha de sujetarse a lo que, además del transcurso del plazo, hubieran eventualmente convenido las partes. Por ello, pactado en la escritura de constitución de la hipoteca que ésta podría cancelarse transcurrido un determinado plazo, pero siempre que el hipotecante otorgase acta notarial previa notificación al acreedor (con el fin de que éste pudiera oponerse a la cancelación, en el supuesto de la resolución), no basta para obtener la cancelación con que así lo solicite el hipotecante, mediante instancia, una vez transcurrido el plazo pactado, sino que deberá aquél ajustarse a lo pactado al tiempo de constituir la hipoteca y acompañar la citada acta de notificación. En consecuencia, en el supuesto que nos ocupa, al no haberse presentado en su momento el acta de notificación y cancelación de la hipoteca, para poder proceder ahora a la cancelación solicitada será necesario bien el consentimiento expreso del titular registral en el momento en que se pretenda, bien sentencia firme dictada en procedimiento judicial en el que haya sido parte dicho titular registral (artículo 82.1 Ley Hipotecaria), o bien, en este supuesto concreto, una nueva acta de notificación dirigida a la mercantil titular registral de la hipoteca y referida al siguiente período anual de prórroga.

I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 11

PROPIEDAD HORIZONTAL: LICENCIA PARA SU CONSTITUCIÓN Y POSIBILIDAD DE INSCRIBIR ACREDITANDO SU ANTIGÜEDAD

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9292.pdf>

Conforme a la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de mayo de 2020: «(...) Sexto. Si la calificación negativa hubiese sido notificada al interesado antes de la entrada en vigor del estado de alarma, los plazos para solicitar calificación sustitutoria o para interponer recurso ante esta Dirección General, previstos respectivamente, en los artículos 19 bis párrafo 4.º regla 1.ª, 326 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, que hubiesen quedado suspendidos por aplicación de lo establecido en la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se reanudarán a partir del 1 de junio de 2020. Séptimo. Si la calificación negativa hubiese sido notificada al interesado durante el estado de alarma, los plazos para solicitar la calificación sustitutoria y para interponer recurso ante esta Dirección General, de conformidad con lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 19 bis párrafo 4.º regla 1.ª y 326 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, se computarán a partir del 1 de junio de 2020 (...).» Por lo que en el presente expediente el recurso se interpone dentro de plazo.

Respecto a la segunda cuestión, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010 y 7 de marzo de 2019), 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.

Corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo. Y en el contexto de esta competencia hay que situar el artículo 53, letra a), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. n los supuestos de división o segregación de fincas (con el concepto legal visto), de acuerdo con el artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la exigencia de licencia o autorización administrativa vendrá determinada por la Ley aplicable; tratándose de complejos inmobiliarios del artículo 26.6 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, así como en los supuestos regulados en el artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, la exigencia de autorización administrativa viene impuesta por la legislación del Estado, como se deduce de la disposición final decimonovena de la Ley 8/2013 y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015. La norma sustantiva aplicable, en este caso, el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Desde la perspectiva del artículo 10 de la Ley sobre propiedad horizontal, aplicable por ser legislación del Estado, debe entenderse, que proporciona plena cobertura legal al artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

En definitiva, reiterando el criterio seguido en la Resolución de 3 de junio de 2019, como regla general: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal, cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (Resolución de 13 de julio de 2015); b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no provoque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva, y c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

La cuestión en el presente expediente se centra en si se considera suficiente la prueba de antigüedad aportada en este caso, para considerar transcurrido, a efectos registrales, el plazo establecido por la legislación madrileña para la prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad urbanística, plazo de 4 años, conforme tiene establecido en la actualidad la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, en su artículo 195, apartado primero. Debe entenderse que el criterio de inexigibilidad de licencia a efectos registrales para la configuración independiente de los distintos elementos edificatorios de un edificio, cuando suponga un incremento respecto a los que consten en la declaración de obra nueva, debe pasar por una cumplida acreditación de la descripción de los mismos y su antigüedad, pues de otro modo sería fácilmente eludible el requisito de autorización impuesta por la normativa urbanística.

Los antecedentes físico-económicos de un inmueble son datos a los que el registrador puede acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro, y los mismos pueden ser tenido en cuenta por el registrador atendiendo al contenido del negocio jurídico formalizado –cfr Resolución de 27 de marzo de 2019–. si la configuración constructiva independiente y uso de los distintos elementos consta reflejada en la información catastral y es posible también acreditar su antigüedad en tal configuración, se estiman cumplidos los requisitos previstos en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo para su acceso registral independiente por división horizontal en el ámbito de una legislación urbanística que no exige licencia para este acto jurídico –cfr. Resolución de 10 de septiembre de 2018–. En el presente supuesto, de la certificación catastral incorporada resulta acreditada la configuración independiente y descripción de cada uno de los elementos constructivos, mas no con el suficiente detalle su antigüedad en esa configuración.

I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Málaga n.º 1

HIPOTECA: INDICIACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9293.pdf>

Mediante la constancia de la dirección de correo electrónico del prestatario en la escritura según la disposición adicional octava de la Ley 5/2019 se pretende facilitar que el notario autorizante de la misma pueda cumplir su obligación de remitirle telemáticamente sin coste copia simple de aquélla, y posibilitar que los registradores de la propiedad remitan también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación.

Este Centro Directivo en su Instrucción de 20 de diciembre de 2019, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en la aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en la cual añadió que «por ello, la indicación de la dirección de correo electrónico, que la ley impone con carácter obligatorio al notario (disposición adicional octava) y que tiene una clara importancia para el prestatario o garante, en la medida en que permitirá la recepción por los mismos de la información concreta sobre los términos en que ha quedado constituida la garantía hipotecaria, se convierte en un requisito para la inscripción registral de la escritura».

I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Oliva

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE EXTRANJERO

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9294.pdf>

Este Centro Directivo, para las herencias causadas antes de la aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, consideró especialmente relevante la «vis atractiva» de la ley nacional del causante y por ello entendió que debía aportarse el justificante o certificado del registro extranjero que recogiera los títulos sucesorios otorgados por el causante o bien la acreditación de que, conforme al derecho material aplicable a la sucesión, no existe tal sistema de registro (vid. Resoluciones de 28 de julio de 2016 y 11 de enero y 2 de febrero de 2017, todas ellas con base en las anteriores de 1 de julio y 13 de octubre de 2015).

La ley española es la competente para determinar los requisitos necesarios para la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad. Así lo reconoce expresamente el Reglamento (UE) núm. 650/2012, de 4 de julio, conocido como Reglamento Europeo de Sucesiones, en su artículo 1.2 al excluir de su regulación: «(...) l) cualquier 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».

En Resolución de 10 de abril de 2017, este Centro Directivo añadió que la plena aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012 aconseja una matización de esta doctrina. Por lo tanto, en cuanto no se complete la interconexión de los Registros de disposiciones sucesorias y de certificados sucesorios europeos de los Estados miembros, medida complementaria a la aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, en el contexto e-justice, parece sólo oportuno mantener la exigencia de la acreditación de la obtención de certificación diferente al de nuestro Registro General de Actos de Última Voluntad, que acreditare si existe o no disposición de última voluntad cuando de la valoración de los elementos concurrentes en la sucesión resultare que la ley aplicable fuere distinta de la española, imponiéndose la presentación de certificado o justificación de su inexistencia en el Estado cuya ley resultare aplicable a la sucesión o a la disposición de última voluntad (artículos 21, 22, 24 y 25 del Reglamento), sea o no la del Estado o Estados cuya nacionalidad ostentare el causante.

I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Alcalá de Henares n.º 5

HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9295.pdf>

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones 28 de mayo de 2014, 25 de enero y 21 de marzo de 2017 y 20 de marzo, 11 de junio y 14 de julio de 2020) en lo tocante a

la configuración de la responsabilidad hipotecaria que se fije en garantía de los intereses ordinarios y de demora que se puedan devengar, dentro de los límites legales imperativos (artículos 25 de la Ley 5/2019, 114.2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide la garantía parcial de la obligación principal.

El artículo 25 de la Ley 5/2019 establece que el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales y que esta regla no admite pacto en contrario. Pero ninguna limitación establece en cuanto a la negociación de la cifra de responsabilidad hipotecaria, por lo que –como se ha expresado anteriormente– puede ser inferior a la cifra máxima resultante de sumar tres puntos porcentuales al tipo máximo que –únicamente a efectos hipotecarios– se ha fijado para los intereses ordinarios.

I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 19

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9296.pdf>

Lo primero que debe recordarse es que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la ley hipotecaria y 100 RH), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral, dentro del cual figura la necesidad –como regla general, no exenta de excepciones– de que tengan trascendencia real los títulos presentados (artículo 1, 2 y 42 LH; 7 y 9 de su reglamento).

Conforme al artículo 42.1 LH sólo caben anotaciones de demanda cuando se demande en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un «ius ad rem».

En el supuesto de hecho de este expediente, aunque prosperara la acción interpuesta, ninguna consecuencia inmediata registral tendría en relación con la titularidad de las fincas. En caso de que se llegara a condenar al demandado a indemnizar o devolver duplicadas las arras, sólo en ejecución de sentencia, y ante su impago, procedería adoptar la medida cautelar de embargo.

I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Pego**HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE CONFORME AL DERECHO SUIZO**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9371.pdf>

Como indicare la Resolución de 31 de agosto de 2017 específicamente sobre el régimen de participación en las ganancias alemán, supletorio en Alemania (artículos 1363 y siguientes BGB) y ya había sido puesto de manifiesto anteriormente (vid. Resolución de 3 de agosto de 2016), éste se encuentra regulado en el Libro Cuarto, Sección Primera, Título sexto 1, artículos 1363 y siguientes del «Bürgerliches Gesetzbuch» (BGB, Código Civil alemán) disponiendo el número 2.º de dicho artículo que el respectivo patrimonio del marido y de la mujer no será patrimonio común del matrimonio; principio que se aplica, asimismo, en cuanto al patrimonio adquirido por uno de ellos tras la celebración del matrimonio; de modo que los bienes del marido y los de la mujer no se convertirán en bienes comunes de los esposos ni durante el matrimonio ni a su disolución. Referido exclusivamente al sistema alemán y no al suizo, fallecido un cónyuge como recuerda la Sentencia Mahnkopf, se produce el reparto a tanto alzado de las ganancias mediante un incremento de la parte alcuota de la herencia a favor del cónyuge superviviente. Incremento éste, que posee, en la interpretación que hace el Tribunal de Justicia, carácter sucesorio.

Es decir, que queda acreditado –partiendo de la exactitud del asiento– que la causante adquirió bajo el régimen de participación legal de su nacionalidad alemana en el año 2014 falleciendo bajo la ley suiza coincidente en su residencia y elección. La liquidación del régimen económico-matrimonial, se regirá por tanto conforme a la ley que hubiera sido aplicable a su matrimonio, artículo 69.1 del Reglamento (UE) 2916/1103, al ser previo el matrimonio a la aplicación de este Reglamento sin que pueda ser incrementada su cuota viudal al regirse la sucesión por la ley suiza.

Como ha puesto de manifiesto reiteradamente este Centro Directivo (vid. la Resolución de 7 de noviembre de 2019 y las citadas en ella) debe acreditarse el contenido y la vigencia del derecho extranjero cuando se extingue el régimen económico matrimonial, con liquidación de aquél y la correspondiente adjudicación de bienes a los cónyuges, habida cuenta de la trascendencia que tienen tales actos. Y, de los términos de la escritura calificada y de la calificación impugnada resulta que esa falta de acreditación no ha sido suplida por una indagación o conocimiento directo del citado derecho extranjero por parte del notario autorizante ni de la registradora, lo cual constituye una facultad pero no una obligación de los mismos.

La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Según este precepto los medios de prueba del derecho extranjero son «la aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que «por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». La enumeración expuesta no contiene un «numerus clausus» de medios de prueba ya que el precep-

to permite que la acreditación del ordenamiento extranjero podrá hacerse «entre otros medios», por los enumerados. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del derecho extranjero sino también su vigencia.

Resulta del título calificado y del recurso, que la causante testó en España, en exclusiva referencia a los bienes en territorio español, con posterioridad a la aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012. Esta práctica, basada en razones pragmáticas es hoy incompatible con el instrumento europeo y dificulta la apreciación de la validez material y formal de las disposiciones «mortis causa» (artículos 27 a 28). Pese a ello, en el presente caso, no se distorsiona la determinación de la ley aplicable, pues la «professio iuris» que realiza el causante, realizada a la ley de un tercer Estado –recordemos que conforme a su artículo 20 se sanciona el carácter universal del Reglamento– conduce al Derecho suizo que resultaría aplicable en atención a la residencia habitual de la causante.

La apertura de las disposiciones de última voluntad en Derecho helvético exige, tras la previa sentencia de apertura de la sucesión –de la que no existe cita en el expediente–, la comunicación a todos los herederos, instituidos y legales (artículo 558 Código Civil). El viudo es legitimario según la ley suiza, en la cuarta parte del caudal hereditario. Conforme al artículo 559 del Código Civil éste tuvo el plazo de un mes a partir desde la notificación para impugnar los derechos hereditarios de quienes fueron determinados herederos en la sentencia de apertura. Coherentemente, el certificado de herederos solo se puede emitir después del vencimiento de este plazo (artículo 559) lo que hizo la oficina competente, en este caso el Ayuntamiento de Hünenberg confirmando la posición de los herederos.

En base a lo anterior, en el título calificado debería haberse realizado un juicio tanto sobre la ley aplicable, que conduce al Derecho suizo así como su contenido, como de la validez y alcance del certificado de sucesión. El notario y el registrador español deben analizar que el certificado de herederos es funcionalmente equivalente a un documento expedido por autoridad española, aun con adecuación (disposición adicional tercera de la Ley 15/2015). En conclusión, el título calificado no contiene un juicio del notario basado en la prueba del Derecho aplicable a la sucesión, ni del contenido de la ley con base en la cual es omitida la comparecencia del cónyuge viudo, ni de los requisitos mínimos exigibles al certificado de herederos emitido, si bien respecto de sus aspectos formales basta la apostilla internacional, según establece el Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961, que demuestra que se trata de una autoridad con competencia civil. Tampoco se realiza en el título calificado juicio de equivalencia funcional del título extranjero con el que emitiera una autoridad española, razones por las cuales debe confirmarse el defecto observado al no quedar justificada la no comparecencia del cónyuge viudo.

I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 16

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9372.pdf>

Lo primero que debe recordarse es que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la ley hipotecaria y 100

RH), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral, dentro del cual figura la necesidad –como regla general, no exenta de excepciones– de que tengan trascendencia real los títulos presentados (artículo 1, 2 y 42 LH; 7 y 9 de su reglamento).

Conforme al artículo 42.1 LH sólo caben anotaciones de demanda cuando se demande en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un «ius ad rem».

En el supuesto de hecho de este expediente, aunque prosperara la acción interpuesta, ninguna consecuencia inmediata registral tendría en relación con la titularidad de las fincas. En caso de que se llegara a condenar al demandado a indemnizar o devolver duplicadas las arras, sólo en ejecución de sentencia, y ante su impago, procedería adoptar la medida cautelar de embargo.

I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Zamora n.º 2

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: TÍTULOS CREADOS AD HOC

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9374.pdf>

Respecto del primer defecto hemos de partir recordando la doctrina de este Centro Directivo 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. Procede por tanto determinar si la permuta de 3/8 partes indivisas de finca por otras 3/8 partes indivisas sobre esa misma finca supone efectivamente una traslación de derechos que permita considerarla como título inmatriculador. Como señala la registradora en su nota la permuta de parte indivisa de una finca perteneciente a un comunero por otra parte indivisa de esa misma finca perteneciente a otro comunero no altera la posición jurídica ni la titularidad de las permutantes puesto que dichas partes indivisas no se concretan en el uso exclusivo de una parte de la finca, sino que se trata de una cuota abstracta idéntica a la de los demás comuneros sobre la finca y que no puede individualizarse.

El fideicomiso de residuo se ha configurado en el testamento para el caso en que no hayan dispuesto de bienes legados por cualquier título «inter vivos» con carácter oneroso o gratuito. Dado que en el presente supuesto no se ha dispuesto del bien en su totalidad, sino parcialmente por cuotas, con el resultado antes señalado de que no se altera la proporción de los permutantes en la comunidad, no se puede entender que esté cumplida la condición a la que se somete la purificación del fideicomiso. También en esto por tanto debe confirmarse la nota de calificación si lo que se pretende es la inscripción libre del fideicomiso.

I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)**Registro de Arcos de la Frontera****OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9375.pdf>

Finalmente, debe confirmarse el defecto relativo a la falta de acreditación de la constitución del seguro decenal. La ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de febrero y 9 de julio de 2003 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003). En relación con el requisito subjetivo, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. En esta línea interpretativa la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003 afirmó la inclusión dentro del mismo de la denominada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En relación con los requisitos objetivos de la excepción, la reforma introducida por la Ley 53/2002 exige la concurrencia de los siguientes extremos a efectos de excluir la necesidad de constituir el seguro decenal en el momento de declarar la obra nueva: a) que se trate no sólo de vivienda, cuyo concepto se determina por el uso a que se destina (Resolución de 24 de mayo de 2001), sino que esta vivienda sea «unifamiliar»; b) que la vivienda se destine a «uso propio», y c) que se trate de «una única» vivienda. El concepto de vivienda unifamiliar viene dado por unas características constructivas y arquitectónicas determinadas, y especialmente por una concreta ordenación jurídica, que configuran a la edificación como autónoma, separada y que se destina a un uso individual. Jurídicamente se estructura como una única entidad física y registral, susceptible de una sola titularidad. Por lo que respecta al concepto de «vivienda destinada a uso propio», se entiende toda aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor y que no pretenda estar destinada originariamente a posterior enajenación, entrega o cesión a terceros.

Pues bien, en el presente caso no concurren tales requisitos subjetivos ni objetivos. En primer lugar, la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas. Pues bien, en el presente caso no concurren tales requisitos subjetivos ni objetivos. En primer lugar, la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas, tal y como resulta del tenor del acta que hace referencia a «la obra nueva declarada se ha terminado (...) lo que los señores comparecientes quieren hacer constar» o «la terminación de la obra nueva», calificando por ende la obra como una entidad única. Pero es que incluso en el caso de que se interpretara que la declaración es individual por cada titular respecto de la vivienda de su titularidad cuya obra finalización se declara, lo cierto es que la doctrina que esta Dirección General tiene fijada respecto de la llamada «comunidad valenciana» que la asimilación al concepto de autopromotor individual de la «comunidad valenciana» para la construcción de edificios, se admite «si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los

promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. Para ello, debe tenerse presente que en esta especie de comunidad no rigen las normas de propiedad horizontal, sino que se constituyen diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, siendo dueños cada uno de ellos de su propia vivienda con carácter independiente; de tal manera que los vicios o defectos de que adolezca cada vivienda unifamiliar únicamente fueren imputables a sus propios elementos estructurales, y no a los derivados de la estructura de los elementos comunes del total conjunto, generalmente sitios en parcela independiente».

En segundo lugar, tampoco concurre en este caso el requisito objetivo de la exoneración de la obligación legal de constitución del seguro decenal, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de un edificio plurifamiliar integrado por tres viviendas en la que existen elementos comunes a todas ellas que resultan de la división horizontal previa –cfr. artículos 396 del Código Civil y 3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal–.

De todo ello resulta que no concurren en este supuesto de hecho de los requisitos a los que la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su redacción dada por la Ley 53/2002, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, subordina la excepción legal al régimen general de la exigencia del seguro decenal, al no tratarse de un supuesto de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar.

I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Madridejos

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: CASO DE FINCA CON SEGREGACIÓN NO INSCRITA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11090.pdf>

El defecto relativo a la falta de aportación de «certificado municipal de correspondencia» entre la finca registral y las parcelas catastrales con las que se pretende coordinar ha de ser revocado, pues no sólo no existe ningún precepto legal que lo exija, sino que la apreciación o calificación jurídica, conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria sobre la correspondencia entre una finca registral y uno o más inmuebles catastrales es precisamente competencia y responsabilidad plena del registrador de la propiedad, sin que un eventual informe o certificado externo sea ni legalmente necesario ni jurídicamente suficiente para que supla la competencia y a la vez obligación calificadora del registrador acerca de tal extremo.

El defecto relativo a la incongruencia interna entre determinadas manifestaciones de los otorgantes, sí que ha de ser confirmado, pues, como señala la registradora, no es congruente decir simultáneamente que los otorgantes no pueden afirmar si la descripción catastral se corresponde con la realidad física de la finca, y luego hacer una petición de coordinación gráfica con el Catastro que tiene como presupuesto conceptual y primario, precisamente, el que el propietario ha de afirmar que sí que hay esa correspondencia.

Debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la represen-

tación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción. Para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite. Es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción.

Y en casos como el que nos ocupa, lo procedente no es intentar hacer «desaparecer» del folio real la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria, sino determinar con precisión cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación no inscrita y que ha de quedar registralmente vigente y «pendiente» para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación, todo ello conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina de la Dirección General antes citada.

I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Gandía n.º 4

HIPOTECA: DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11091.pdf>

La Instrucción de 13 de junio de 2019 ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito».

En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremedida.

En el presente caso el notario expresa en la escritura que ésta contiene condiciones generales de contratación y ha comprobado que han sido inscritas en el Registro de Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Por todo ello, el referido defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido.

I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Málaga n.º 1

HIPOTECA: DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11092.pdf>

La Instrucción de 13 de junio de 2019 ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito».

En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera.

En el presente caso el notario expresa en la escritura que ésta contiene condiciones generales de contratación y ha comprobado que han sido inscritas en el Registro de Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Por todo ello, el referido defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido.

I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 1 y 3

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11093.pdfv>

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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley 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.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral.

En el presente caso, y pese a la parquedad de la nota de calificación, resultan justificadas las dudas del registrador en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Sagunto n.º 2

HIPOTECA: DEPÓSITO DE LAS CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11094.pdf>

La Instrucción de 13 de junio de 2019 ya estableció con toda claridad que, al imponerse en el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, a todas las entidades la obligación concreta y terminante de depositar los formularios de los préstamos y créditos hipotecarios comprendidos en el ámbito de aplicación de la propia Ley antes de empezar su comercialización, es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito».

En cualquier caso, las entidades financieras con frecuencia suelen indicar en sus modelos o minutas los números de identificación de las cláusulas depositadas en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, lo que tiene la finalidad de que dichos números aparezcan también reseñados en las escrituras de préstamo, para facilitar en su día la comprobación de ese depósito. En tales supuestos, parece claro que, en la facultad de configuración del contrato que tienen las partes, siempre dentro de los límites legales, se debe entender incluida la de la reseña de ese

número identificador, con la finalidad de facilitar la comprobación de la efectividad del depósito al notario, al registrador y eventualmente al juez que debiera pronunciarse sobre los efectos del negocio documentado. En consecuencia, en los supuestos en que ese número sea indicado por la entidad financiera, el notario respetando su voluntad negocial, deberá consignarlos en la escritura. No obstante, la carencia de ese reflejo por la entidad financiera no impide la autorización de la escritura ni su inscripción registral, puesto que siempre es posible el cotejo de la escritura con el conjunto de cláusulas depositadas por la entidad financiera, algo que, por lo demás, las modernas herramientas digitales facilitan sobremanera.

En el presente caso el notario expresa en la escritura que ésta contiene condiciones generales de contratación y ha comprobado que han sido inscritas en el Registro de Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Por todo ello, el referido defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido.

Son varios datos que, de forma reiterada y cumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), con referencia expresa a cada una –artículo 15.2.c)–. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario sólo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esa afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello sólo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente.

Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN.

Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización–), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador.

I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)**Registro de San Sebastián de los Reyes n.º 2****HIPOTECA: CONSTANCIA DEL CORREO ELECTRÓNICO DE LOS PRESTATARIOS**<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11095.pdf>

Mediante la constancia de la dirección de correo electrónico del prestatario en la escritura se pretende facilitar que el notario autorizante de la misma pueda cumplir su obligación de remitir telemáticamente al prestatario sin coste copia simple de aquélla, y posibilitar que los registradores de la Propiedad remitan también gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Por lo demás, dada la finalidad de tal requisito, debe entenderse que en caso de pluralidad de prestatarios se debe expresar una dirección de correo electrónico para cada uno de ellos, salvo que consientan en la escritura que puedan recibir tales comunicaciones en una misma dirección de correo electrónico. En el caso del presente recurso debe entenderse que este consentimiento respecto de la consignación de una sola dirección de correo electrónico para ambos prestatarios ha quedado suficientemente expresado.

I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)**Registro de Vélez-Málaga n.º 3****HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN**<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11096.pdf>

Son varios datos que, de forma reiterada y cumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), con referencia expresa a cada una –artículo 15.2.c)–. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario sólo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del

notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esa afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello sólo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente.

Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN.

Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización–), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador.

I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Logroño n.º 1

CALIFICACIÓN REGISTRADOR SUSTITUTO: NECESIDAD DE APORTAR LA DOCUMENTACIÓN PREVIAMENTE CALIFICADA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11097.pdf>

Al igual que se ha admitido que frente a la negativa a practicar un asiento de presentación cabe interponer recurso conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por igual razón debe aceptarse la posibilidad de recurrir por la misma vía la decisión de no admitir la calificación sustitutoria por el registrador designado al efecto.

A la vista de la claridad de los arts. 19 bis LH y 6.1 del RD 1039/2003, de 1 de agosto, la doctrina de este Centro Directivo ha concluido que constituye un requisito indispensable para emitir la calificación sustitutoria solicitada, que el registrador sustituto reciba la documentación previamente calificada por el registrador sustituido. Por tanto, está correctamente fundada la exigencia de la registradora de que se le aporten en el plazo de los quince días previstos legalmente el original o testimonio de la documentación objeto de la calificación inicial.

La primera de las alegaciones que realiza el notario recurrente apela al principio de colaboración entre administraciones, que implica que no se debe de imponer al particular obligaciones de traslado de documentación que ya está presentada en sede registral, dado que se halla en el Registro que emitió la calificación inicial. La imposibilidad de aplicar supletoriamente y de una forma mecánica la legislación administrativa al procedimiento registral impide asumir la

alegación planteada por el notario, que, además, contraviene la letra de los artículos que regulan expresamente el procedimiento de calificación sustitutoria y que se han transcrito en anteriores apartados.

No puede entenderse como un trámite preceptivo que, a falta de aportación de dicha documentación, el registrador al que corresponde por cuadro la calificación sustitutoria tenga que requerir al interesado que ha solicitado del Colegio de Registradores la información sobre el registrador sustituto competente para que la aporte. Esta exigencia sería tan incongruente con los principios de rogación y de voluntariedad de la inscripción como la de entender que basta para practicar el asiento de presentación la solicitud de inscripción sin aportar el título inscribible, estableciendo la obligación del registrador de requerir al solicitante para que lo presente.

I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Palma de Mallorca n.º 8

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DIFERENCIAS ENTRE DOS COPIAS DE LA MISMA ESCRITURA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11100.pdf>

Lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes. Esta posibilidad debe ser interpretada con carácter restrictivo. El citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder.

Por lo tanto, existiendo dos copias autorizadas que expresan ser exactas y totales de una misma matriz, pero con contenido relevante que difiere en parte, y precisamente en la parte objeto de una calificación negativa de fondo, está plenamente justificado que el registrador solicite que se aclare debidamente cuál es la causa de la discrepancia entre las dos copias, por lo que el recurso, en principio, y a salvo lo que ahora se dice, debería ser desestimado.

Pero la particularidad esencial del caso planteado en este recurso estriba en que las dos copias autorizadas con contenido parcialmente diferente no constan simultáneamente presentadas al Registro de la Propiedad bajo un mismo asiento de presentación, sino presentadas bajo distintos asientos, el primero de los cuales ya caducó hace tiempo. Debemos partir de que la copia inicial no es un documento extrarregistral que el registrador se haya procurado por sí mismo proveniente de fuentes extrarregistrales, sino que es una copia electrónica que fue anteriormente presentada telemáticamente en ese mismo Registro. En consecuencia, al acceso por el registrador a dicha copia anterior, o a dicha calificación anterior, en modo alguno puede tildarse de ilegal, como dice el recurrente.

I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Mijas n.º 1

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: POSICIÓN DEL USUFRUCTUARIO<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11101.pdf>

Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

El Tribunal Supremo ha abordado en numerosas ocasiones (vid. «Vistos») la cuestión de la posibilidad de la disolución parcial de comunidad, supuestos en los que intervenía un usufructuario, y aunque ha considerado que por él no cabe solicitar judicialmente la división de la cosa común de manera que se creen nuevas situaciones de comunidad, deja siempre a salvo la posibilidad de que se acuerde la disolución por todos los interesados, sin que haya cuestionado para la disolución la distinta naturaleza de los derechos de nudo propietarios y usufructuarios. La Dirección General de los Registros y del Notariado también ha resuelto sobre la extinción –parcial– de la comunidad en numerosas ocasiones (vid. «Vistos»), pero no ha cuestionado nunca la intervención del usufructuario en cuanto a la naturaleza de su derecho. La Resolución de 9 de diciembre de 2011 resuelve un caso en que dos condueñas de una finca, en pleno dominio y por mitades indivisas, acuerdan disolver la comunidad mediante la adjudicación a una de ellas de una mitad indivisa en pleno dominio y la nuda propiedad de la restante mitad indivisa y a la otra se le adjudica el usufructo de esta última mitad indivisa, compensando la primera a la segunda en metálico por el exceso de adjudicación producido. Así, el Centro Directivo afirma que «la escritura será inscribible si reúne válido y completo consentimiento, objeto cierto del contrato y causa de la obligación que se establezca; y éstos son denominación del título que se documenta, porque podría tratarse de un contrato atípico –que no lo es–».

Por último, alega la registradora la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de abril de 2008. Versa esta sobre un supuesto de acción de división de cosa común en la que estaba interesada una usufructuaria. Declaró el Alto Tribunal que la división de la cosa común afecta a los comuneros, no a los terceros y consideró que, en ese punto procesal, la titular de un derecho de usufructo no forma parte de la comunidad y es ajena a la división de manera que en la «actio communi dividundo» carece de legitimación pasiva. Pero esto no impide que, a iniciativa de las comuneras o de una de ellas, se realice una disolución de la comunidad y que esta resulte compensada por su derecho.

I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Carmona

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11314.pdf>

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento.

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. Por otra parte, 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 presente caso la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Santa Fe n.º 2

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11315.pdf>

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. «Vistos») que la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Tal y como alega el notario recurrente, para los supuestos de dudas de invasión de dominio público en la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (ver resoluciones citadas en «Vistos») que resulta 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 espacio ocupado 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.

I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Coria

OBRA NUEVA EN EXTREMADURA: REQUISITO DE LA PREVIA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11316.pdf>

El recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. El informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

Partiendo de la distinción entre normas procedimentales y materiales, la norma registral aplicable siempre será la vigente al tiempo de la presentación en el registro, mientras que los requisitos sustantivos (libro edificio, eficiencia energética, norma urbanística) a que se refiere dicha norma registral, serán aplicables o no, en función del régimen transitorio de cada norma material.

En el caso del presente expediente se trata de un obra terminada en el año 2000 y conforme a la licencia municipal del mismo año, según el certificado técnico, hechos no discutidos en la nota de calificación, por lo que la construcción se hubo de realizar y autorizar atendiendo a la legislación urbanística vigente en tal momento, y en particular, la ley material entonces aplicable en Extremadura, que es la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y Decreto 76/1998, de 2 de junio, que la desarrolla, ambos derogados por la posterior Ley 15/2001, de 14 de diciembre. No fue hasta la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura –art. 26.1.2 b)– cuando

se impuso la calificación urbanística como requisito administrativo de la construcción en suelo no urbanizable.

I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Aldaia

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA DIRIGIDA CONTRA LA HERENCIA YACENTE

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11317.pdf>

Es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. Artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria). 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. Es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía.

En el supuesto de este expediente, del testimonio del decreto de adjudicación y posterior mandamiento presentados y objeto de calificación resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral doña F.M.M., sin que en el momento de la calificación por parte del registrador conste la forma en que se han 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 ignorados herederos de don F.M.M. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado.

I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Alcantarilla

PROCEDIMIENTO ART. 203 LH: ANOTACIÓN PREVENTIVA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11318.pdf>

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, una vez que se ha producido la caducidad de la anotación, la cual, como se deriva del artículo 203 LH,

no permite prórroga alguna, la anotación caducada deja de producir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la correspondiente cancelación. El carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de los asientos que nacen con vida limitada, la trascendencia erga omnes de la institución registral y la naturaleza misma de la prórroga sólo predicable de los asientos en vigor, determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación cancelada.

La cuestión central que es objeto de debate es si puede practicarse una nueva anotación en el mismo procedimiento de rectificación de descripción sin expedir una nueva certificación. Del propio artículo 203 resulta una cierta interrelación entre la expedición de certificación y la práctica de la anotación, según se desprende del tenor literal de las reglas tercera y cuarta. No se contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva sin que se expida la correspondiente certificación.

I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Aldaia

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11319.pdf>

La registradora suspende la inscripción de la adjudicación por el defecto, además de otro luego revocado, consistente en que «la cantidad reclamada (112.916,92 euros) es inferior al 70% del valor de tasación (valor de tasación que fue fijado en 180.342,50 euros), pero es superior al 60% de dicho valor (108.205,50 euros, que es el precio por el que ha sido adjudicada la finca). Siendo la finca ejecutada la vivienda habitual del deudor, la adjudicación debe realizarse por la total cantidad reclamada», invocando y aplicando la interpretación que la DGRN viene haciendo del art 671 LEC.

Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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.

Saber el importe en que se ha verificado esa adjudicación, y que dicho importe es el correcto, de acuerdo con los artículos 670 y 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil, es determinante no sólo en protección de los intereses del deudor y del hipotecante no deudor, sino también es un dato relevante en aras de proteger los legítimos intereses de los terceros poseedores posteriores, así como de los titulares de otros derechos, cargas o embargos, puesto que cuanto mayor sea el importe de la adjudicación, mayores son sus expectativas a la consignación de un importe sobrante en su beneficio, que como expresamente determina el apartado 4.º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria ha de ser calificado por el registrador.

La interpretación literal del 671 LEC presenta graves dificultades, por lo que procede realizar una interpretación siguiendo los criterios hermenéuticos marcados por el artículo 3 del Código Civil. Para ello se hace preciso analizar los antecedentes legislativos del citado artículo y examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución. Para resolver dichas dudas interpretativas, es preciso examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución. La existencia de un tope en la adjudicación es la regla general. Lo que entiende esta Dirección General es que la interpretación literal del artículo 671 sin limitación alguna, implica que cuanto inferior sea la cantidad debida, o lo que es lo mismo, cuanto mayor haya sido el cumplimiento del deudor de sus obligaciones, más penalizado se verá, ya que el ejecutante podrá hacer suya la finca por la cantidad debida por todos los conceptos por irrisoria que esta sea.

Este efecto distorsionador de equilibrio entre los intereses del ejecutante encaminados a obtener la satisfacción de su crédito y los del ejecutado, satisfacer la deuda sin más quebranto patrimonial que el valor de lo debido, que debe presidir el procedimiento de apremio y al que sin duda ha querido contribuir el legislador, se ve aquí alterado, y es por ello que en base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. El artículo 670.4 en el caso de existencia de postores, prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior al 50%. Por lo tanto, 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 otro 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.

En el caso que ahora nos ocupa, el valor por el que el bien salió a subasta fue de 180.342,50 €. El crédito de la ejecutante por todos los conceptos asciende a 112.916,96 €, lo cual supone un 62,61 % del importe por el que el bien salió a subasta. Sin embargo, a falta de postores se adjudica al ejecutante por tan sólo el 60% de dicho valor, es decir, por tan sólo 108.205,50 €, por lo que en lugar de quedar pagada la totalidad de la deuda, resulta una parte de deuda pendiente. Por todo lo expuesto, conforme a la interpretación ponderada que este Centro Directivo hace del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, («si se tratara de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta») procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral.

I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Villafranca del Bierzo**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11320.pdf>

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento.

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. Por otra parte, 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. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso resultan fundadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica.

I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Calafell

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11321.pdf>

Los efectos de una calificación emitida fuera de plazo no determina su nulidad, sino los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

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 (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»). En el caso de este expediente, el registrador en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro.

Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, 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, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Ibiza n.º 1

DERECHO INTERREGIONAL: PACTO DE DEFINICIÓN BALEAR OTORGADO POR ITALIANO

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11322.pdf>

Nuestra normativa, tanto internacional como interna establece como regla principal para determinar la ley personal en el derecho interregional, la vecindad civil, tratándose de españoles. En el primer caso, –como fue puesto de relieve en la resolución de 24 de mayo de 2019– tanto la negociación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, como su resultado –no ofrece lugar a duda sobre sus soluciones propias en concurrencia con conflictos interregionales.

Por otra parte la resolución de 24 de mayo de 2019 puso de manifiesto la importancia y autonomía que el Reglamento concede a las disposiciones mortis causa (Vid en igual sentido las STJUE Kubricka y Lituania). Desde esta perspectiva, cabe remitirse a la citada Resolución en las consideraciones que realiza respecto de la admisión por el Reglamento (UE) n.º 650/2012 del pacto como disposición mortis causa, en una adaptación que se debe al indudable «favor pac-

tum», del que hace gala el Reglamento, que hizo insuficiente «mutatis mutandis» las disposiciones del Convenio formas testamentarias. En este contexto, se sitúa el considerando 53 del R.(UE) 650/2012. Sin olvidar, como señala la resolución de 24 de mayo de 2019 que el Convenio formas testamentarias establece a sus efectos una previsión para los Estados multilegislativos (artículo 1, inciso 2.ª) que sirve de inspiración al artículo 36.3 del Reglamento.

Por todo ello, siendo la presente, desde la perspectiva del Reglamento (UE) n.º 650/2012, una cuestión de validez formal del pacto celebrado que conduce a la circunstancia personal del disponente, consistente en la exigencia de la condición de mallorquín (vecindad civil cualificada), y desde la perspectiva de la Compilación, como indica la jurisprudencia balear citada, una regla material, –basada en la tradición y antecedentes históricos–, ha de confirmarse la calificación del registrador con desestimación íntegra del recurso presentado.

I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Barcelona n.º 3

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11323.pdf>

Se pacta en una escritura de compraventa que, para cancelar la condición resolutoria, sin perjuicio de otorgar escritura de carta de pago, será suficiente una instancia privada con firmas legitimadas notarialmente en la que la parte vendedora interesará «la cancelación de la condición resolutoria por cumplimiento de la misma (pago de la cantidad aplazada) declarará cumplida la condición resolutoria pactada, consintiendo expresamente que se cancele dicha inscripción».

El recurso no puede ser estimado. Del examen de la escritura resulta evidente que no nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición, sino que tal como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el futuro documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía. El artículo 82 LH en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del art. 3, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico.

El procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige por normas de orden público. No cabe así pactar una hipoteca y modificar convencionalmente el régimen al que estará sometida su ejecución; ni tampoco pactar una condición resolutoria y modificar el régimen jurídico de su operatividad registral (necesidad de requerimiento de pago, consignación de las cantidades y demás requisitos derivados del artículo 1504 C.C. y 59 RH). Tampoco cabe pactar una condición resolutoria y modificar las exigencias estructurales del sistema para su cancelación como son las relativas a las exigencias formales.

I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Madrid n.º 29

REQUISITOS FISCALES: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11324.pdf>

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 a 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 (Plusvalía).

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; 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, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, 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.

En el supuesto de este expediente, la instancia presentada justifica la no acreditación del pago del Impuesto Municipal de Plusvalía por haberse acogido la fusión por absorción que origina la transmisión de la finca a la al régimen tributario especial establecido en la Disposición Adicional Octava de la entonces vigente Ley 43/1995, de 27 de diciembre, de Impuesto sobre Sociedades, transcrita en el fundamento primero, pero debe notarse que la no sujeción al Impuesto no es absoluta ya que se refiere a operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial regulado en el capítulo VIII de Título VIII de la presente Ley, con excepción de las previstas en el artículo 108, por lo tanto no resultando un supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto, la decisión de si la operación en concreto estaba no sujeta es una declaración tributaria a la que el registrador no está obligado.

I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Cartagena n.º 4

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE EMBARGOS ADMINISTRATIVOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11325.pdf>

Que el registrador pueda y deba verificar la cumplida intervención del titular registral en los procedimientos judiciales que, como en este caso, puedan provocar la cancelación de sus derechos, tiene su base en las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo cual determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

La competencia del juez del concurso se extiende, en razón a su vis atractiva, no sólo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o Tribunal que la hubiera ordenado (cfr. artículo 84 de la Ley Hipotecaria), puede extenderse a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución. Esta competencia del juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados.

Atendiendo a la finalidad del art. 55.3 LC, habrá que entender que la imposibilidad de cancelación de tales embargos administrativos está referida a los que gozan de ejecución aislada, que son los trabados antes de la declaración concursal, siempre que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. No obstante, lo anterior, encontrándose el concurso en la fase de convenio, y habiendo recaído sentencia firme aprobatoria del mismo, los requisitos del artículo 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal.

Para proceder a la cancelación de los embargos administrativos trabados con anterioridad a la declaración del mismo, que recaigan sobre bienes no afectos a la actividad de la sociedad, debe constar, en primer lugar, que los acreedores están sujetos al contenido del convenio aprobado. En segundo lugar, la petición de cancelación de los embargos, incluyendo en su caso los administrativos, efectuada por la administración de la sociedad concursada deberá estar justificada por el cumplimiento de las previsiones contenidas en el convenio y finalmente será preciso que conste que los titulares de dichos embargos han sido previamente notificados, para que puedan oponerse si lo estiman conveniente.

I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Cuevas de Almanzora

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS: ALCANCE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11326.pdf>

Sin que proceda en el ámbito del recurso gubernativo discutir cuestiones sobre si la normativa autonómica respeta la competencia estatal de ordenación de los registros públicos (art. 149.1.8.^a de la Constitución), debe recordarse la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción.

En el caso de este expediente, prevista en la normativa autonómica la constancia registral («inclusión») de la circunstancia de la previa inscripción de un inmueble en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, habrá que atender a las disposiciones de la Ley Hipotecaria para determinar en qué modo puede «incluirse» tal circunstancia afectante a determinadas fincas en los libros del Registro de la Propiedad. A tal efecto, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria dispone en su letra a) que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. En este punto debe matizarse que tal «constancia registral en general» no está contemplada en la legislación hipotecaria, debiendo en todo caso ajustarse la pretensión de acceso al registro, amparada en la norma autonómica, a los tipos de asientos previstos en la legislación hipotecaria. Por otra parte, no cabe duda de que la publicidad registral que se pretende de esta situación administrativa debe sujetarse a los requisitos previstos en la legislación hipotecaria, en particular, los que resultan del principio de especialidad registral conforme al cual deben quedar perfectamente determinados las circunstancias de las personas, fincas y derechos inscritos.

Se plantea como defecto en la calificación si es preciso acompañar la resolución judicial en ejecución de la cual se dictó la Orden de 13 de enero de 2016 por la que se modifica parcialmente la delimitación de la zona arqueológica fijada en la anterior Orden de 14 de febrero de 2005. Siendo la Administración Pública condenada en un proceso contencioso-administrativo la encargada legalmente de ejecutar la sentencia recaída en el mismo, la actividad que al efecto despliegue se materializará necesariamente en uno o varios actos administrativos que habrán de ajustarse a los términos de aquélla. Pues bien, entrando en el ámbito estrictamente hipotecario, la calificación por el registrador de la Propiedad, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, de los documentos administrativos en los que se recojan actos dictados en ejecución de una sentencia contencioso-administrativa, cuando éstos sean susceptibles de causar algún asiento registral, habrá de modularse en función de la clase y contenido de éstos, de acuerdo con los diferentes supuestos que han sido expuestos más arriba.

Aplicando lo anterior al caso que nos ocupa, observamos que la resolución objeto del documento calificado, Orden de 13 de enero de 2016, acuerda modificar parcialmente la inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz como Zona arqueológica del yacimiento de Villaricos y establecer los límites vigentes de la demarcación del Bien de Interés Cultural, todo ello conforme sendos fallos de la Sentencia 918/2013 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 11 de marzo de 2013 y de la Sentencia 1127/2013 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2015. Este nuevo acto administrativo está sujeto plenamente a la calificación del registrador conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, sin que sea preciso aportar la resolución judicial en cuya virtud se dicta el acto administrativo, ya que el objeto de la calificación es el primer acto administrativo rectificado por este nuevo acto administrativo, extendiéndose tal calificación, como indica el registrador, a verificar que en el procedimiento administrativo han tenido la intervención correspondiente los interesados, según

seguidamente se verá. No es objeto de calificación, por tanto, la propia resolución judicial que antecede al acto rectificador, no pudiendo extenderse la calificación, conforme al artículo 99 de la Ley Hipotecaria, a la cuestión de si se ajusta a ésta el nuevo acto administrativo o a si en la misma fueron demandados los titulares registrales. Sentadas tales premisas, y exceptuando la necesidad de aportar las resoluciones judiciales, el resto de la calificación debe ser confirmada en su totalidad.

En primer lugar, de los documentos administrativos que son objeto de calificación no resultan determinadas las fincas registrales afectadas por la delimitación la zona arqueológica catalogada como bien de interés cultural. En segundo lugar, el documento hace referencia a parcelas afectadas totalmente y parcialmente. En este punto es también correcta la calificación cuando señala que debe quedar delimitada respecto de cada una de las fincas la forma en la que la misma queda afectada parcialmente, lo que puede lograrse con los datos georreferenciados de dicha porción afectada en cuanto a cada una de las fincas, o al menos debe describirse con las circunstancias previstas en los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario. En tercer y último lugar, no figura dato alguno relativo a los titulares afectados por la resolución, así como su intervención en el procedimiento.

I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de San Vicenç dels Horts N.º 1

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE DE NACIONALIDAD FRANCESA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11327.pdf>

La cuestión se centra en determinar si puede considerarse a la luz de la interpretación del Reglamento europeo, que en el testamento del causante ha existido o no elección de ley, aun siendo anterior a la aplicación del mismo. Una de las novedades que del Reglamento (EU) n.º 650/2012, fue, por tanto, la consagración de la *professio iuris* en todos los Estados miembros participantes (a día de hoy todos, menos Irlanda y Dinamarca) y la aceptación de la proveniente de un tercer Estado, con independencia de que fuera conocida en las tradiciones nacionales.

En efecto, establecida la conexión de la ley aplicable en el artículo 21, el Reglamento potencia una limitada elección de ley reducida a la posibilidad de elegir la ley de la nacionalidad. Elección que, tanto para las disposiciones de última voluntad otorgadas tras la aplicación del Reglamento como para las previas, transitorias, puede ser expresa o tácita, con ciertas matizaciones para estas últimas en el artículo 83. A la vista de este marco normativo, uno de los problemas prácticos más relevantes en la aplicación del Reglamento es la interpretación que haya de hacerse de las cláusulas de elección presuntiva en cuanto en el momento que se realizaron no podía conocerse ni la futura existencia de un Reglamento que versara sobre la materia sucesoria ni el sentido del mismo.

Otorgado ante un notario español, con independencia de la elección expresa o tácita de la ley de una nacionalidad extranjera, el contenido del testamento podrá –deberá– acomodarse a esa ley –aplicación extraterritorial– pero la forma instrumental se regirá por la *lex auctor –regit actum–*, es decir las solemnidades del instrumentum se rigen por la ley notarial del lugar del otorgamiento mientras que su contenido sucesorio, se acomodará a la ley elegida que será además la *lex putativa* o de buena fe a los efectos del artículo 26 del Reglamento.

Tiene indicado la Sala primera del Tribunal Supremo, en su sentencia de 15 de enero de 2019, en la estela de las sentencias de la misma Sala de 23 de septiembre de 2002 y 12 de enero de 2015, siempre para herencias abiertas antes del 17 de agosto de 2015 que, en el supuesto de existir solo bienes en España, se aplicará la ley española, aunque fuera otra la nacionalidad, en cuanto no rompe la unidad de sucesión. Aquí, siendo aplicable el Reglamento son de aplicación sus normas, sin reenvío posible y en todo caso, la redacción del testamento debe ser compatible con la ley francesa de 2006 (validez material).

Por tanto, conforme a la hermenéutica del Reglamento, procede confirmar la nota de la registradora. La prueba de ley de la legislación francesa, referida al momento en que se otorgó ante notario español la disposición mortis causa relevante, de la que cabe establecer una elección de ley tácita, en el contexto del artículo 83 del Reglamento, y de la que se deducirá la intervención del hijo legitimario del causante, es en todo caso, imprescindible.

En la escritura calificada, no se hace referencia a la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial que se liquida, no pudiendo ser la manifestación testamentaria lugar para ello, daba su autonomía con la ley sucesoria. Según el título de adquisición, según consta en la escritura calificada, se sujeta al régimen supletorio francés, que es el régimen de comunidad de adquisiciones (arts. 1400 a 1491 del Código civil francés, en versión consolidada a 1 de agosto de 2020). Aunque ahora no puede impedir la inscripción en cuanto no fue observado defecto al respecto, el título no presenta un juicio de ley notarial en relación a la posibilidad de su liquidación unilateral, en la que resulta inventariada, entre otras deudas, un crédito del hijo legitimario, contra la comunidad, que asume íntegramente la viuda.

I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Reus N.º 2

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE AUTO-CONTRATO

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11328.pdf>

Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el artículo 98 de la Ley 24/2001 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. 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.

El primer defecto debe ser revocado, pues el notario autorizante ha insertado correctamente, conforme al artículo 98.1 de la Ley 24/2001, una reseña identificativa del documento autentico que se le ha aportado para acreditar la representación alegada, que no puede considerarse incompleta por el hecho de que no haya hecho referencia a unas circunstancias, como son las relativas a la vigencia del poder, que son ajenas al contenido propio de la reseña legalmente exigida. Por lo demás, si el notario 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, cabalmente tendrá que haber apreciado su vigencia. De lo contrario no sería suficiente. Y tal consideración es predicable de toda actuación mediante apoderamiento, pues tanto el poder preventivo a que se refiere el artículo 222.2 del Código Civil de Cataluña como cualquier otro poder puede quedar sujeto a término o a cualquier otra circunstancia que afecte su vigencia, sin que exista norma alguna que exija una declaración expresa y sacramental del notario sobre la vigencia de poder que se alega en la actuación representativa de que se trate.

En el caso específico del presente expediente tratándose de un poder general, y teniendo en cuenta la doctrina de nuestro Tribunal Supremo y de la Dirección General al respecto, se precisa que se exprese de manera clara y sin dudas que el autocontrato se encuentra específicamente salvado para el negocio jurídico correspondiente, en este caso, de donación. Por todo ello, en el caso objeto de este expediente, este segundo defecto debe ser confirmado emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses.

I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro de Barcelona n.º 3

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/30/pdfs/BOE-A-2020-11461.pdf>

Se pacta en una escritura de compraventa que, para cancelar la condición resolutoria, sin perjuicio de otorgar escritura de carta de pago, será suficiente una instancia privada con firmas legitimadas notarialmente en la que la parte vendedora interesará «la cancelación de la condición resolutoria por cumplimiento de la misma (pago de la cantidad aplazada) declarará cumplida la condición resolutoria pactada, consintiendo expresamente que se cancele dicha inscripción».

El recurso no puede ser estimado. Del examen de la escritura resulta evidente que no nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición, sino que tal como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el futuro documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía. El artículo 82 LH en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del art. 3, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico.

El procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige por normas de orden público. No cabe así pactar una hipoteca y modificar convencionalmente el régimen al que estará sometida su ejecución; ni tampoco pactar una condición resolutoria y modificar el régimen jurídico de su operatividad registral (necesidad de requerimiento de pago, consignación de las cantidades y demás requisitos derivados del artículo 1504 C.C. y 59 RH). Tampoco cabe pactar una condición resolutoria y modificar las exigencias estructurales del sistema para su cancelación como son las relativas a las exigencias formales.

I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Avilés n.º 3

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11634.pdf>

Aunque por los términos empleados en el convenio regulador en el sentido de que «es voluntad del esposo (...) donar a su hija (...) el bien inventariado» y de la interpretación que realiza el juez en su informe en este expediente pudiera sostenerse que no se trata de una donación de presente sino de una promesa de donación, lo cierto es que en ese mismo pacto contenido en el convenio se expresa que la hija, menor de edad, acepta la donación representada por sus padres, algo que debe entenderse determinante para concluir que se trata de una verdadera donación y no una mera promesa de donación (cfr. las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 y 25 de enero de 2008 y 18 de julio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 2012, 18 de mayo de 2017 y 16 de mayo de 2019).

La segunda de las objeciones expresadas en la calificación impugnada, según la cual no sería válida la donación por no constar en escritura pública, debe ser confirmada. En este sentido, este Centro Directivo ha perfilado una doctrina consolidada en materia del ámbito de aplicación del convenio regulador como documento susceptible de acceso al Registro de la Propiedad una vez aprobado judicialmente, de modo tal que el mismo, si bien no debe ceñirse de manera estricta al contenido literal del artículo 90 del Código Civil, sus disposiciones o estipulaciones deben apoyarse en él, permitiéndose de esta forma la adjudicación de bienes privativos cuando ello pudiera obedecer a una causa matrimonial concreta, tal y como resulta de los negocios relativos al uso o titularidad de la vivienda habitual o la necesaria y completa liquidación del régimen económico del matrimonio.

En caso de donaciones de bienes inmuebles, la regla general que condiciona su validez se recoge en el artículo 633 del Código Civil, que impone su otorgamiento en escritura pública. Este rigor formalista, sin embargo, se ha dulcificado en los casos de donaciones o negocios complejos de carácter familiar contenidos en convenios reguladores, cuya debida autorización en el convenio regulador obedece a una causa matrimonial concreta. Así se ha pronunciado este Centro Directivo en Resoluciones como la de 8 de mayo de 2012 (confirmada por otras de fecha posterior, como las de 18 de mayo de 2017 y 16 de mayo de 2019). En consecuencia, para que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad debe tratarse de un negocio diferente a una donación pura y simple, acercándose más a un acto de naturaleza familiar y matrimonial, de carácter complejo, y cuya finalidad se entronque con el cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 90 del Código Civil.

I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Madrid n.º 10

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11636.pdf>

Debe comenzarse recordando que, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Parece evidente, como más adelante se analizará, que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado.

El criterio del «*numerus clausus*», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (artículo 42.10.º de la Ley Hipotecaria), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este Centro Directivo. Especialmente controvertido ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda. La doctrina de este Centro Directivo, recogida en las Resoluciones relacionadas en los «*Vistos*», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no solo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello.

I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Elda n.º 2

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11637.pdf>

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de

modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. En el caso que ahora nos ocupa, las supuestas dudas sobre la identidad de la finca no se fundamentan en la gran magnitud del exceso de cabida (una finca de 543.792 metros cuadrados inscritos, que dice haber sido expropiada en parte, y que, pese a ello, acaba aumentando su superficie hasta un total de 1.160.280 metros cuadrados), ni en la alusión a que ese exceso de superficie pueda en realidad encubrir el intento de aplicar el folio de la misma finca inscrita a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, con lo que se estaría encubriendo una agregación o agrupación. Simplemente se dice que el hecho de que una finca registral haya sido afectada por una expropiación parcial no inscrita, «implica de por sí que existan dudas fundadas en la identidad de la finca».

Para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013), por ello, aplicando la doctrina sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario y georreferenciación de fincas, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción. Y en casos como el que nos ocupa, lo procedente no es suprimir del folio registral la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria, sino determinar con precisión cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación no inscrita y que ha de quedar registralmente vigente y “pendiente” para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación, todo ello conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina de la Dirección General antes citada. En cuanto a esta última cuestión, a la que la calificación no se refiere de forma expresa, debe recordarse que, según doctrina reiterada de esta Dirección General, lo esencial es la intervención de la Administración en el procedimiento correspondiente, como sucede en el presente caso, en el que consta que fue notificada ADIF en la tramitación del expediente y no se formularon alegaciones.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que 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.

La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203.1 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados, así como el modo de proceder en caso de oposición. No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde al notario valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo.

Cabe recordar que la Resolución de 15 de enero de 2020 señaló que «como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de marzo

de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3) (...) También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015)». Además, en el presente caso la calificación recurrida es la única correspondiente al asiento de presentación vigente del documento en cuestión, ya que la anterior calificación lo fue en virtud de un asiento anterior ya caducado.

I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Madrid n.º 53

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11638.pdf>

Debe comenzarse recordando que, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. Parece evidente, como más adelante se analizará, que no todo procedimiento tiene un objeto o finalidad que permite la anotación de la demanda que lo ha originado.

El criterio del «*numerus clausus*», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (artículo 42.10.º de la Ley Hipotecaria), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este Centro Directivo. Especialmente controvertido ha sido la aplicación de este principio general al caso de la anotación de demanda. La doctrina de este Centro Directivo, recogida en las Resoluciones relacionadas en los «*Vistos*», ha ido perfilando el ámbito de este tipo de anotaciones, hasta llegar a concluir que dicho precepto da cobertura, no solo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral.

Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad ante el peligro de que una futura insolvencia del demandado frustre la expectativa de cobro del actor, lo procedente es una anotación de embargo preventivo o, en su caso, de prohibición de disponer, si se dan los requisitos para ello.

I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Torrejón de Ardoz n.º 2

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11639.pdf>

Previamente hay que poner de relieve, que como bien sostiene la registradora, del acta notarial que es objeto del expediente, no resulta en ninguna de sus partes la voluntad de los otorgantes de elevar a instrumento público el contrato de opción de compra celebrado en documento privado y unido a la misma a modo de testimonio; ni tan siquiera se ha producido una protocolización del mismo, ya que lo incorporado es una fotocopia a modo de testimonio. Es más, del contenido del acta citada, tan solo se exponen unos hechos y hacen unas manifestaciones para cumplimentar un requerimiento de notificación y la avenencia del destinatario a darse por notificado. Pero no se hacen disposiciones ni otorgamiento alguno por las partes, que suponga que en ese acto se pacte un contrato de opción de compra, ni se eleva a público el documento cuya fotocopia se incorpora, ni se protocoliza el original del mismo.

En cuanto al defecto relativo a la falta de los requisitos que la legislación hipotecaria exige para la inscripción de la opción, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario exige para la inscripción de la opción de compra, que figure la necesidad del convenio expreso de las partes para que se inscriba y el establecimiento de un plazo para el ejercicio de la opción, que, por otro lado, no puede exceder de 4 años. Pues bien, ninguna de estas circunstancias, han sido pactadas por las partes en el documento privado cuya fotocopia se une al acta presentada.

I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Calafell

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO ART. 209 LH

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11640.pdf>

La doble inmatriculación es sin duda una situación patológica que resulta del hecho de que una misma realidad física ha sido inscrita bajo dos o más fincas registrales distintas. El procedimiento para la subsanación de esta anomalía ha sufrido varios cambios en su regulación. Finalmente, la regulación del procedimiento para resolver las situaciones de doble inmatriculación ha experimentado un cambio radical con la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha ley ha dado nueva redacción al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, regulando de forma detallada un expediente de jurisdicción voluntaria que se tramita ante el registrador de la propiedad del distrito hipotecario en el que radique la finca doblemente inmatriculada.

Por tanto, 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.

En el caso objeto de este expediente el registrador considera que la notaria ha resuelto con el otorgamiento de la escritura sobre la existencia de una doble inmatriculación, cuya apreciación corresponde a la actuación registral en el seno del procedimiento del citado artículo 209. Sin embargo, si tenemos en cuenta la literalidad de la escritura calificada, no parece que pueda mantenerse el criterio del registrador. El registrador ha de considerar la escritura como una solicitud de inicio del expediente y, previas las investigaciones que prevé la regla tercera del artículo 209, tomar la decisión de si se puede apreciar la existencia de doble inmatriculación.

Respecto a la posibilidad de inscribir la obra nueva por antigüedad sobre la finca 21.388, deducida dicha antigüedad de los datos obrantes en la certificación catastral, no puede resolverse ahora sobre si la obra nueva queda o no amparada por la señalada certificación catastral, hasta que, una vez resuelto el expediente de doble inmatriculación, pueda determinarse la identidad de la finca registral sobre la que dicha obra se declara.

I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Torredembarra

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11641.pdf>

Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución. 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 (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Si, como se expresa en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se produjo un error en el título anterior al reflejar que el comprador estaba casado en régimen de comunidad de bienes alemán, practicándose la inscripción a nombre de ambos esposos para su comunidad de bienes, cuando en realidad estaban casados conforme al régimen económico-matrimonial supletorio alemán de separación de bienes con nivelación de las ganancias, se trata de un defecto o error en dicho título al que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial».

En el presente caso no es suficiente para practicar la rectificación pretendida que se acredite con un certificado de vigencia de leyes cuál era el régimen económico-matrimonial supletorio en Alemania ya que los cónyuges pudieron haber pactado en capitulaciones matrimoniales el de comunidad o bien podía resultar este régimen de aplicación por razón de la fecha de su matrimonio y por proceder de los Landers de Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt y Thuringen (con inclusión del Lan de Berlín), habiendo efectuado la declaración prevista en las Disposiciones Particulares aplicables a la transición del Derecho Federal, de manera que se mantuviese el régimen comunidad legítima regulado por el Código de Familia de la República Democrática Alemana –ya que éste era el régimen económico propio de la República Democrática Alemana al tiempo de la unificación–.

I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Villacarriedo

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11642.pdf>

Hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

Esta Dirección General ha venido considerando que, no obstante la ejecutividad y las preunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos que recogen dichos actos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro.

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.a, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.a, párrafo segundo, del

Reglamento Hipotecario). c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

En el supuesto de este expediente el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes se ha notificado mediante publicación edictal la diligencia de embargo, a los posibles herederos conocidos, desconocidos e inciertos y demás interesados legítimos del titular deudor fallecido, en relación con la herencia yacente, así mismo se notificó personalmente a doña M. C. G. M., como posible parte interesada, quien figura como esposa del deudor en el historial registral de la finca, y a doña A. B. y don M. M. G., hijos del causante, como posibles herederos. En consecuencia se ha cumplido el requisito de emplazar a alguno de los posibles llamados a la herencia.

I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Armilla

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11643.pdf>

Según doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente, al estar prevista e inscrita (vid. artículo 144 de la Ley Hipotecaria) la posibilidad de prórroga de la hipoteca hasta un máximo de diez años, no se puede entender aplicable la caducidad convencional por el transcurso del año de duración de la hipoteca previsto inicialmente. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía 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, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera

otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016).

**I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)**

Registro de Bilbao n.º 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO JUDICIAL QUE NO SE HA SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11644.pdf>

Entrando en el fondo del objeto del recurso, como ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero y 14 de septiembre de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

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

**I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)**

Registro de Ejea de los Caballeros

OBRA NUEVA: ACTA FINAL DE OBRA EN CASO DE FINCAS PERTENECIENTES A VARIOS COTITULARES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11645.pdf>

Como ha declarado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 11 de diciembre de 2017), en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso.

Para declarar la obra inicialmente (ya se trate de declaración de obra nueva en construcción o declaración directa de obra nueva terminada) es preciso el consentimiento unánime de los condueños. Así resulta del artículo 397 del Código Civil. En cambio, para declarar solo el fin de obra, cuando ya consta previamente declarada la obra en construcción, en principio, basta con el consentimiento de la mayoría de los partícipes, conforme al artículo 47 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Ahora bien, esta regla especial y flexible debe ser matizada en los supuestos en que, como en este caso, se introducen modificaciones en el fin de obra respecto de la obra en construcción, en los que sí será necesario el consentimiento de todos los partícipes. El que las modificaciones introducidas puedan parecer accesorias de la instalación principal no justifica que se prescinda del consentimiento de uno de los titulares del dominio.

I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Canovelles

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO EN LOS CASOS DE RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11907.pdf>

Este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues, aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. Esta diferenciación resulta, en nuestro ordenamiento jurídico, del hecho de que el régimen económico-matrimonial de separación de bienes sólo pueda existir entre cónyuges.

Además de lo anterior hay que tener también en cuenta la regulación específica del Código Civil Catalán que en su artículo 233-2, respecto de las medidas definitivas propuestas por convenio regulador, incluye en su apartado 5 que el convenio regulador también debe contener, si procede: «d). La liquidación del régimen económico matrimonial y la división de los bienes en comunidad ordinaria indivisa». 3. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la liquidación del régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno –entre ellos, la vivienda familiar–, por lo que es indudable que conforme a la legislación que se ha mencionado no puede mantenerse el criterio de la registradora, sin que constituya óbice alguno a esta conclusión el hecho de que en la sentencia se indique que tales acuerdos no puedan ser objeto de ejecución en el procedimiento de familia sino en procedimiento de ejecución ordinaria, pues nada tiene que ver esta circunstancia con la inscripción solicitada.

I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Canovelles

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO EN LOS CASOS DE RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11908.pdf>

Este Centro Directivo ha manifestado reiteradamente que resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues, aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. Esta diferenciación resulta, en nuestro ordenamiento jurídico, del hecho de que el régimen económico-matrimonial de separación de bienes sólo pueda existir entre cónyuges.

Además de lo anterior hay que tener también en cuenta la regulación específica del Código Civil Catalán que en su artículo 233-2, respecto de las medidas definitivas propuestas por convenio regulador, incluye en su apartado 5 que el convenio regulador también debe contener, si procede: «d). La liquidación del régimen económico matrimonial y la división de los bienes en comunidad ordinaria indivisa». 3. En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la liquidación del régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno – entre ellos, la vivienda familiar–, por lo que es indudable que conforme a la legislación que se ha mencionado no puede mantenerse el criterio de la registradora, sin que constituya óbice alguno a esta conclusión el hecho de que en la sentencia se indique que tales acuerdos no puedan ser objeto de ejecución en el procedimiento de familia sino en procedimiento de ejecución ordinaria, pues nada tiene que ver esta circunstancia con la inscripción solicitada.

I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Valencia n.º 7

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11909.pdf>

Tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la doctrina de este Centro Directivo configuran la sociedad legal de gananciales, al igual que la generalidad de la doctrina científica, como una comunidad de tipo germánico, en la que el derecho que ostentan ambos cónyuges afecta indeterminadamente al objeto, sin atribución de cuotas, ni facultad de pedir la división material, mientras dura la sociedad, a diferencia de lo que sucede con el condominio romano, con cuotas definidas, y en donde cabe el ejercicio de la división de cosa común. Y por eso, en la sociedad de gananciales no se es dueño de la mitad de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la titularidad del patrimonio ganancial.

Teniendo en cuenta esta premisa, esta Dirección General (vid., entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación. Así cabe distinguir tres hipótesis diferentes: En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058, 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario. En resumen: respecto de la sociedad de gananciales, es posible embargar la cuota abstracta de un cónyuge, pero no subastarla, pues la traba está llamada a ser sustituida por los bienes que se adjudiquen al deudor, que serán objeto de ejecución específica.

I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 4

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SEPARACIÓN DE BIENES: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LAS CAPITULACIONES EN EL RC

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11911.pdf>

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede procederse a practicar la inscripción solicitada. No constituye obstáculo a esta conclusión el hecho de que los cónyuges afirmen en la escritura calificada que compran para su patrimonio privativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código Civil, pues dicha consecuencia es efecto natural del régimen de separación de bienes que tiene eficacia entre los cónyuges desde el otorgamiento de las capitulaciones.

I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de La Unión n.º 1

PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NECESIDAD DE DEMANDAR AL TERCER POSEEDOR PARA PODER ANOTAR EL EMBARGO

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11912.pdf>

Siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria y no el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) son indudables las diferencias existentes entre ambos. Baste señalar al respecto, que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. artículos 584 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y la valoración de los bienes embargados (cfr. artículo 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dichos trámites no son precisos.

Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento, al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos. Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización.

Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por la registradora objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que 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). Se trata, por tanto, de la ejecución ordinaria de un crédito hipotecario resultando la inscripción del bien gravado a favor de un tercer poseedor con anterioridad al inicio del procedimiento judicial. Tal cuestión ha sido resuelta por este Centro Directivo de manera uniforme al afirmar que (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento de ejecución hipotecaria (tanto si se ejecuta la acción real hipotecaria como la acción personal derivada del préstamo o crédito hipotecario, como es el caso) si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada. En efecto, las exigencias del

principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, ya que es una mercantil que adquirió e inscribió el dominio en el año 2012.

I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Estella n.º 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11913.pdf>

Es obvio, como señala el registrador, que una casa inscrita de 191 m² no se puede dividir horizontalmente en tres elementos privativos que suman 412 m² porque tal superficie total de edificación no consta previamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Cabe recordar, como invoca el registrador, que el artículo 53 letra a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que «no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». Además, la propia legislación sustantiva permite justificar la exigibilidad de licencia como actuación que modifica «la disposición interior del edificio» o «suponer una mayor intensidad del uso del suelo» –artículo 190.2.d) y n)–.

El tercer y último defecto consiste en que al elemento privativo en planta baja (garaje de ciento setenta y dos metros cuadrados) se la asigna como anejo privativo todo el suelo no ocupado por la edificación y destinado a huerto de doscientos ochenta y siete metros cuadrados. Y el registrador sostiene que ello implica que «la totalidad del suelo no ocupado por la edificación ha dejado de ser elemento común para convertirse en parte (anejo) de un elemento privativo, susceptible de propiedad exclusiva y aprovechamiento independiente», y que ello precisa también autorización administrativa conforme al apartado 2 letra f) del artículo 190 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio. Podríamos decir que, así como en la situación inicial la totalidad del huerto era suelo anejo al único elemento susceptible de aprovechamiento independiente que constaba declarado (la vivienda), ahora, en la situación final, la totalidad del huerto, sin fraccionamiento alguno, es suelo anejo a uno de los tres elementos privativos del régimen de la ley de propiedad horizontal. Por tanto, aunque no es cierta la afirmación del notario de que el huerto sigue siendo elemento común, pues pasa a ser anejo de un elemento privativo, sí que es cierto que no se ha producido un fraccionamiento del suelo.

**I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)****Registro de Coria****OBRA NUEVA: REQUISITOS**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11914.pdf>

En primer lugar plantea el registrador que el certificado municipal incorporado a la escritura no es hábil para acreditar la naturaleza urbana del suelo en el que se ubica la edificación y ello porque entendiendo que dicho certificado únicamente se refiere a una parcela catastral, no existiendo correspondencia entre ésta y la finca registral, en los términos indicados por el artículo 45 de la Ley del Catastro, por existir una diferencia de superficie superior al 10%. El recurso debe estimarse en este punto. En la documentación incorporada al título presentado figura la representación gráfica de la finca registral alternativa a la catastral coincidente totalmente con la descripción tabular. Del informe de validación catastral resulta la localización coincidente con la referencia catastral a la que se refiere el certificado.

Una vez acreditado el carácter urbano del suelo en el que se ubica la finca, según se expone en el anterior fundamento, resulta superfluo entrar a analizar el segundo defecto que se refiere a la necesidad de aportar certificado acreditativo de que el suelo no se ubica en terrenos sujetos a régimen de imprescriptibilidad. No obstante lo cual procede analizar el mismo conjuntamente con el tercero de los defectos, relativo a que no expresa el certificado municipal que la finca no se ubica en suelo demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general, a los efectos de recordar la doctrina sobre el particular. A la vista de esta exigencia, debe recordarse la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (cfr. «Vistos»), conforme a la cual el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones 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.

Para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solitud 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 referencia geográfica. Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. En el caso que nos ocupa, los motivos que expone el registrador para dudar de la ubicación de la edificación pueden justificar la exigencia de inscripción de la representación gráfica, pero tal representación ya se incorpora en el propio título, del que resultan las coordenadas que ubican y delimitan la finca registral. Lo procedente, por tanto, es tramitar el correspondiente procedimiento para la inscripción de la representación gráfica alternativa incorporada al título.

**I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)****Registro de Mazarrón****PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11916.pdf>

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.

Una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística.

Ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado.

En el presente supuesto, los indicios apreciados diligentemente por el registrador son confirmados por la Administración urbanística a través de los medios y competencias de que dispone en sede de disciplina urbanística, mediante resolución dictada en expediente de disciplina urbanística por la que se sanciona al infractor, se ordena la restauración del orden perturbado y solicita la práctica de la nota marginal del anterior artículo 228 de la Ley del suelo de Murcia, texto refundido 1/2005, vigente hasta el 6 de mayo del 2015, relativo a la constancia registral de la orden de ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos a su estado anterior a la infracción, anotación que debe ser cancelada cuando se haya producido el restablecimiento del orden infringido –apartado tercero–. En dicha resolución municipal se hace constar la existencia de parcelación urbanística pues se está regulando de hecho una utilización de las parcelas de forma exclusiva que va más allá del propio uso que se alega, si bien, «no se discute ni se sanciona el negocio legal de Derecho Privado, sino su significación para el uso y ordenación del suelo». Para resolver la cuestión que se plantea en este expediente debe atenderse al

propio contenido del artículo cuestionado, artículo 79 del RD 1093/1997 y el supuesto de hecho al que atiende en cada caso, para perfilar el esquema de actuación que ha de seguir el registrador según la respuesta que reciba de la Administración competente.

En el presente caso el Ayuntamiento concluye que se está articulando de hecho una parcelación urbanística al margen del planeamiento y tramita el oportuno expediente de disciplina ordenando la reposición del estado anterior, además de las sanciones procedentes al infractor y la constancia de nota marginal en el folio registral, pero no acuerda medida alguna de prohibición de disponer y parece no cuestionar la validez del negocio jurídico de venta de cuota indivisa.

I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Mazarrón

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11916.pdf>

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.

Una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual. En esta línea, en el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística.

Ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral, cuya configuración como requisito de inscripción, sin embargo, corresponde al Estado.

En el presente supuesto, los indicios apreciados diligentemente por el registrador son confirmados por la Administración urbanística a través de los medios y competencias de

que dispone en sede de disciplina urbanística, mediante resolución dictada en expediente de disciplina urbanística por la que se sanciona al infractor, se ordena la restauración del orden perturbado y solicita la práctica de la nota marginal del anterior artículo 228 de la Ley del suelo de Murcia, texto refundido 1/2005, vigente hasta el 6 de mayo del 2015, relativo a la constancia registral de la orden de ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos a su estado anterior a la infracción, anotación que debe ser cancelada cuando se haya producido el restablecimiento del orden infringido –apartado tercero–. En dicha resolución municipal se hace constar la existencia de parcelación urbanística pues se está regulando de hecho una utilización de las parcelas de forma exclusiva que va más allá del propio uso que se alega, si bien, «no se discute ni se sanciona el negocio legal de Derecho Privado, sino su significación para el uso y ordenación del suelo». Para resolver la cuestión que se plantea en este expediente debe atenderse al propio contenido del artículo cuestionado, artículo 79 del RD 1093/1997 y el supuesto de hecho al que atiende en cada caso, para perfilar el esquema de actuación que ha de seguir el registrador según la respuesta que reciba de la Administración competente.

En el presente caso el Ayuntamiento concluye que se está articulando de hecho una parcelación urbanística al margen del planeamiento y tramita el oportuno expediente de disciplina ordenando la reposición del estado anterior, además de las sanciones procedentes al infractor y la constancia de nota marginal en el folio registral, pero no acuerda medida alguna de prohibición de disponer y parece no cuestionar la validez del negocio jurídico de venta de cuota indivisa.

I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Valladolid n.º 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE UN LOCAL

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11917.pdf>

Se plantea si, con arreglo a lo establecido en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, es necesario aportar licencia o autorización administrativa para dividir un departamento privativo destinado a local de un edificio en propiedad horizontal, generando uno nuevo.

No hay duda, y así se afirmó en las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria». Serán de plena aplicación las excepciones contenidas en el artículo 26.6, por remisión directa del citado artículo 10.3.b), por lo que no será exigible la intervención administrativa en los supuestos

siguientes: a) cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel, y b) cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

Cabe afirmar, no obstante el carácter básico de la normativa citada, que la determinación del concreto título administrativo habilitante exigido para los actos de división o segregación de locales, y demás previstos en el citado artículo 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, corresponderá a la correspondiente legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, acorde con los pronunciamientos del Tribunal Constitucional – vid. Resoluciones citadas en «Vistos»–. En el presente caso, es claro que con la segregación pretendida se crea un nuevo elemento privativo en régimen de propiedad horizontal, y no existe, en la legislación autonómica aplicable, previsión alguna en cuanto al concreto acto de división de locales en edificios existentes. Deberá acreditarse la licencia administrativa de la que resulte autorizada la segregación del local, bien de forma específica, bien por resultar autorizada la obra para la segregación en los términos expuestos anteriormente, debiendo acreditar, en otro caso, mediante certificado municipal, la procedencia de otro tipo de intervención administrativa, para el acto de segregación de local que se pretende inscribir.

En el supuesto de hecho de este expediente consta acreditado por certificado técnico que «el local comercial objeto de la segregación coincidente con la división existente ya realizada sobre el mismo ya existe construido y dividido desde el año 2001 y está documentado con detalle en los planos acotados y descripciones escritas de la memoria del proyecto redactado en el año 2000 para la ejecución de su reforma por el arquitecto L. P. (...) exp. municipal 52306/2000 y con certificado final de obra a 30 de mayo de 2001. Además en dicho expediente ya estaba prevista la existencia de dicho local (...)». Por lo que se utiliza uno de los medios previstos en el art. 28.4 para acreditar la antigüedad de la segregación tal y como se describe y no consta la existencia de anotación preventiva de iniciación de expediente de disciplina urbanística. Resulta por tanto de aplicación la doctrina sentada por este Centro Directivo para este tipo de casos, procediendo la estimación del recurso en cuanto a este defecto.

I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Málaga n.º 10

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11918.pdf>

Este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que

las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»).

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante este supuesto, toda vez que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino demandar del registrador la no inscripción de documentos judiciales todavía no presentados. A la misma conclusión se llega por aplicación de la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles.

I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11919.pdf>

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha declarado (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) que el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita. Los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: 1. Debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; 2. 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 (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); y, 3. 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 (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario).

En este expediente, el recurrente alega en su escrito que el permutante sí fue notificado, pero tal afirmación no fue acreditada al tiempo de presentar la instancia y, por tanto, no pudo ser tenida en cuenta por la registradora en su calificación (Cfr. artículo 326 L.H.).

I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Orcera

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11920.pdf>

En primer lugar conviene recordar que el recurso no es medio adecuado en caso de pretenderse la revocación de una inscripción ya practicada. De esta manera, el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales reconocido por el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas citaremos la Resolución de 17 de enero de 2001) impone que el recurso gubernativo no permite plantear cuestiones relativas a asientos registrales vigentes, debiendo dirimirse las mismas en sede judicial respetando el principio de tutela judicial efectiva de todos aquellos que pudieran ostentar interés legítimo en el mismo.

I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Viveiro

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11921.pdf>

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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley 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 identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Cebreros

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11922.pdf>

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

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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). 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. Como resulta de 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.

También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

**I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)**

Registro de Zaragoza n.º 3

REPARCELACIÓN: REVERSIÓN EN CASO DE ANULACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11923.pdf>

La calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Por lo que aplicando esta doctrina al caso objeto de este expediente en el que se pretende la anulación del título de reparcelación inscrito y consecuente cancelación de asientos registrales, resulta evidente que entra dentro de la calificación del registrador valorar la congruencia de dicho mandato con el procedimiento en que se dicta, y si éste es el previsto o uno de los previstos por el legislador para tales efectos.

En el propio texto del acuerdo administrativo se deja constancia de las dudas que plantea la utilización de esa vía procedimental para anular un acto favorable respecto al que no cabe recurso, pero que infringe el ordenamiento jurídico por vulnerar el Plan General vigente, aun cuando no sea un supuesto de nulidad de pleno derecho. El presente supuesto plantea un supuesto problemático que, pese a su complejidad y trascendencia ha carecido hasta tiempos recientes de una expresa regulación legal. Se trata de la denominada «reparcelación inversa» o «reversión de la reparcelación» que se hace necesario formalizar para dejar sin efecto, por diversas causas, una reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta situación patológica ha motivado la intervención del legislador en el caso de Castilla La Mancha y la Comunidad Valenciana.

Entendemos que, ante la falta de norma específica, la reversión de la reparcelación con el objeto de dejar sin efecto un proyecto de reparcelación inscrito, cuando no es objeto de anulación, debe articularse a través de la tramitación de una modificación del proyecto que, en el caso de la legislación aragonesa aplicable al caso, se somete a los mismos requisitos procedimentales que su aprobación –art. 147 y 68 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón–. Pues bien, esto es lo que se hace en el expediente objeto de recurso. No procede por tanto exigir la revisión de oficio cuando no ha habido nulidad de pleno derecho sino mera anulabilidad, y además existe conformidad de los interesados para la subsanación del procedimiento. En el presente expediente el Ayuntamiento acuerda en 2019 la anulación del acto administrativo firme aprobatorio del proyecto de reparcelación del año 2001 invocando causa de anulabilidad y en procedimiento seguido a instancia de los interesados, por lo que resulta evidente que se ha seguido el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo para la subsanación de vicios de anulabilidad, a través de la modificación del proyecto de reparcelación, y su retroacción al momento en que se incurrió en la irregularidad no invalidante.

La firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de cancelación en el Registro. Así se deduce claramente del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» artículo 52.4.a del texto refundido de la Ley de Suelo, o artículo 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad.

I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Zaragoza n.º 3

REPARCELACIÓN: REVERSIÓN EN CASO DE ANULACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11924.pdf>

La calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Por lo que aplicando esta doctrina al caso objeto de este expediente en el que se pretende la anulación del título de reparcelación inscrito y consecuente cancelación de asientos registrales, resulta evidente que entra dentro de la calificación del registrador valorar la congruencia de dicho mandato con el procedimiento en que se dicta, y si éste es el previsto o uno de los previstos por el legislador para tales efectos.

En el propio texto del acuerdo administrativo se deja constancia de las dudas que plantea la utilización de esa vía procedimental para anular un acto favorable respecto al que no cabe recurso, pero que infringe el ordenamiento jurídico por vulnerar el Plan General vigente, aun cuando no sea un supuesto de nulidad de pleno derecho. El presente supuesto plantea un supuesto problemático que, pese a su complejidad y trascendencia ha carecido hasta tiempos recientes de una expresa regulación legal. Se trata de la denominada «reparcelación inversa» o «reversión de la reparcelación» que se hace necesario formalizar para dejar sin efecto, por diversas causas, una reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta situación patológica ha motivado la intervención del legislador en el caso de Castilla La Mancha y la Comunidad Valenciana.

Entendemos que, ante la falta de norma específica, la reversión de la reparcelación con el objeto de dejar sin efecto un proyecto de reparcelación inscrito, cuando no es objeto de anulación, debe articularse a través de la tramitación de una modificación del proyecto que, en el caso de la legislación aragonesa aplicable al caso, se somete a los mismos requisitos procedimentales que su aprobación -art- 147 y 68 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón-. Pues bien, esto es lo que se hace en el expediente objeto de recurso. No procede por tanto exigir la revisión de oficio cuando no ha habido nulidad de pleno derecho sino mera anulabilidad, y además existe conformidad de los interesados para la subsanación del procedimiento. En el presente expediente el Ayuntamiento acuerda en 2019 la anulación del acto administrativo firme aprobatorio del proyecto de reparcelación del año 2001 invocando causa de anulabilidad y en procedimiento seguido a instancia de los interesados, por lo que resulta evidente que se ha seguido el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo para la subsanación de vicios de anulabilidad, a través de la modificación del proyecto de reparcelación, y su retroacción al momento en que se incurrió en la irregularidad no invalidante

La firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de cancelación en el Registro. Así se deduce claramente del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de dicha resolución si ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales

contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» artículo 52.4.a del texto refundido de la Ley de Suelo, o artículo 29 del Reglamento de Costas), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad.

I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Lalín

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12042.pdf>

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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley 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 identificadas y fundadas las dudas del Registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Requena

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

RECURSO GUBERNATIVO: VALOR DEL INFORME DEL REGISTRADOR

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12043.pdf>

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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley 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 la registradora, en una escueta nota de calificación (antes transcrita), se limita a señalar como defecto la falta de aportación de un certificado que acredite la correspondencia de parcelas catastrales. Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo 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.

I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Parla n.º 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS DE SUBCOMUNIDADES NO CONSTITUIDAS FORMALMENTE

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12044.pdf>

Esta Dirección General ha considerado que debe atenderse a la diversidad de situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, lo que unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Esta interpretación favorable a facilitar la toma de razón de los acuerdos de determinadas comunidades no puede llegar al extremo de admitir la legalización de cualquier tipo de comunidad ordinaria, aun cuando se dote de estatutos o normas, si no cumple las condiciones para la aplicabilidad de la normativa antes reseñada.

Frente a lo manifestado por la registradora, el recurrente no pretende legalizar un libro que recoja los acuerdos de una mancomunidad de edificios –la urbanización– que ya tiene legalizado otro libro (lo cual no sería posible sin acompañar el anterior íntegramente utilizado) sino legalizar los correspondientes a cada subcomunidad que la integra. En definitiva, nada obsta a que se legalice y se haga constar en el libro de legalizaciones, la diligenciación de los libros de actas de las tres subcomunidades.

En estos casos en los que no existe inscrita específicamente las distintas subcomunidades aunque sí los edificios, y no consta el acuerdo de la supracomunidad que sí tiene reflejada registralmente la diligenciación del libro de actas, para evitar confusiones y clarificar los efectos registrales, también será necesario que en la diligencia de legalización se exprese –y

no solo en la nota al margen del asiento de presentación y en la nota al pie de la solicitud de legalización— que por no resultar de los asientos del Registro de la Propiedad la constitución de la subcomunidad de usuarios y por no constar su reflejo en el libro de actas de la mancomunidad —en definitiva por falta de tracto sucesivo—, no se ha consignado por nota al margen de la inscripción de las fincas que según el título la componen, la legalización de los libros y que la consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales.

I.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12045.pdf>

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 el relativo a la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el mandamiento de anotación se vuelve a presentar en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido. En consecuencia, se rechaza la cancelación de las cargas posteriores, al estar caducada la anotación del embargo ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

El hecho de que se hubiera ya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prorrogación, ya que las anotaciones sólo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el Registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere. Sin embargo, no hay apoyo legal que permita hacerlo. Es más, si lo hiciera estaría contraviniendo frontalmente el texto del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y el espíritu de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, que acabó con la vigencia indefinida de las anotaciones preventivas prorrogadas, precisamente para evitar un obstáculo permanente para el mercado inmobiliario.

No obstante lo anterior, el actual titular tabular tiene a su disposición los remedios previstos en el ordenamiento si considera oportuna la defensa de su posición jurídica (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 117, 594, 601 y 604 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a fin de que los tribunales, en su caso, puedan adoptar la decisión oportuna en orden a la preferencia entre cargas, mediante la interposición de las correspondientes tercerías de mejor derecho, o de dominio, o por la ausencia de buena fe, con demanda a todos los interesados, evitando su indefensión (cfr. artículos 24 de la Constitución y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Será a través de una resolución judicial, adoptada en un proceso contradictorio en el que hayan sido partes todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, como podrá determinarse si es o no procedente la cancelación de dichas cargas, de acuerdo con la doctrina de las citadas sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

I.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Eivissa n.º 2

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12046.pdf>

Reiterando una asentadísima doctrina, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado, en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública u otro título formal en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores (y que, en su caso, no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos), no puede determinar su cancelación automática. Es preciso 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, y d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento y que hayan sido vencidos en dicho procedimiento.

I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Santa Lucía de Tirajana

**DOCUMENTO PRIVADO: NECESIDAD DE LEGITIMACIÓN DE FIRMA
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: LEGITIMACIÓN PARA INSTARLO**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12047.pdf>

Como señaló la resolución de DGRN de 29 de noviembre de 2019 «... es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten han de ser públicos (art. 3 de la LH), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el Registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento».

Procede también confirmar los restantes defectos señalados en la actual y vigente nota de calificación de la instancia privada. Tales defectos, en esencia, tienen todos el mismo fundamento y razón última, a saber: que la solicitante no es titular registral, y ni siquiera lo es su supuesto causante, sin que tampoco se presenten ahora los documentos auténticos que permitan practicar

las inscripciones previas procedentes para cumplir con el principio de tracto sucesivo enunciado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, las cuales inscripciones previas otorgarían a la solicitante la legitimación registral requerida por el artículo 199 o el 201 de dicha Ley, y de la que actualmente carece, para solicitar la inscripción de rectificaciones descriptivas.

I.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Fuenlabrada n.º 4

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD GANANCIAL CON CERTIFICACIÓN DEL RC ACREDITATIVA DE LA SOLTERÍA DE UNO DE LOS TITULARES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12050.pdf>

Como ya se reflejó en la referida Resolución de 17 de enero de 2020, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este centro directivo relativas a la rectificación del Registro, parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Como también se señaló en la citada Resolución de 17 de enero de 2020, la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial). Pero para acceder a la modificación del contenido del Registro de la Propiedad y del carácter de ganancial con que publica la titularidad del bien, es preciso contar con el consentimiento de la persona que ve afectada su posición jurídica por el pronunciamiento registral o bien resolución judicial en la que esta hayan tenido la posibilidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento.

I.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Mondoñedo

**HERENCIA: EFECTOS DE LA PRETERICIÓN EN DERECHO GALLEGO
HERENCIA: LEGADO DE UN BIEN GANANCIAL**

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12232.pdf>

La Dirección General de Registros y del Notariado se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre la cuestión de la anulación de las disposiciones testamentarias pero referida a la existencia de preterición. Así, en la Resolución de 2 de agosto de 2018 que ha decidido si en una partición es o no necesaria, a efectos registrales, la declaración judicial previa de nulidad del testamento, o de la institución de herederos ordenada en el mismo, por causa de preterición de alguno de los herederos forzosos y para la determinación del carácter de la preterición como errónea o intencional. El criterio de ese Centro Directivo en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa con base en los argumentos ya expresados por la Resolución de 13 de septiembre de 2001.

Estas Resoluciones no contradicen la doctrina de este centro directivo (Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950, 14 de agosto de 1959) con arreglo a la cual se admite la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos. Si bien la preterición de alguno de los herederos forzosos en línea recta determina –conforme al artículo 814 del Código Civil, en su redacción anterior a la reforma de 1981– la nulidad de la institución de heredero, la cual podría ser acordada por los Tribunales cuando los herederos instituidos sostengan su validez, nada se opone a que éstos reconozcan a los preteridos la porción que les corresponda y puedan convenir con ellos no impugnar la partición hereditaria, y en distribuir y adjudicar los bienes en la proporción que legítimamente les hubiera correspondido, si se hubiere abierto la sucesión intestada.

Así pues, con independencia de si la preterición es intencional o no, cualquier actuación en la partición de la herencia del esposo –primer causante–, en la que intervenga su hija en su condición de preterida, requerirá, bien el consentimiento y convenio de todos los beneficiados e interesados, o en su defecto, la previa declaración judicial de la preterición de la legitimaria.

Pero la vigente Ley 2/2006, de Derecho Civil de Galicia, adopta el modelo *pars valoris* y reproduce el sistema adoptado en Cataluña. Así, el artículo 249 dispone que “El legitimario no tiene acción real para reclamar su legítima y será considerado, a todos los efectos, como un acreedor”. En definitiva, a efectos de este expediente, tratándose de una sucesión de causantes sujetos a Derecho Civil gallego, la legítima tiene una naturaleza especial *pars valoris*, lo que permite que, en esa liquidación de bienes comunes, el legitimario ostente solo un derecho al valor. La consecuencia de todo ello es la posibilidad del pago de la legítima con caudal extrahereditario. Pero esto supone que la legitimaria haya sido llamada a la sucesión, de manera que, habiendo sido preterida, y a falta de convenio entre todos los interesados y beneficiarios de disposiciones –en el supuesto concreto falta el legatario–, se hace precisa una declaración judicial determinando su condición y derechos de legitimaria.

En el caso de disposición de la cosa ganancial, cabe que se extienda a la totalidad de la misma por adjudicación a la herencia en la liquidación de gananciales; y en la de disposición de los derechos sobre la cosa ganancial se extendería a la mitad indivisa por consentimiento del cónyuge superviviente o sus herederos. En definitiva, distingue la ley entre la disposición de un bien ganancial y la de los derechos que ostente el testador sobre un bien ganancial, de manera que, en ambas, remite al valor de la totalidad o de la mitad de la cosa dispuesta en herencia, legado o adjudicación. Pudiendo concretarse en la primera a la totalidad si se adjudica en la liquidación de los gananciales a la herencia; y en la segunda, pudiendo concretarse en la mitad indivisa si el cónyuge superviviente lo consiente.

I.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Estella-Lizarra n.º 1

HERENCIA: RENUNCIA QUE LUEGO ES RECTIFICADA POR LOS RENUNCIANTES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12233.pdf>

La Ley 222 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra recoge los principios y funcionamiento de la sustitución vulgar. En consecuencia, habiéndose renunciado a los legados, y existiendo ordenada una sustitución vulgar en los mismos, se procede al llamamiento a los descendientes sustitutos vulgares de las legatarias. En consecuencia, sea cual fuere la naturaleza del legado, no ha quedado vacío de contenido, ya que están llamados los sustitutos de las legatarias renunciantes, o, en caso de falta de ellos, las herederas por integración de los bienes legados en la masa de la herencia. Pero ocurre en el caso de este expediente que se ha producido una modificación de la titularidad de los bienes como consecuencia de la escritura de complemento y rectificación de la de adjudicación de herencia.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2003 afirmó, en relación con una repudiación de herencia respecto de la cual se alegaba su ineficacia por el error vicio en la declaración, que «La norma de irrevocabilidad de la aceptación y de la repudiación de la herencia, es una norma imperativa cuya aplicación no puede ser eludida por la parte una vez emitida la declaración de voluntad en que consiste, ni puede ser dejada sin efecto por actos o declaraciones de voluntad en contrario, cualquiera que sea la proximidad en el tiempo entre estos actos o declaraciones de voluntad y la repudiación de la herencia, y que el artículo 997 no establece distinción alguna a este respecto; de acuerdo con el texto legal, la eficacia de la repudiación de la herencia sólo se ve alterada por la impugnación fundada en la existencia de algún vicio del consentimiento o en la aparición de un testamento desconocido, ineficacia que ha de hacerse valer mediante el ejercicio de la correspondiente acción que aquí no ha sido utilizada».

En el concreto supuesto, a través de las manifestaciones de las otorgantes en la escritura de subsanación, se deduce que se trata de un error en el consentimiento, posiblemente en su modalidad de error de derecho, según lo dicho, pues los efectos jurídicos del acto realizado parecen no ser los que los otorgantes pretendían, en cuanto sustituyen una repudiación pura y simple por una renuncia traslativa (asumiendo que, en esta última, no entraría en juego la sustitución vulgar ordenada por la causante), pero no es clara tal apreciación ya que la declaración de voluntad inicial se había producido previamente informada por el notario autorizante, e incluso cabría cuestionar que el error de derecho fuera admisible como causa de impugnación de la repudiación, dada la restrictiva admisión del mismo ya aludida. Pero aun admitiendo la eficacia de esa clase de error en esta materia, es claro que para producir efectos en el ámbito notarial y registral la rectificación siempre deberá ser consentida por todos los posibles afectados por la misma.

I.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Granada n.º 2

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR SIN INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12234.pdf>

Ciertamente, 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 la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. 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.

En el presente caso las anteriores consideraciones no pueden impedir la inscripción pretendida porque la partición es realizada por los albaceas contadorespartidores. Como ha quedado expuesto, los albaceas contadores, en cumplimiento de lo dispuesto en el testamento, confeccionaron el cuaderno particional y la intervención de los herederos, en los términos que se han detallado en el relato fáctico, no desvirtúa el carácter unilateral propio de las particiones practicadas por contador partidor, que no requieren de la aprobación de los herederos y legitimarios. Lo que ocurre en este caso es que, a pesar de la unidad documental que representa la escritura pública otorgada, en la misma se formaliza una pluralidad negocial. El instrumento público que da origen a este recurso solemniza, además de la partición, otros actos como la aceptación de la herencia y la aceptación de las adjudicaciones particionales. Mas la concurrencia en un solo documento de esta diversidad negocial no borra ni desdibuja la autonomía de cada acto, y especialmente la autonomía y unilateralidad de la partición, ni los efectos que le son propios.

I.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Marbella n.º 3

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES EXTRANJEROS: DETERMINACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12235.pdf>

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

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del 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.

En el presente caso, atendiendo a la fecha de celebración del matrimonio de la compradora, posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el 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.

En el presente caso, el notario ha cumplido con la mayor diligencia, según las normas legales y reglamentarias antes citadas, su deber de reflejar en la escritura autorizada cuál es el régimen económico matrimonial de la otorgante. No puede el registrador exigir que se acredite la elección de residencia habitual común tras la celebración del matrimonio ni el acuerdo o aprobación del otro cónyuge. Además, en el presente caso, por tratarse de la legislación inglesa no existe propiamente un régimen económico matrimonial sino simple aplicación de la ley material de Reino Unido, y el notario ha precisado cuál es esta ley aplicable así como su alcance, al afirmar, por su conocimiento directo, que en dicho sistema legal existe «absoluta separación del patrimonio de cada uno de los cónyuges, que conduce a la libre administración y disposición de cada uno sobre sus bienes propios» (cfr. artículo 36 del Reglamento Hipotecario).

I.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Sort

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12236.pdf>

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecario y de las Resoluciones de este centro directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente, 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).

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

I.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Gavá

ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA O LEASING INMOBILIARIO: PROHIBICIÓN CONTRACTUAL DE LA LIBRE CESIÓN DE LA POSICIÓN DE ARRENDATARIO SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12237.pdf>

En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. Por tanto, la relación entre el derecho de uso y la opción de compra es absolutamente necesaria para que nazca la figura con contornos propios, no puede haber entre ellos posible separación. Por tanto, el leasing no es una mera suma de un arrendamiento y una opción de compra, sino un negocio jurídico de financiación de naturaleza compleja y causa unitaria, en la que es lógico y connatural que no queda novación por sustitución del deudor sin consentimiento del acreedor (cfr. artículo 1205 C.C.).

Respecto del derecho de opción, si bien, como se acaba de indicar, en el caso del arrendamiento financiero no es posible desdoblar el mismo del contrato en su conjunto, del arrendamiento o facultad de uso, la jurisprudencia define el contrato de opción como aquél en el que una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato, que ha de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones (Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1987 y de 1 de diciembre de 1992).

De acuerdo con lo que se acaba de exponer, no cabe duda de que el derecho de arrendamiento financiero, y por tanto el derecho de opción de compra que es inseparable del mismo, como resulta de su propia naturaleza, tiene en el caso de este expediente naturaleza real, pues consta inscrito en el Registro. Es cierto, como señaló la Resolución de 26 de marzo de 1999, que una cosa es el respeto a la validez del derecho inscrito y otra bien diferente es la pretensión de eficacia erga omnes de cualesquiera cláusulas estipuladas con ocasión de su constitución. Solo en la medida en que dichas cláusulas delimiten el contenido del derecho real inscrito, tendrán

aquéllas el alcance inherente a este último, mas si su carácter fuera puramente personal, bien por su naturaleza, bien por deducirse así del contenido del pacto, no se alteraría ésta por el hecho de su inscripción (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria) y solo podrían desenvolver su eficacia en el restringido ámbito de quienes la estipularon (cfr. artículo 1.257 CC).

En virtud de ello, resulta claro el carácter real de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento financiero transcrita en la inscripción del mismo y en consecuencia es necesario acreditar la obtención del previo consentimiento expreso y escrito del arrendador a la cesión por parte de los arrendatarios financieros de todos los derechos y obligaciones que los mismos ostentan en el contrato de arrendamiento financiero inmobiliario inscrito para poder inscribir dicha cesión de derechos. Lo que la cláusula sexta del contrato de leasing inscrito establece es propio de un contrato unitario de financiación, en la que cabalmente no cabe cesión contractual sin consentimiento de arrendador financiador. De la misma manera que no cabe cesión de la posición de deudor hipotecario sin consentimiento del acreedor, y eso no implica una prohibición de disponer en un negocio oneroso.

El contrato de arrendamiento financiero, con opción de compra por tanto, que ahora nos ocupa fue otorgado en escritura autorizada el día 25 de octubre de 1999, cuando todavía no se había aprobado el libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, y tampoco siquiera la mencionada Ley 22/2001. En consecuencia, el artículo 568-9 del Código Civil de Cataluña no puede ser aplicable.

I.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de O Barco de Valdeorras

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DURACIÓN DE LAS LIMITACIONES

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12238.pdf>

La vivienda (la mitad indivisa) cuya transmisión se pretende inscribir tiene la consideración de Vivienda Protegida de Promoción Privada en Galicia y, con ello, queda sujeta a las normas establecidas por la legislación de dicha comunidad autónoma para garantizar la efectividad del régimen de protección oficial, en cuanto les sean aplicables. La duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas depende de varios factores: de la tipología de vivienda de que se trate, de las ayudas concedidas para su adquisición, y por fin, de la fecha de la calificación definitiva de la misma. Dado que el año en que la finca objeto de la donación fue calificada definitivamente como protegida y el préstamo cualificado obtenido para su adquisición es de 2001, queda sujeta al Plan de Vivienda para el periodo 1998-2001, regulados en el ámbito estatal por el Real Decreto 1186/1998 y en el ámbito autonómico por el citado Decreto 345/1998, de Galicia. De este modo, el plazo de duración del régimen legal de protección de las viviendas para las que se hubieran obtenido condiciones especiales de financiación será el que se determine en la calificación definitiva, haciéndose extensivo en todo caso al periodo de amortización del préstamo cualificado, y debiendo ser como mínimo de quince años contados desde la fecha de la declaración definitiva, transcurrido el cual podrá solicitarse la descalificación voluntaria a petición de los propietarios.

La transmisión inter vivos de las viviendas protegidas transcurridos diez años desde la fecha de formalización del préstamo cualificado es plenamente posible y libre, mientras que su trans-

misión antes de transcurrido dicho plazo únicamente puede llevarse a cabo si se cumplen las condiciones que los transcritos preceptos exigen, esto es, si lo autoriza la Comunidad Autónoma, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas a la administración o administraciones concedentes, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

**I.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)**

Registro de Torrevieja n.º 3

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12240.pdf>

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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley 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.

La inscripción de una representación gráfica con la peculiar configuración física que concurre en este caso (viales); la enorme desproporción respecto a la superficie registrada; la oposición de los colindantes y el previo pronunciamiento judicial, ponen de manifiesto cuestiones sobre la reordenación de los terrenos y, en particular, sobre su ordenación urbanística que deberán dilucidarse en los cauces correspondientes, pero no en el expediente de inscripción de representación gráfica. Y ello porque no puede olvidarse que los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria proscriben la inscripción de la representación gráfica cuando con ello se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. No obstante lleva razón el recurrente en lo relativo a que no corresponde al registrador apreciar cuál sea la realidad física actual de la finca más allá de la representación gráfica catastral aportada, la cual goza de presunción de veracidad (cfr. artículo 3 de la Ley del Catastro), ni tampoco cuál sea el destino de la finca, en particular, a viales.

**I.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)**

Registro de Vigo n.º 3

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12241.pdf>

Con carácter previo hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como resulta de 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. También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.a, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.a, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

En el supuesto de este expediente, el fallecimiento del titular registral se produjo antes de iniciarse el procedimiento ordinario de origen en el que se reclamaron las cantidades impaga-

das, por lo que la demanda se dirigió contra la herencia yacente y los desconocidos herederos habiéndose efectuado en su seno todas las diligencias necesarias para localizar a algún potencial heredero del deudor. Dos de los posibles herederos, hermanos del causante, acreditan su renuncia a los derechos hereditarios efectuada con anterioridad a la interposición. La tercera posible interesada, renuncia a sus derechos con posterioridad a haber sido emplazada en el proceso ordinario. Por lo tanto, conforme a la anterior doctrina es cierto, como alega la recurrente, que en el proceso inicial del que trae causa el de ejecución se cumplen los requisitos de intervención.

En el caso que nos ocupa, el posterior proceso de ejecución no se dirigió frente a alguna persona cierta y determinada que pudiese considerarse como interesada en la herencia, pues mediante la renuncia de los todos los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa a los siguientes en orden, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; y sin que tampoco pueda sustituirse el requisito de su intervención por la notificación de la demanda ejecutiva a doña P. C. S. M. P., ya que, en dicho momento, la renuncia de la citada señora ya se había hecho efectiva por lo que no se la puede considerar como interesada en la reseñada herencia.

I.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 1 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Tías

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE INGLÉS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12823.pdf>

El recurso plantea, como única cuestión, un tema ya resuelto por este Centro Directivo. Concretamente si debe exigirse en una sucesión sujeta a Derecho británico (Inglaterra y Gales) el acompañamiento de la resolución, expedida por el «Probate Service» no contenciosa y más próxima, en el Derecho español, con las consiguientes adaptaciones, a un acto de jurisdicción voluntaria, conocida por «probate» («Grant of Representation»), con la peculiaridad de que el testamento ante notario español, correctamente extendido a la totalidad de sus bienes, en el que el causante ordenaba «*professio iuris*» a la ley nacional del testador, y concretamente a su «*domicile*», se otorgó después de la entrada en aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, y por tanto si este hecho –no tratarse de un supuesto transitorio contemplado en el art. 83.2 del Reglamento– varía en algo la apreciación que del supuesto ha hecho este Centro Directivo en sus Resoluciones de 2 de marzo de 2018 y 14 de febrero de 2019.

Es de aplicación el artículo 14 de la ley Hipotecaria. De este precepto resulta con claridad que en nada se hace preciso, en este concreto supuesto que se examina, conforme al ordenamiento español y pese a no existir reenvío al mismo, la designación de un ejecutor por el Probate Service británico, institución referida a la liquidación de bienes en Reino Unido. Finalmente, la exigencia del registrador relativa a que debe solicitarse en Reino Unido el Probate y que sea la negativa a su expedición la que demuestre su innecesariedad, por no existir bienes en Reino Unido, además de suponer un trámite costoso y dilatorio y por lo tanto contrario a la interpretación del Reglamento, dirigido a facilitar la vida de los ciudadanos europeos –en su aplicación universal–, resulta incompatible con el tenor del artículo 12, párrafos 1 y 2 del Reglamento (UE) 650/2012, facilitando precisamente la sucesión de bienes en un Estado miembro cuando esté implicado un tercer país, como lo es Reino Unido.

I.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Barcelona n.º 16

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NECESIDAD DE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE ORDENE SU CANCELACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12825.pdf>

El presente recurso tiene por objeto un mandamiento que ordena la cancelación de una anotación preventiva de demanda. Dicho mandamiento se libra en cumplimiento de un auto dictado por el mismo Juzgado, auto que, como se reconoce en el propio mandamiento, no es firme, dado que ha sido recurrido en apelación sin efectos suspensivos.

La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. Centrados en el caso objeto del expediente, quien obtiene a su favor una anotación de demanda nunca podrá ser considerado como tercero protegido por la fe pública. Solo consigue dar publicidad a la pendencia de un proceso judicial y evitar que el juego de la fe pública registral pueda provocar la imposibilidad de que la sentencia definitiva que se dicte en el proceso se ejecute en iguales condiciones que las existentes cuando dicho procedimiento comenzó. Sin embargo, cuando se procede a la cancelación de una anotación preventiva de demanda sí que se genera una situación irreversible, que puede dar lugar a la aparición de terceros que, dado que ya no existe publicidad registral de la pendencia del proceso, podrán quedar protegidos por la fe pública frente a los efectos de la sentencia que pueda dictarse al finalizar el procedimiento.

I.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Oviedo n.º 2

HIPOTECA: SUBROGACIÓN EN LA TITULARIDAD DE LA HIPOTECA POR PARTE DEL FIADOR QUE HA PAGADO LA DEUDA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12826.pdf>

La subrogación del fiador como tercero interesado que paga la deuda no ha sido puesta en duda por el registrador calificador, sino que la cuestión que se dilucida en este expediente consiste en determinar cuál es el título formal necesario para reflejar esa subrogación en el Registro de la Propiedad y si el mismo debe contener una manifestación expresa del acreedor primitivo acerca de su consentimiento a la subrogación, más allá de admitir el pago realizado por parte de un tercero.

Cuando, como en el supuesto presente, aunque ha vencido la deuda cuyo pago se realiza, y aunque quien paga dicha deuda es el fiador a favor de quien opera el ya citado artículo 1839 del Código civil, no puede acudirse al citado procedimiento de la Ley 2/1994 porque ni el nuevo acreedor es una entidad de crédito ni el supuesto encaja en el artículo 1211 del Código Civil,

el procedimiento adecuado para formalizar la subrogación del tercero viene constituido por el procedimiento general de ofrecimiento de pago y consignación regulado en los artículos 1176 a 1181 del Código Civil y 98 y 99 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, debidamente adaptado al supuesto concreto.

Esta solución es congruente con el carácter indisponible del procedimiento registral y con el principio de legitimación que impone el consentimiento de la persona a cuyo favor aparezcan inscrito el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, o la resolución judicial dictada alternativa dictada en procedimiento en que la misma haya sido parte, para poder inscribir los títulos por los que se transmitan, modifiquen, graven o extingan tales derechos reales.

I.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Colmenar Viejo n.º 2

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12827.pdf>

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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley 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 primer lugar, la circunstancia de existir un cambio en la numeración de la calle no puede generar, en el caso que nos ocupa, duda alguna ya que, tal y como alega el recurrente, en el historial registral de la finca consta ya la referencia catastral de la finca. En segundo lugar, en cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos. Respecto a las dudas de invasión de dominio público, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta 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.

Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas 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, en los términos señalados en

los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento.

I.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12828.pdf>

Constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, la rectificación registral debe sujetarse a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores materiales, esta intervención es necesaria. Esto es así porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En el presente supuesto, al inscribirse la servidumbre se confundió el predio sirviente con el predio dominante y a la inversa. Por ello, la rectificación no puede practicarse sin consentimiento de los titulares registrales o bien a través del correspondiente procedimiento judicial.

I.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Alicante n.º 1

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN CON RELACIÓN AL IVTNU

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12829.pdf>

Consta en la escritura calificada, de adición de herencia, todas las circunstancias necesarias para su inscripción, con nota de presentación en la oficina liquidadora del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aportándose igualmente el título de la sucesión, acta de declaración de herederos ab intestato autorizada por la notaria que fue de Valdepeñas, doña María Elena Ramos González, el 1 de Julio de 2004, compareciendo en la indicada escritura todos los interesados en la misma.

Solo es admisible la comunicación, a efectos de levantar el cierre registral en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en el caso de trans-

misiones a título oneroso, quedando excluida esta posibilidad en el caso de las transmisiones a título lucrativo. En estos casos, de conformidad con el artículo 254.5 de Ley Hipotecaria deberá presentarse la correspondiente autoliquidación del impuesto o la declaración, siendo además el sistema de autoliquidación el establecido como obligatorio por el Ayuntamiento de Alicante en la Ordenanza municipal citada en los vistos.

En este mismo sentido el acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias el 4 de abril de 2013 relativo a la gestión del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana al que se adhirió el Ayuntamiento de Alicante el 25 de Junio de ese mismo año, determina que el sistema de comunicación que en dicho acuerdo se establece “solo resulta aplicable a las transmisiones inter vivos de carácter oneroso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria y por tanto sin que pueda utilizarse para el resto de negocios jurídicos, singularmente las transmisiones mortis causa.

I.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Madrid n.º 6

DOCUMENTOS JUDICIALES EXTRANJEROS: INSCRIPCIÓN DE UNA RESOLUCIÓN DE DIVORCIO Y ALIMENTOS DICTADA EN GRAN BRETAÑA

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12830.pdf>

En cuanto a las fuentes normativas, la resolución judicial británica –dictada al amparo de un procedimiento de divorcio y de una resolución de alimentos, ambos fundadas en Reglamentos europeos (CE) n.º 2201/ 2003 y n.º 4/2009–, no permiten la aplicación de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional, de carácter subsidiario a la legislación europea y a la convencional. Pero la vigencia de esta normativa no implica una ejecución inmediata. En este caso, el anexo II del R. (CE) n.º 4/2009, que acompaña la resolución judicial, se refiere al extracto de una resolución o transacción judicial en materia de obligación de alimentos sometido a un procedimiento de reconocimiento y declaración de exequátur; por lo tanto, será una resolución judicial española la que establezca el reconocimiento de la misma y en su caso la adaptación de las medidas adoptadas en origen. Con independencia de lo anterior, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español. (Cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012).

En cuanto al segundo defecto recurrido, no encontrándose inscrita la finca a nombre del demandado, sino de persona distinta que no consta notificada ni demandada en la resolución que pretende acceder al registro, –título que, por sí mismo, no constituye, reconoce, transmite, modifica ni extingue el dominio– como señala el registrador, conforme a los arts. 1, 3 y 20 de la Ley Hipotecaria, no permite, adicionalmente su inscripción.

También debe ser confirmado el tercer defecto, en cuanto, fundándose la pretensión en una sentencia de divorcio, no ha sido presentada con los requisitos formales necesarios, pues dicha sentencia no está inscrita en el Registro Civil correspondiente, siendo al menos la esposa española.

Además corresponde acreditar conforme artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria que se han realizado la presentación o notificación prevista en relación al Impuesto sobre el Incremento

del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por lo que corresponde asimismo confirmar el defecto observado.

I.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 9 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de Adra

CONCURSO DE ACREEDORES: REANUDACIÓN DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA SEPARADA SOBRE BIENES NO AFECTOS A LA ACTIVIDAD DEL CONCURSADO EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12831.pdf>

Como cuestión procedimental previa, debe advertirse que no puede ser tenido en cuenta el referido plan de liquidación y el auto aprobatorio del mismo, por tratarse de documentos que se han presentado por primera vez con el escrito de interposición del recurso. El objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del Registrador.

También como consideración preliminar, debe tenerse en cuenta que la cuestión de la competencia objetiva para la ejecución de las garantías reales cuando el deudor se encuentra en situación concursal es materia plenamente calificable por el registrador (ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario) y de extrema importancia por su carácter de presupuesto procesal para el válido desarrollo de la relación jurídico procesal, cuya infracción puede provocar la nulidad del acto.

Deben tenerse en cuenta una serie de reglas: La primera de esas reglas es aquella según la cual, desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos. La segunda, aquella según la cual, desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedarán suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta. La tercera regla se refiere a que los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendida el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. Cumplido ese requisito podrá iniciarse la ejecución o alzarse la suspensión de la misma y ordenarse que continúe ante el que era originariamente competente para tramitarla. La declaración del carácter necesario o no necesario de cualquier bien o derecho integrado en la masa activa corresponde al juez del concurso, a solicitud del titular del derecho real, previa audiencia de la administración concursal. La cuarta regla se refiere al fin de la prohibición de inicio o continuación de ejecuciones de garantías reales sobre cualquier clase de bienes. Según esta regla, los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa podrán iniciar procedimientos de

ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación. Y la quinta regla: la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto.

En la actualidad, la tesis mayoritaria que se impone entiende que no es cierto que cualquier ejecución hipotecaria sobre bienes integrados en el patrimonio del concursado corresponda al conocimiento del juez del concurso, de conformidad con el principio general del artículo 8.3 de la Ley Concursal que atribuye a dicho juez competencia exclusiva y excluyente para conocer de «toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado». El artículo 55.4 de la Ley Concursal exceptúa de la prohibición de iniciación de ejecuciones singulares, o de su paralización en caso de que estuvieran iniciadas, lo dispuesto para las garantías reales en los artículos 56 y 57. La jurisprudencia mercantil ha perfilado el alcance de estos preceptos sosteniendo de manera mayoritaria que la competencia del juez del concurso en esta materia quedaría circunscrita a los bienes necesarios. Cuando la garantía real está constituida sobre bienes no necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor la declaración de concurso no suspende la facultad de realización ni paraliza las ejecuciones ya iniciadas, por lo que quien debería conocer de las correspondientes ejecuciones no habría de ser el juez del concurso sino el competente de acuerdo con las normas extra concursales.

Resultando evidente la relevancia que tiene la calificación como necesarios de los bienes afectos a la garantía real, será el juez del concurso, en cualquier caso, el único competente para decidir si el bien contra el que se sigue o se pretende seguir una ejecución hipotecaria es necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor (artículo 56.5 de la Ley Concursal). Según esta interpretación podría permitirse continuar ante el juez ordinario una ejecución iniciada antes de la apertura de la fase de liquidación, siempre que en el plan de liquidación se declare la innecesariedad de los bienes objeto de ejecución para la actividad profesional o empresarial del concursado. Este criterio ha sido recientemente confirmado por el artículo 146 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020.

I.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 9 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE SEPARACIÓN DE BIENES: PREVIA INSCRIPCIÓN DE LAS CAPITULACIONES EN EL RC

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12832.pdf>

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los

hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede procederse a practicar la inscripción solicitada. No constituye obstáculo a esta conclusión el hecho de que los cónyuges afirmen en la escritura calificada que compran para su patrimonio privativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1323 del Código Civil, pues dicha consecuencia es efecto natural del régimen de separación de bienes que tiene eficacia entre los cónyuges desde el otorgamiento de las capitulaciones.

I.B. Pedro Ávila Navarro

Nota: La publicación de las resoluciones ha sido inusualmente irregular durante la pandemia; también es anómala la publicación en septiembre de resoluciones de enero y febrero.

I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: El procedimiento del art. 199 LH no procede para disminución de cabida derivada de segregación

Respecto de una finca cuya extensión ha quedado reducida por expropiación de una parte se solicita, «conforme al art. 199 LH, la inscripción de su cabida reducida y su georreferenciación y coordinación gráfica con tres concretas parcelas catastrales». La Dirección entiende que, conforme al art. 47 RH, sería posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación (ver R. 24.10.2016 R. 21.03.2018 y R. 11.05.2018) determinando con precisión «cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación no inscrita y que ha de quedar registralmente vigente y ‘pendiente’ para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación», pero no es procedente «hacer ‘desaparecer’ del folio real la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria». En cambio, no es necesario, como pide la registradora, «certificado municipal de correspondencia» entre la finca registral y las parcelas catastrales, «pues no sólo no existe ningún precepto legal que lo exija, sino que la apreciación o calificación jurídica, conforme a los arts. 9 y 10 LH sobre la correspondencia entre una finca registral y uno o más inmuebles catastrales es precisamente competencia y responsabilidad plena del registrador de la propiedad».

R. 02.01.2020 (Notario Antonio Francés de Velasco contra Registro de la Propiedad de Madrid) (BOE 23.09.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11090.pdf>

I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Hipoteca: Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación

Reitera la doctrina de varias R. 05.12.2019 y otras posteriores, a propósito de préstamos para financiar la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios: «En el presente caso el notario expresa en la escritura que ésta contiene condiciones generales de contratación y ha comprobado

que han sido inscritas en el Registro de Registro de Condiciones Generales de la Contratación; por todo ello, el referido defecto expresado en la calificación impugnada no puede ser mantenido.

R. 03.01.2020 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Gandía-4) (BOE 23.09.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11091.pdf>

R. 03.01.2020 (Notario Vicente-José Castillo Tamarit contra Registro de la Propiedad de Málaga-1) (BOE 23.09.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11092.pdf>

Sobre esta materia pueden verse los distintos casos contemplados en las varias R. 05.12.2019.

I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH y denegada la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral, la Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, ya que «la representación gráfica alternativa que ahora se aporta pone de manifiesto la existencia de una franja de terreno que no figura en la descripción registral de las fincas y que denota una posible alteración del perímetro de la finca inscrita, modificando su superficie y linderos, y aplicando el folio registral a una porción adicional no incluida en la finca registral; a lo que cabe añadir la oposición del titular colindante, que, a pesar de adolecer de una total falta de fundamentación, corrobora que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente».

R. 03.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna 1 y 3) (BOE 23.09.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11093.pdf>

La Dirección resume su doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa:

«Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

»a) 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 (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

»b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016 [Res. DGRN 02.08.2016, BOE 01.09.2016], por la que se homologa la nueva aplicación informática registral], así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

»c) Dado que con anterioridad a la L. 13/24.06.2015 [de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario] se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

»d) 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. Por tanto, y conforme al art. 199 LH, 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. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

»e) 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.»

I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia como responsabilidad del notario no calificable por el registrador

Tratan el tema indicado en el mismo sentido que la R. 29.11.2019.

R. 07.01.2020 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro de la Propiedad de Sagunto-2) (BOE 23.09.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11094.pdf>

R. 07.01.2020 (Notario Joaquín Mateo Estévez contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-3) (BOE 23.09.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11096.pdf>

I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Hipoteca: Constitución: La dirección de correo electrónico de los prestatarios puede ser una sola

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.12.2019: «Este consentimiento respecto de la consignación de una sola dirección de correo electrónico para ambos prestatarios ha quedado suficientemente expresado...».

R. 07.01.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 23.09.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11095.pdf>

I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Calificación registral: La solicitud de calificación sustitutoria debe aportar el título calificado

La registradora a la que corresponde niega la calificación sustitutoria por no haberse presentado dentro del plazo de los quince días previstos legalmente testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o su original. La Dirección confirma la negativa, puesto que, según el art. 6.1 RD. 1039/2003, *Los interesados (...) podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original*; y «no puede entenderse como un trámite preceptivo que, a falta de aportación de dicha documentación, el registrador al que corresponde por cuadro la calificación sustitutoria tenga que requerir al interesado que ha solicitado del Colegio de Registradores la información sobre el registrador sustituto competente para que la aporte»; esta exigencia sería incongruente con los principios de rogación y de voluntariedad de la inscripción.

R. 07.01.2020 (Notario Tomás Sobrino González contra Registro de la Propiedad de Logroño-1) (BOE 23.09.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11097.pdf>

I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Calificación registral: Debe aclararse la discrepancia entre dos copias de escritura diferentes entre sí

En 2014 se había denegado una cancelación de hipoteca porque la escritura se refería a una responsabilidad hipotecaria inferior a la inscrita; en 2019 se presenta otra copia de la misma

escritura en la que la responsabilidad aparece correctamente. La Dirección considera que «está plenamente justificado que el registrador solicite que se aclare debidamente cuál es la causa de la discrepancia entre las dos copias», pues «tienen redacciones en parte diferentes que hacen dudar, fundadamente, cuál de ambas copias autorizadas es la correcta, y, sobre todo, cuál ha sido la causa de error o discrepancia y el modo de subsanarlo, extremos todos ellos que [...] atañen a uno de los aspectos objeto de calificación registral, conforme al art. 18 LH, como es el de la autenticidad y las formalidades extrínsecas de los documentos presentados a inscripción»; y tal calificación procede, aunque «no constan simultáneamente presentadas al Registro de la Propiedad bajo un mismo asiento de presentación, sino presentadas bajo distintos asientos», pues «tanto la copia electrónica como dicha nota de calificación deben conservarse y se conservan en el archivo electrónico o en papel de ese mismo Registro de la Propiedad; en consecuencia, al acceso por el registrador a dicha copia anterior, o a dicha calificación anterior, en modo alguno puede tildarse de ilegal, como dice el recurrente».

R. 07.01.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 8) (BOE 23.09.2020). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11100.pdf>

Ciertamente, los arts. 152 y 153 RN prevén la rectificación de las matrices de los instrumentos públicos notariales, y el último dice que la diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en éstas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificadora; cabe pues que haya dos copias que, diciéndose exactas de su matriz, no sean iguales entre sí; ante esa ruptura de la relación transitiva, debería presumirse correcta la más reciente, que es la que cabe presumir expedida después de una rectificación de la matriz. Pero ante el Registro de la Propiedad debe justificarse el cambio, puesto que ese aspecto formal es objeto de calificación registral, como dice la Dirección al citar el art. 18 LH.

I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Comunidad: Es posible la disolución de comunidad entre propietarios y usufructuarios

Adjudicada una finca entre varios herederos en distintas proporciones de nuda propiedad y usufructo, posteriormente disuelven la comunidad adjudicando la finca a uno de ellos. La Dirección entiende que, aunque «la titular de un derecho de usufructo no forma parte de la comunidad y es ajena a la división de manera que en la ‘actio communi dividundo’ carece de legitimación pasiva» (S. 02.04.2008), y aunque los derechos poseídos en comunidad no son iguales, el contrato es inscribible si, como en la R. 09.12.2011, «reúne válido y completo consentimiento, objeto cierto del contrato y causa de la obligación que se establezca; [...] podría tratarse de un contrato atípico –que no lo es–»; el Tribunal Supremo, al tratar esta materia, «deja siempre a salvo la posibilidad de que se acuerde la disolución por todos los interesados, sin que haya cuestionado para la disolución la distinta naturaleza de los derechos de nudo propietarios y usufructuarios»; y para la Dirección General la disolución de comunidad tiene una naturaleza jurídica similar a la partición hereditaria (ver art. 406 C.c.).

R. 12.02.2020 (Notaria Florencia-Cruz Tejeda Castillo contra Registro de la Propiedad de Mijas-1) (BOE 23.09.2020). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11101.pdf>

Nota.— En el mismo BOE se publica una corrección de errores en la fecha de la resolución publicada como R. 12.12.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca), que no es la R. 18.12.2019 (como se publicó), sino la R. 12.12.2019 (según ahora se corrige).

I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

«El registrador, una vez tramitado el procedimiento previsto en el art. 199.2 LH, suspende la inscripción [de una representación gráfica alternativa a la catastral] a la vista de las alegaciones formuladas por un colindante catastral de las que se desprende una posible invasión parcial de la finca colindante por el este, entendiendo el registrador que carece de ‘los fundamentos y medios suficientes para rebatir los motivos de oposición alegados’». Pero la Dirección considera no fundadas las dudas del registrador, ya que «no se aporta documento alguno que sustente la alegación; además, de la simple superposición de la representación gráfica alternativa sobre la cartografía catastral se puede apreciar que la representación que se pretende inscribir no invade la parcela catastral del colindante que formula la alegación».

R. 31.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Carmona) (BOE 28.09.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11314.pdf>

I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

El registrador deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral porque «de la superposición de las coordenadas aportadas con la cartografía catastral resulta que la mayor parte de la misma se ubica en zona de ‘dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral’». La Dirección reitera su doctrina sobre protección registral al dominio público, inscrito o no, pero será necesario que el registrador tenga indicios suficientes de su existencia y de su posible colisión con alguna pretensión de inscripción; por eso, lo que prevé el art. 199.1.4 LH con carácter previo a la inscripción es la notificación a la Administración titular del inmueble afectado, y «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; [...] a diferencia de los supuestos de las R. 12.06.2019 o R. 18.02.2020, en los que el carácter de dominio público resultaba de forma indudable de la cartografía oficial; en definitiva, en este caso lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento».

R. 31.07.2020 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 28.09.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11315.pdf>

I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Obra nueva: A la declaración por antigüedad no pueden exigírsele requisitos de normas posteriores

Se trata de «una escritura de declaración de obra nueva terminada en el año 2000 según se acredita con certificado técnico, y a la que se incorpora licencia municipal de obras y cédula de habitabilidad». El registrador objeta que no se acredita que la finca «no se encuentra situada en zona de especial protección ambiental, necesario para la inscripción de una obra nueva en suelo rústico». Dice la Dirección que, si bien el art. 26.1.2.b L. 15/14.12.2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, impuso la calificación urbanística como requisito administrativo de la construcción en suelo no urbanizable, «a efectos registrales no pueden exigirse requisitos impuestos por una norma urbanística posterior a una edificación terminada conforme a una licencia ya otorgada con anterioridad a la vigencia de aquella»; en el caso concreto existe una licencia municipal, con lo que se cumple el requisito exigido por el vigente art. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de acreditar el acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa, [...] sin que proceda en este caso, en particular, la acreditación de no tratarse de un suelo de especial protección, que podría haber tenido relevancia en el caso de invocarse el art. 28.4 RDLeg. 7/2015, previsto para edificaciones realizadas sin acreditar licencia o contra la misma, mas no es lo que ocurre en el presente supuesto, a tenor de la licencia incorporada y el certificado técnico complementario.

R. 10.08.2020 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 28.09.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11316.pdf>

I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Hipoteca: Ejecución: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Se trata de «un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente de la titular registral de la finca. La registradora entiende que

no se han cumplido los requisitos necesarios para cumplimentar correctamente el llamamiento de la herencia yacente, mientras que el recurrente alega que no puede extenderse la calificación registral a tales extremos, tratándose de una resolución judicial». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales; y para el caso concreto resuelve que «del testimonio del decreto de adjudicación y posterior mandamiento presentados y objeto de calificación resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral, sin que en el momento de la calificación por parte del registrador conste la forma en que se han 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 ignorados herederos. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado».

R. 10.08.2020 (Bankia, SA, contra Registro de la Propiedad de Aldaia) (BOE 28.09.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11317.pdf>

Ver R. 20.11.2019 y su comentario y remisiones.

I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: El procedimiento del art. 201 LH solo admite una certificación

«Se plantea en este recurso si, caducada la anotación preventiva que advierte el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el art. 201 LH, puede solicitarse una nueva anotación con la misma finalidad». Dice la Dirección que, «a la vista del tenor del precepto, no se contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva sin que se expida la correspondiente certificación; en caso de admitirse la tesis de la recurrente, se estaría favoreciendo que el procedimiento pudiera prolongarse indefinidamente en el tiempo sobre la base de una misma información inicial».

R. 10.08.2020 (Notaria María-José Hortelano Parras contra Registro de la Propiedad de Alcantarilla) (BOE 28.09.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11318.pdf>

I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver la R. 20.09.2017), en interpretación conjunta de los arts. 671 y 651 LEC. Esta vez en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que constituyen vivienda habitual.

R. 10.08.2020 (Bankia S.A, contra Registro de la Propiedad Aldaia) (BOE 28.09.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11317.pdf>

Ver el texto de los dos artículos aplicados y las resoluciones que han coincidido en esta doctrina en comentarios a la R. 20.09.2017. Téngase en cuenta que si la finca es vivienda habitual del deudor el porcentaje del 50 % sube al 70 %.

I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Se trata de una agrupación a la que se aporta una representación gráfica alternativa a la catastral. «Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción por el motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes». La Dirección considera justificadas las dudas del registrador, toda vez que «la oposición de los colindantes se fundamenta en sendos informes técnicos contradictorios que ponen de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno».

R. 10.08.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo) (BOE 28.09.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11320.pdf>

I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Inmatriculación: Dudas no fundadas del registrador sobre la identidad de la finca

«Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el art. 205 LH habiendo manifestado el registrador que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita», en particular, que la finca cuya inscripción se solicita procede de otra mayor, y el hecho de constar en el historial de la finca de la que procede numerosas segregaciones efectuadas por contratos privados posteriormente elevados a público. La Dirección considera justificadas las dudas del registrador, ya que «expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación, y por «el hecho de haberse formalizado con anterioridad numerosas segregaciones sobre la finca cuya identidad parcial con la descrita en el título ha sido advertida por el registrador, existiendo un resto de finca matriz con superficie suficiente para absorber a la que es objeto de este expediente».

Reitera también la Dirección que no cabe acudir al expediente de jurisdicción voluntaria de los arts. 300 y 306 RH para resolver las dudas sobre la identidad de la finca, pues, como señaló la

R. 17.11.2015, «deben entenderse tácitamente derogados», de manera que no cabría acudir sino a un procedimiento judicial declarativo o al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el art. 203 LH.

R. 10.08.2020 (Notaria María-Pilar Latorre Guillorme, contra Registro de la Propiedad de Calafell) (BOE 28.09.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11321.pdf>

I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Herencia: La donación con definición balear no puede otorgarse por ciudadanos extranjeros

Extranjeros: Ley territorial española aplicable a la sucesión

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 24.05.2019.

R. 10.08.2020 (Notaria María-Eugenia Roa Nonideo contra Registro de la Propiedad de Ibiza-1) (BOE 28.09.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11322.pdf>

I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Condición resolutoria: La cancelación por instancia no procede para la extinción por pago

En una escritura de compraventa se pacta que para cancelar la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado será suficiente una instancia privada, bien del vendedor consintiendo la cancelación, bien del comprador uniendo certificados bancarios acreditativos de la transferencia del total precio aplazado. La Dirección confirma el rechazo registral, toda vez que la regla general, tanto del art. 3 como del 82.1 LH, es la cancelación por documento público o sentencia judicial; y la excepción del art. 82.2 LH «hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento», como ocurre si en la escritura se pacta un plazo de caducidad del derecho, en el que será suficiente la instancia cuando se cumpla el término; «el procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige por normas de orden público».

R. 10.08.2020 (Gear Cita SL, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-3) (BOE 28.09.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11323.pdf>

R. 10.08.2020 (Gear Cita S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-3) (BOE 30.09.2020).

I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Calificación registral: El Registrador debe calificar si el acto se halla sujeto a Impuestos
Calificación registral: Apreciada por el Registrador la sujeción del acto al impuesto, debe presentarse en la Oficina Liquidadora

Impuestos: El de plus valía municipal en fusiones de sociedades

Se solicita en una instancia la inscripción en favor de la sociedad absorbente de una finca inscrita a favor de la sociedad absorbida, acogida la absorción al régimen tributario especial establecido en el capítulo VIII del título VIII de la entonces vigente L. 43/27.12.1995, del impuesto sobre sociedades, cuya disp. adic. 8.3 extendía el no devengo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana a las operaciones sujetas a aquel régimen, con alguna excepción. «El registrador considera que debe liquidarse o comunicarse el acto al órgano de liquidación municipal por razón del impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana con la invocación que proceda en su caso de no sujeción o exención [art. 254.5 LH]; y el recurrente, que no procede tal liquidación ni la comunicación del acto en su caso con las alegaciones que se estimen, porque el Registrador debe reconocer la no sujeción». La Dirección reitera su doctrina sobre la obligación del registrador de decidir si el acto que se ha de inscribir se halla sujeto o no a impuestos (ver, por ejemplo, R. 12.06.2017, R. 20.10.2017 y R. 13.03.2019), y cómo en caso afirmativo «habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto»; en el caso concreto la no sujeción al impuesto no es absoluta, ya que se refiere a operaciones a las que resulte aplicable el régimen especial y con alguna excepción; por lo tanto, «no resultando un supuesto de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto, la decisión de si la operación en concreto estaba no sujeta es una declaración tributaria a la que el registrador no está obligado; tampoco lo está para apreciar la prescripción del impuesto».

R. 10.08.2020 (RKV, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 28.09.2020).
 (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11324.pdf>

I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Concurso de acreedores: Cancelación de embargos prevista en el convenio

Se trata de mandamiento del Juzgado de lo Mercantil para la efectividad de auto dictado en procedimiento de concurso de acreedores de una sociedad, en el que se ordena la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo extendidas a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y otra persona sobre finca de la concursada; está inscrito el convenio de acreedores, en el que se prevé, para pago de las deudas, la venta de las fincas que no estén afectas al ejercicio de la actividad, entre ellas la que es objeto del mandamiento, y la cancelación y levantamiento de embargos anotados a favor de los acreedores obligados por el convenio. La registradora suspende la cancelación por varios motivos: No consta que la Hacienda Pública sea acreedor obligado por el citado convenio; la competencia del juez concursal, tiene excepciones

que permiten la ejecución separada de, entre otros, los embargos administrativos cuya providencia de embargo fuera de fecha anterior a la declaración de concurso y decretados sobre bienes no afectos a la actividad del concursado (arts. 8 y 55 L. 22/09.07.2003, Concursal); y no consta notificación al titular del embargo. Pero dice la Dirección que en el caso concreto resulta del auto la aprobación del convenio, que los créditos están sujetos a él, sin que figure limitación alguna dispositiva del deudor concursado respecto de los bienes, y que, dado traslado a las partes afectadas de la solicitud de cancelación, no se ha presentado escrito de alegaciones por ninguno de ellos dentro del plazo concedido al efecto; por lo que resultan cumplidos los requisitos exigidos para proceder a la cancelación de la anotación.

R. 10.08.2020 (Bibiano y Cía, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cartagena-4) (BOE 28.09.2020). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11325.pdf>

I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Documento administrativo: Inscripción de la condición de bien de interés cultural

«Es objeto de este expediente decidir si puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad la condición de bien de interés cultural y zona arqueológica de una determinada porción de territorio, identificada mediante un listado de coordenadas y una enumeración de un elevado número parcelas catastrales, invocando al efecto la L. 16/25.06.1985, de Patrimonio Histórico Español, y la L. 14/26.11.2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía». La Dirección confirma la denegación registral por varios motivos: «No resultan determinadas las fincas registrales afectadas por la delimitación la zona arqueológica catalogada como bien de interés cultural; el único dato identificativo aportado es una serie de referencias catastrales. [...] El documento hace referencia a parcelas afectadas totalmente y parcialmente; [...] debe quedar delimitada respecto de cada una de las fincas la forma en la que la misma queda afectada parcialmente. [...] No figura dato alguno relativo a los titulares afectados por la resolución, así como su intervención en el procedimiento», en contra del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), «que, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General, es trasunto del principio constitucional de proscripción de la indefensión (art. 24 C.E.)».

R. 27.08.2020 (Consejerías de ... Patrimonio Histórico de Almería contra Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora) (BOE 28.09.2020). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11326.pdf>

I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Extranjeros: Elección tácita de la ley aplicable a la sucesión en el Rto. UE 650/2012

Herencia: Elección tácita de la ley aplicable a la sucesión Rto. UE 650/2012

Se trata de la herencia de un causante francés residente en Cataluña, fallecido bajo la vigencia del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, pero con testamento otorgado

antes de ella; en este manifestó hallarse sujeto al Derecho francés por razón de su nacionalidad, legó la legítima a su hijo e instituyó heredera a su esposa: la escritura de herencia se otorga ahora por la esposa sola, que liquida la sociedad conyugal francesa y se adjudica la totalidad de los bienes, manifestando que la sucesión se rige por la legislación española, y dentro de ésta, por la ley catalana (en la que la legítima es mero derecho de crédito). «La registradora suspende la inscripción en cuanto, a la vista del testamento, considera debe acreditarse el Derecho sucesorio francés y comparecer el hijo del causante en su herencia». El problema es que el Reglamento europeo dirige a la ley de la residencia, pero permite la elección de ley, la «*professio iuris*»; por lo que el problema radica, como advierte la Dirección, en si las afirmaciones testamentarias de «que tiene en la actualidad la nacionalidad francesa; por ello se halla sujeto al Derecho civil francés, por el cual se ha de regir su sucesión» implican una «*professio*»; y, aunque observa que «en el momento en que se realizaron no podía conocerse ni la futura existencia de un Reglamento que versara sobre la materia sucesoria ni el sentido del mismo», sin embargo admite la existencia de una elección de ley tácita, «en el contexto del art. 83 Rto. UE 650/2012, y de la que se deducirá que la intervención del hijo legitimario del causante, es en todo caso, imprescindible» (en aplicación del Derecho francés). Añade que, aunque ahora no puede impedir la inscripción en cuanto no fue observado defecto al respecto, el título no presenta un juicio de ley notarial en relación a la posibilidad de su liquidación unilateral [de la sociedad conyugal].».

R. 28.08.2020 (Notario José-Antonio García Vila contra Registro de la Propiedad de San Vicenç dels Horts - 1) (BOE 28.09.2020). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11327.pdf>

Art. 83.2 Rto. UE 650/2012: Cuando el causante hubiera elegido, antes del 17 de agosto de 2015, la ley aplicable a su sucesión, esa elección será válida si cumple las condiciones establecidas en el capítulo III o si cumple las condiciones de validez en aplicación de las normas de Derecho internacional privado vigentes, en el momento en que se hizo la elección, en el Estado en el que el causante tenía su residencia habitual o en cualquiera de los Estados cuya nacionalidad poseía. El problema será en cada caso si la expresión del causante sobre la ley aplicable a su sucesión es elección o simple observación o sujeción a la Ley que creía que sería aplicable.

I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE AGOSTO DE 2020 (BOE DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Representación: El juicio notarial de suficiencia comprende la vigencia del poder preventivo

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

Se trata de una escritura de donación en la que el donatario interviene también como apoderado de la donante en virtud de un «poder general preventivo» (art. 222.2 C.c.Cat., *poder en previsión de pérdida sobrevinida de capacidad*) que el notario autorizante reseña y juzga con facultades «suficientes para el presente otorgamiento». El registrador objeta que no constan ni cuáles son las circunstancias que señalan la entrada en vigor del poder preventivo ni un expreso juicio de suficiencia sobre la autocontratación. La Dirección reitera la doctrina sobre el art. 98

L. 24/27.12.2001 (ver, por ejemplo, R. 29.06.2016), y reitera también que ese juicio notarial de suficiencia debe extenderse en su caso a la autocontratación (ver, por ejemplo, R. 13.02.2012 y R. 09.03.2017). En cambio, en cuanto a las circunstancias de entrada en vigor del poder, dice que «la indicación de tales circunstancias, la forma de acreditarlas o el inicio de la eficacia de dicho poder no pueden entenderse incluidas en lo que constituye propiamente una reseña identificativa del documento auténtico aportado para acreditar la representación, sino que afectan a la corrección del juicio de suficiencia emitido por el notario, cuya valoración excede de las facultades del registrador [...] y queda para su eventual examen en el proceso judicial que pudiera iniciar la parte interesada».

R. 31.08.2020 (Notario Alfonso Romero Carrillo de Mendoza contra Registro de la Propiedad de Reus-2) (BOE 28.09.2020). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/28/pdfs/BOE-A-2020-11328.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 cuanto a «las circunstancias que señalan la entrada en vigor del poder preventivo», no parece que baste el general juicio notarial de suficiencia, ya que el «vigor» y la «suficiencia», no resultan solo del poder que se ha exhibido al notario, sino de la existencia de «una enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico o psíquico», que haga que el poderdante no pueda gobernarse por sí mismo, y a las que el juicio de suficiencia no ha hecho referencia alguna; la Dirección afirma que esas «circunstancias» relativas a la vigencia del poder «son ajenas al contenido propio de la reseña legalmente exigida», pero precisamente por eso no pueden entenderse incluidas en esa reseña. Cita también en apoyo de su solución la S. 645/23.09.2011, «según la cual el hecho de que el notario emitiera su juicio de suficiencia de las facultades representativas del apoderado con reseña de una copia parcial y no total de la escritura de poder no autoriza al registrador para afirmar que no se tiene certeza absoluta de las facultades del apoderado»; pero es que en la copia parcial debe constar la afirmación de que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto (art. 237 RN), por lo que la suficiencia sí resulta de la misma copia reseñada. Como también resulta de la misma copia si está autorizada o no la autocontratación; por lo que no resulta muy congruente estimar el recurso para la esta cuestión y desestimarla para la otra.

I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Donación: Debe formalizarse en escritura pública

Separación y divorcio: La donación a los hijos debe formalizarse en escritura pública

Se trata de una sentencia firme de divorcio por la que se aprueba el convenio regulador de los efectos del mismo, en el cual, además de liquidarse la sociedad de gananciales, se expresa la voluntad del esposo padre de donar a una determinada finca. La Dirección confirma que la donación de inmueble para su validez ha de hacerse en escritura pública, según el art. 633 C.c.

Pero no confirma la apreciación del registrador de que «la documentación presentada refleja una intención de donar, no una donación con transmisión en ese momento», porque consta la aceptación, «algo que debe entenderse determinante para concluir que se trata de una verdadera donación y no una mera promesa de donación».

R. 02.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 02.10.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11634.pdf>

I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 02.07.2020). En estos casos se trataba de un procedimiento que tenía por objeto una reclamación de cantidad.

R. 02.09.2020 (Manta Ray 18, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-10) (BOE 02.10.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11636.pdf>

R. 02.09.2020 (Manta Ray 18, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 02.10.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11638.pdf>

I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH

Reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 17.11.2015, que cita la Dirección, o las R. 17.10.2019 y R. 16.07.2020) sobre la naturaleza de la operación de exceso de cabida y la amplitud del objeto del procedimiento del art. 201 LH (expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral). Pero en este caso, aunque se ha formulado oposición por un titular de finca colindante que afirma la invasión de su finca, únicamente aporta al efecto certificación registral acreditativa de la titularidad de su finca y certificación catastral, que nada añaden a la tramitación del expediente, ya que la situación registral y catastral de los inmuebles colindantes ya consta acreditada con la documentación que el promotor ha de aportar para la tramitación; [...] no se determina, por tanto, en qué modo se produce la pretendida invasión, ni cuál sea la delimitación gráfica de la finca registral colindante, ni, en definitiva, se sustentan documentalmente los motivos de oposición del mismo».

R. 02.09.2020 (FGH Trading Group, S.L., contra Registro de la Propiedad de Elda-2) (BOE 02.10.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11637.pdf>

I.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Título inscribible: No lo es el acta de referencia a un contrato sin elevación a público

Opción de compra: Para su inscripción es esencial la fijación de plazo

Se pretende la inscripción de un acta de manifestaciones e incorporación de una fotocopia de un contrato de arrendamiento con opción de compra otorgada por la sociedad arrendadora y la arrendataria. Pero «del acta notarial que es objeto del expediente, no resulta en ninguna de sus partes la voluntad de los otorgantes de elevar a instrumento público el contrato de opción de compra», con lo que el documento que formaliza el contrato no puede considerarse escritura pública en los términos de los arts. 1216 y 1217 C.c. y 143 y ss. RN; además, no consta con claridad el plazo de ejercicio de la opción (art. 14 RH).

R. 03.09.2020 (Top GSE Airports Aircraft & More, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 2) (BOE 02.10.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11639.pdf>

I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Doble inmatriculación: Solicitud del expediente del art. 209 LH

Se trata de una escritura de rectificación de otra anterior de partición de herencia en la que la otorgante se había adjudicado dos fincas; ahora dice que una de ellas no existe en realidad, y es la otra la que responde a la realidad material y a las dos referencias catastrales que aparecen a nombre de la otorgante. El registrador deniega la inscripción del título por entender que en la escritura presentada se declara una doble inmatriculación y se acuerda la cancelación del historial registral de la finca que se considera indebidamente inmatriculada, al margen del procedimiento del art. 209 LH. Pero dice la Dirección que «resulta claro que lo que la otorgante de la escritura pretende es pedir al registrador la tramitación del expediente de doble inmatriculación del art. 209 LH, [y] como propietaria de las dos fincas registrales afectadas anticipa su criterio sobre cuál ha de ser la finca registral que ha de subsistir y cuál ha de cancelarse; por tanto, el registrador ha de considerar la escritura como una solicitud de inicio del expediente».

R. 03.09.2020 (Notaria María-Pilar Latorre Guillormeo contra Registro de la Propiedad de Calafell) (BOE 02.10.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11640.pdf>

I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Extranjeros: Rectificación del régimen económico matrimonial de comunidad alemana

En anterior escritura de compraventa un ciudadano alemán adquirió una finca manifestando estar casado en régimen de comunidad de bienes alemán y adquirió para «su comunidad de bienes»; ahora otorga nueva escritura por sí solo en la que pretende rectificar el régimen económico matrimonial mediante certificación de ley extranjera expedido por notario de Berlín sobre la naturaleza jurídica y regulación del régimen económico matrimonial supletorio o legal alemán de separación de bienes con nivelación de las ganancias (el denominado «de participación» o «Zugewinnngemeinschaft») y, por tanto, con inscripción a su nombre con carácter privativo. Dice la Dirección que no es suficiente para practicar la rectificación que se acredite cuál era el régimen económico matrimonial supletorio en Alemania, ya que los cónyuges pudieron haber pactado en capitulaciones matrimoniales el de comunidad o incluso mantener el antiguo régimen comunidad del Código de Familia de la República Democrática Alemana; por tanto, sería necesario para la rectificación el consentimiento de la esposa, conforme al art. 40.d LH.

R. 03.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torredembarra) (BOE 02.10.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11641.pdf>

I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: Ordenada en procedimiento administrativo contra un posible heredero del titular registral

La Dirección reitera la doctrina sobre esta materia (ver, por ejemplo, R. 20.11.2019 y el resumen que en ella se hace de los diversos posibles supuestos), y considera correctamente trabado el embargo por el recaudador general del Ayuntamiento en expediente comenzado contra el titular, y después de su fallecimiento intestado, notificada la diligencia de embargo mediante edictos a todos los herederos y demás interesados, y específicamente de forma personalizada, como posibles herederos, a su esposa y a dos hijos: «En estos supuestos de herencia yacente, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC, o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (R. 27.05.2013, R. 12.07.2013, R. 08.05.2014, R. 05.03.2015)»; ver también, cuando se trate de procedimientos tributarios, el art. 127 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación.

R. 03.09.2020 (Ayuntamiento de Santander contra Registro de la Propiedad de Villacarriedo) (BOE 02.10.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11642.pdf>

I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Hipoteca: Cancelación: Cómputo del plazo para la cancelación por caducidad

«Se presenta en el Registro de la Propiedad una instancia mediante la cual se solicita, conforme al art. 82.2 LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca en garantía de letras de cambio. [...] Es cierto que se pactó un plazo inicial de un año, pero también la posibilidad de prórrogas, por lo que a efectos de caducidad legal debe atenderse al plazo máximo inscrito de diez años; por tanto, no han transcurrido aún los veinte años de prescripción de la acción hipotecaria, más el transcurso de un año exigido en el art. 82 LH a contar del plazo de vencimiento de la hipoteca...».

R. 03.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Armilla) (BOE 02.10.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11643.pdf>

I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse el acuerdo de propiedad horizontal sin consideración de un titular inscrito

Propiedad horizontal: No puede inscribirse el acuerdo de propiedad horizontal sin consideración de un titular inscrito

Documento judicial: No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014, R. 10.04.2017 y R. 22.03.2019). En este caso, «existe una titularidad registral que no se ha considerado en el acta y documento que se presenta a inscripción, y, en la sentencia que se acompaña, relativa a un procedimiento de extinción de servidumbres, no han sido oídos ni personados, ni como demandantes ni como demandados».

R. 04.09.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Bilbao-2) (BOE 02.10.2020). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11644.pdf>

I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Obra nueva: La modificación de la obra en construcción exige consentimiento unánime de los condueños

Se trata de una escritura en la que se modifica la descripción de la obra nueva en construcción inscrita sobre la finca (se añade una caseta-vestuarios y un nuevo vado para la desinfección de vehículos) y se declara la terminación de la obra; se otorga por solo algunos de los varios

copropietarios, que representan mayoría de las cuotas. «La cuestión esencial que se plantea es si, perteneciendo un inmueble a varios propietarios en régimen de comunidad ordinaria, es necesario el concurso de todos ellos para inscribir la terminación de una obra en construcción en la que ha habido ciertas modificaciones respecto del proyecto inicial»; la Dirección distingue dos supuestos: «Para declarar la obra inicialmente (ya se trate de declaración de obra nueva en construcción o declaración directa de obra nueva terminada) es preciso el consentimiento unánime de los condueños» (art. 397 C.c.). «En cambio, para declarar solo el fin de obra, cuando ya consta previamente declarada la obra en construcción, en principio, basta con el consentimiento de la mayoría de los partícipes» (arts. 47.2.b RD. 1093/04.07.1997 y 398 C.c.); pero «esta regla especial y flexible debe ser matizada en los supuestos en que, como en este caso, se introducen modificaciones, «que, sean accesorias o sustanciales, requieren el consentimiento de todos los copropietarios».

R. 04.09.2020 (Notario Enrique Vililla Graells contra Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros) (BOE 02.10.2020). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11645.pdf>

En la resolución no se puede tener en cuenta «un certificado técnico que acredita que ambas alteraciones son de escasa entidad constructiva y sencillez técnica», porque ese certificado no se aportó en el momento de la calificación (art. 326 LH); parece que, aportado oportunamente, podría acreditar que la modificación es, como dice el notario recurrente, «accesoria e insustancial, [...] acto de mera administración».

R. 05.04.2020. En BOE 30.07.2020 se publicaban cinco R. 05.04.2020 que, según correcciones de errores publicadas en BOE 02.10.2020, deben ser R. 05.06.2020; la rectificación no afecta al contenido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11648.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11649.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11651.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11652.pdf>

I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Separación y divorcio: La adjudicación de finca indivisa en régimen de separación puede hacerse en el convenio regulador

Se trata de un testimonio de sentencia que aprueba el convenio regulador de divorcio en el que se liquida el régimen económico matrimonial de separación de bienes adjudicando a la esposa la vivienda que constituía el domicilio familiar, adquirida por mitades indivisas antes del matrimonio, y al esposo otras fincas adquiridas también por mitad constante el matrimonio. La registradora considera necesario el otorgamiento de título público de disolución de comunidad.

La Dirección repasa «la línea doctrinal seguida por este Centro Directivo a la hora de analizar el valor formal y material del convenio regulador como título inscribible en el Registro de la Propiedad» con remisión a la R. 11.10.2017 («viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador –art. 90 C.c.– y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial»; incluyendo como contenido del convenio la adjudicación de la vivienda familiar, cualquiera que sea su carácter); pero admitiendo también la excepción de liquidación del régimen de separación recogida en el R. 27.02.2015, siguiendo la S.TSJ Cataluña 11.11.2004, según la cual, «si bien en el régimen de separación de bienes no hay propiamente una puesta en común de bienes, es obvio que se entremezclan las relaciones personales y económicas del matrimonio; por ello puede existir, y a menudo existe, una comunicación entre las cargas y derechos propios de la relación matrimonial; [...] y también en el régimen de separación de bienes la disolución exige una liquidación, siquiera más restringida»; y concluye que «no podemos pues asimilar la relación matrimonial y sus relaciones económicas –asentadas siempre sobre las relaciones personales– a una comunidad de bienes ordinaria», máxime para el régimen de separación catalán, cuando el art. 233-2.5 C.c.Cat. incluye en el contenido del convenio regulador *la liquidación del régimen económico matrimonial y la división de los bienes en comunidad ordinaria indivisa*.

R. 15.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Canovelles) (BOE 07.10.2020).
(1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11907.pdf>

R. 15.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Canovelles) (BOE 07.10.2020).
(2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11908.pdf>

I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: Embargo de gananciales con la sociedad disuelta

Se ordena «una anotación de embargo ordenada en un mandamiento librado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, seguido contra una herencia yacente, respecto de la participación del cincuenta por ciento de determinada finca que aparece inscrita a nombre del fallecido con carácter ganancial». La Dirección confirma que, *disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos* (art. 144.4 RH); y que lo que no cabe nunca con la demanda a un solo cónyuge es el embargo de la mitad indivisa del bien, «pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos».

R. 15.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-7) (BOE 07.10.2020).
(3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11909.pdf>

I.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Régimen económico matrimonial: Para la inscripción de la finca como privativa es necesaria la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 13.02.2020: Pactado entre los cónyuges el régimen de separación de bienes, para inscribir una finca como privativa del adquirente es necesaria la inscripción de la escritura de capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil, cuyos datos de inscripción han de expresarse en la que se practique en el Registro de la Propiedad (art. 266 RRC). En este caso, añade que no puede aplicarse la doctrina de la R. 12.06.2020, de simple inscripción como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges con referencia al art. 1323 C.c., ya que se ha pactado del régimen de separación y el carácter privativo sería efecto natural de ese régimen, y no de un pacto específico.

R. 15.09.2020 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 4) (BOE 07.10.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11911.pdf>

I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019 y R. 07.06.2019; y art. 20 LH). En este caso el crédito reclamado se encontraba garantizado con una hipoteca inscrita anterior a la actual inscripción dominical. Desde luego, el acreedor puede decidir el ejercicio de su acción por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario: el supuesto lo contemplaron las R. 10.12.1997 (que señaló la necesidad de que desde el mandamiento de anotación se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca) y R. 23.07.1999 (la de hacer constar por nota al margen de la hipoteca su ejecución a través del embargo posterior); pero los arts. 685 y 686 LEC prevén que la demanda ejecutiva se dirija *frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes* (acreditación a la que, según la S.TC. 79/08.04.2013, equivale la inscripción de su título); por lo que «las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado».

R. 15.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Unión - 1) (BOE 07.10.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11912.pdf>

**I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)*****Propiedad horizontal: Necesidad de que conste previamente la superficie y número de plantas***

Se trata de una escritura de división horizontal de una finca previamente inmatriculada. La Dirección confirma que si el título inmatriculador no reflejó la superficie total construida y el número de plantas, deberá efectuarse ahora ese reflejo registral con carácter previo a la inscripción de la división horizontal de todo ese conjunto edificado, lo cual exige una declaración del interesado en tal sentido, con las consiguientes repercusiones fiscales en cuanto al impuesto de actos jurídicos documentados, así como la acreditación de la legalidad o prescripción de dicha total edificación». Confirma también que no es posible sin aquellos requisitos la división en tres elementos de lo que consta inmatriculado como una sola vivienda. En cambio, el configurar todo el suelo no ocupado por la edificación, destinado a huerto, como anejo de un elemento privativo no considera que requiera la autorización administrativa que exige el art. 190.2.f Decreto Foral Legislativo 1/26.07.2017, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (*Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas*), porque «no cabe deducir de modo directo ni necesario que ese terreno tenga por finalidad la realización de actos de edificación o uso del suelo o subsuelo sometidos a licencia»; para que pudiera hablarse de «división de terrenos» sería necesario que ese terreno «fuera objeto de fraccionamiento, (bajo la fórmula o denominación jurídica que se quiera), en varias porciones», mientras que en este caso «no se ha producido un fraccionamiento del suelo».

R. 15.09.2020 (Notario Ángel Ruiz Fernández contra Registro de la Propiedad de Estella-1) (BOE 07.10.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11913.pdf>

**I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)*****Obra nueva: Dudas no fundadas sobre el carácter urbano y no demanial de la finca******Obra nueva: Dudas no fundadas sobre que la obra esté efectivamente sobre la finca registral***

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva. El registrador señala varios defectos que revoca la Dirección: 1. La finca tiene naturaleza rústica según el Registro y no se acredita su actual naturaleza urbana, ya que el certificado municipal que se acompaña se refiere a la finca catastral, no existiendo correspondencia entre ésta y la finca registral. La Dirección entiende que del conjunto de los documentos presentados e incorporados (informe de validación catastral y certificado técnico) «queda identificada de forma evidente la porción de suelo a la que se refiere el certificado municipal coincidente con la finca registral». 2. «No expresar el certificado municipal aportado que la finca no se ubica en suelo demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general» (art. 28.4 RDLeg. 7/2015). Dice la Dirección que esa acreditación «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. 3. «Existir dudas de que la edificación declarada se encuentre efectivamente sobre la registral, [...] de lo que concluye el registrador que debe inscribirse la representación gráfica de la finca». Observa la Dirección que «tal representación ya se incorpora en el propio título, del que resultan las coordenadas que ubican y delimitan la finca registral; lo procedente, por tanto, es tramitar [el registrador] el correspondiente procedimiento para la inscripción de la representación gráfica alternativa incorporada al título» (art. 199 LH).

R. 15.09.2020 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 07.10.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11914.pdf>

I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Urbanismo: Presunción de parcelación ilegal por venta de partes indivisas

Se trata de una escritura de compraventa de 1/120 del dominio de una finca rústica de la que previamente se han transmitido otras partes indivisas similares, pero sin pacto alguno relativo a la asignación de uso individualizado de una parte del inmueble al comprador. El registrador, al amparo del art. 79 del RD. 1093/1997, y ante la duda de que pudiera estar generándose un núcleo de población, practica la comunicación prevenida al Ayuntamiento, con copia del título presentado y prórroga del asiento de presentación. El Ayuntamiento remite certificación en la que «concluye que se está articulando de hecho una parcelación urbanística al margen del planeamiento y tramita el oportuno expediente de disciplina ordenando la reposición del estado anterior, además de las sanciones procedentes al infractor y la constancia de nota marginal en el folio registral, pero no acuerda medida alguna de prohibición de disponer y parece no cuestionar la validez del negocio jurídico de venta de cuota indivisa». A la vista de la certificación, el registrador califica negativamente, fundamentalmente por falta de licencia de parcelación (arts. 105, 107, 108, 228 L. 13/30.03.2015, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia). La Dirección, con un repaso de su propia doctrina sobre venta de cuota indivisas y su posible interpretación como parcelación urbanística encubierta, confirma la calificación registral.

R. 16.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 07.10.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11915.pdf>

R. 16.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 07.10.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11916.pdf>

**I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)*****División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística***

Se trata de una escritura de segregación de local comercial que tras una primera calificación negativa es subsanada mediante diligencia en la que se hace constar que la finca se segregó «con anterioridad al plazo de prescripción de los plazos de restablecimiento de la legalidad urbanística». El registrador considera necesario aportar autorización administrativa. Pero la Dirección repasa su cambio de criterio en los últimos años para permitir la inscripción de la segregación «por antigüedad» (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), aunque, también con notificación del registrador al Ayuntamiento: «Este Centro Directivo (vid. R. 15.02.2016), siguiendo la estela de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro, en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, incluso aunque el otorgamiento de ésta se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disp. trans. 3 y 4 C.c. [...] Pero también es verdad que, a partir de su R. 17.10.2014, ha admitido la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, [...] una situación que presenta similitudes a la de ‘fuera de ordenación’. [...] En el supuesto de hecho de este expediente consta acreditado por certificado técnico que ‘el local comercial objeto de la segregación coincidente con la división existente ya realizada sobre el mismo ya existe construido y dividido desde el año 2001’. [...] Ahora bien a los efectos de una adecuada colaboración entre el Registro de la Propiedad y los órganos competentes de la disciplina urbanística, se dará cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas y se hará constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que se expida la práctica de dicha notificación (cfr. art. 28 RDLeg. 7/2015)».

R. 16.09.2020 (Notario Carlos-L Herrero Ordóñez contra Registro de la Propiedad de Valladolid-1) (BOE 07.10.2020). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11917.pdf>

**I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)*****Calificación registral: El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación******Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, R. 10.04.2019 y R. 24.05.2019). En este caso se presentaba un escrito en el que se solicitaba que no se practicara inscripción sobre una serie de fincas que serían objeto de un procedimiento judicial.

R. 16.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 07.10.2020). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11918.pdf>

I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Permuta: Ejercicio de la condición resolutoria en la permuta de solar por obra

«Se discute en este expediente si es posible la reinscripción del dominio a favor del transmitente en una permuta de solar por obra futura al concurrir una causa de resolución prevista en el contrato e inscrita en el Registro ('transcurridos doce años desde la fecha de firma de esta escritura ... no exista ... una construcción que se esté realizando conforme a una licencia de obras vigente'). Se acompaña a la instancia un certificado municipal del que resulta que no consta la concesión de licencia alguna. La registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número uno deniega la inscripción solicitada por entender necesaria la intervención del titular registral». La jurisprudencia (ver S. 31.07.1995) y la misma Dirección (R. 19.06.2007 y R. 10.12.2010) han considerado aplicable a la permuta de solar por obra la condición resolutoria explícita del art. 1504 C.c.; pero con aplicación de los requisitos del art 59 RH (aportación del título del vendedor, «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», y documento de consignación del importe percibido que haya de ser devuelto, art. 175.6 RH). «En este expediente, el recurrente alega en su escrito que el permutante sí fue notificado, pero tal afirmación no fue acreditada al tiempo de presentar la instancia y, por tanto, no pudo ser tenida en cuenta por la registradora en su calificación (Cfr. art. 326 LH)».

R. 16.09.2020 (B.L.L., S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 07.10.2020). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11919.pdf>

I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

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

Título inscribible: En principio no lo es la instancia privada

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se presentaba en el Registro una instancia privada en la que se alegaba que se incluyeron dentro del objeto de una antigua escritura unas fincas actualmente inscritas en favor persona distinta del titular registral.

R. 16.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Orcera) (BOE 07.10.2020). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11920.pdf>

**I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)*****Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción, acogiendo las alegaciones del titular de una finca colindante, ‘por estar iniciado un procedimiento judicial, que afecta a la descripción de las parcelas colindantes no coincidente con el informe del técnico, y del que puede resultar una cartografía con georreferenciación distinta a la aportada, creando por lo tanto dudas fundadas de invasión de fincas colindantes’. [...] En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el art. 3.3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario».

R. 16.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Viveiro) (BOE 07.10.2020). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11921.pdf>

**I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)*****Hipoteca: Ejecución: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral***

Se trata de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral. En este caso, la hija de los causantes ha comparecido en el procedimiento para hacer constar su renuncia a la herencia; en consecuencia, la herencia pasa los siguientes en orden, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; y en este sentido sería correcta la nota de calificación del registrador cuando considera necesario el nombramiento de un defensor judicial de herencia yacente conforme a los arts. 790 y ss. LEC; no obstante, en este caso, la renuncia se produjo después de conocer del procedimiento y poder intervenir en este; y a la misma conclusión llega el letrado de la Administración de Justicia, que interpreta que, «en el procedimiento, constan sucesores legítimos que han renunciado a la herencia, por lo que decide que no procede el nombramiento de defensor judicial, sin que se haya producido impugnación alguna de la citada resolución».

R. 16.09.2020 (CaixaBank, SA, contra Registro de la Propiedad de Cebreros) (BOE 07.10.2020). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11922.pdf>

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

I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Urbanismo: Posibilidad de la reparcelación inversa tramitada como modificación del proyecto

«Se plantea en el presente expediente la inscripción de un acto administrativo en virtud del cual se acuerda anular un proyecto de reparcelación inscrito, dejándolo sin efecto al constatarse infracción del ordenamiento jurídico por razón de la incorrecta transposición de la planimetría del plan general de ordenación urbana a la realidad física, y la cancelación de todos los asientos practicados por la inscripción del proyecto así como la retroacción de todas las actuaciones practicadas, con regreso a la situación jurídica anterior, con restitución de las fincas aportadas». La registradora deniega la inscripción por dos defectos: 1. No constar la firmeza en vía administrativa del acto; cuestión que se subsana porque durante el plazo de reforma de la calificación se aportó certificación administrativa acreditativa de la firmeza. 2. No ser coherente el procedimiento seguido con lo acordado (sostiene que el procedimiento elegido por el Ayuntamiento no debió ser el del art. 70 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sino el de los arts. 106 y ss., relativos a la revisión de oficio). Pero dice la Dirección que, «ante la falta de norma específica, la reversión de la reparcelación con el objeto de dejar sin efecto un proyecto de reparcelación inscrito, cuando no es objeto de anulación, debe articularse a través de la tramitación de una modificación del proyecto que, en el caso de la legislación aragonesa aplicable al caso, se somete a los mismos requisitos procedimentales que su aprobación, arts. 147 y 68 DLeg. 1/08.07.2014, del Gobierno de Aragón, texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; [...] pues bien, esto es lo que se hace en el expediente objeto de recurso, [...] se ha seguido el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo para la subsanación de vicios de anulabilidad, a través de la modificación del proyecto de reparcelación, y su retroacción al momento en que se incurrió en la irregularidad no invalidante. No procede por tanto exigir la revisión de oficio cuando no ha habido nulidad de pleno derecho, sino mera anulabilidad, y además existe conformidad de los interesados para la subsanación del procedimiento».

R. 17.09.2020 (Ayuntamiento de Utebo contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-3) (BOE 07.10.2020). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11923.pdf>

R. 17.09.2020 (Ayuntamiento de Utebo contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-3) (BOE 07.10.2020). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11924.pdf>

I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

La Dirección considera fundadas las dudas del registrador en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante: una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, «suspende la inscripción, considerando la oposición expresa de la Administración Pública según informe técnico de la misma, así como la oposición expresa de tres titulares de fincas colindantes, uno de los cuales aporta un informe técnico con georreferenciación contradictoria, manifestando los otros dos que se oponen a la alteración de la cartografía catastral».

R. 21.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lalín) (BOE 09.10.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12042.pdf>

I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

La Dirección considera no fundadas las dudas de la registradora porque «la nota de calificación omite toda la motivación que ha llevado a exigir el certificado de correspondencia entre parcelas catastrales»; es en el informe posterior donde «se añaden otras cuestiones como que ‘es evidente que por la descripción registral y catastral no se aprecia que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio’, exponiendo los motivos que llevan a esta conclusión’, circunstancias todas estas que se omiten en la calificación», por lo que no pueden tenerse en cuenta en el recurso.

R. 24.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Requena) (BOE 09.10.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12043.pdf>

I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Propiedad horizontal: Legalización de libro de actas de subcomunidades no inscritas

La Dirección admite que, estando diligenciado el libro de actas de una urbanización o complejo inmobiliario integrado por tres edificios, se puedan diligenciar ahora, sin acompañar inutilizado el libro de actas anterior ni concurrir los demás requisitos exigidos en el art. 415 RH, tres libros de actas correspondientes a los tres edificios que lo integran, aunque no estén inscritas las distintas subcomunidades como tales; «basta que del título constitutivo inscrito del complejo

inmobiliario resulte la existencia de diversos edificios o escaleras, con cierto grado de autonomía» y que «de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos; [...] al no constar la previa inscripción registral, se deben consignar los datos [número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido] en el libro fichero a que se refiere el art. 415 RH, sin que prejuzgue la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en el futuro para la inscripción de la comunidad de que se trate».

R. 24.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Parla-1) (BOE 09.10.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12044.pdf>

I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

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 en que el mandamiento dispone volver a practicar una anotación preventiva de embargo que había caducado, y que el registrador deniega por constar ya la finca inscrita a favor de persona distinta del deudor perseguido (art. 20 LH).

R. 24.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 09.10.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12045.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 del 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.

I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Propiedad horizontal: No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido sin alguno de los titulares posteriores

En mandamiento judicial dimanante de una sentencia firme se ordena la cancelación de determinadas inscripciones de una finca constituida en régimen de propiedad horizontal. El registrador la suspende porque «no consta que los actuales titulares de las entidades registrales números dos y cinco de la propiedad horizontal hayan sido parte en el procedimiento, no figurando tam-

poco sobre dichas entidades la anotación de demanda». La Dirección confirma la calificación registral (art. 20 LH). Añade que «no cabe estimar la alegación de que ‘la demanda se dedujo en su día contra todos y cada uno de los titulares registrales de dichas fincas’, pues, al no haberse tomado anotación preventiva de dicha demanda conforme al art. 42 LH, la sentencia final en la que derive dicha demanda no es oponible a los terceros registrales sobrevenidos».

R. 24.09.2020 (Isba, Sociedad de Garantía Recíproca, contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 09.10.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12046.pdf>

I.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Título inscribible: Debe presentarse documento auténtico

Principio de tracto sucesivo: No puede hacerse la rectificación solicitada por persona distinta del titular registral

En una instancia privada, sin firma legitimada, quien alega representar a una determinada comunidad hereditaria que dice ser dueña de una finca solicita la inscripción de esa finca «con los linderos actuales georreferenciados» a nombre de la masa hereditaria y que «se tome anotación preventiva» (parece ser que se solicita, como dice el registrador, una actualización de linderos). Dice la Dirección, en primer lugar, que, como señaló la R. 29.11.2019, «los documentos que se aporten han de ser públicos (art. 3 LH), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento». En segundo lugar, «la solicitante no es titular registral, y ni siquiera lo es su supuesto causante, sin que tampoco se presenten ahora los documentos auténticos que permitan practicar las inscripciones previas procedentes para cumplir con el principio de tracto sucesivo enunciado en el art. 20 LH, las cuales inscripciones previas otorgarían a la solicitante la legitimación registral requerida por los art. 199 o 201 LH, y de la que actualmente carece, para solicitar la inscripción de rectificaciones descriptivas». Discretamente, ni el registrador ni la Dirección dicen nada de la anotación preventiva solicitada.

R. 24.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 09.10.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12047.pdf>

La Dirección se pronuncia solo respecto del segundo título, pues solo este era objeto de recurso; pero su doctrina total es que se debe suspender la inscripción de los dos títulos incompatibles y remitir la cuestión a la decisión de juez competente; ver en ese sentido la R. 24.07.2015. Sobre la presentación de documentos contradictorios, ver más ampliamente la R. 28.11.2017, con un supuesto similar. En esas resoluciones se verá además la diferencia entre el Registro Mercantil y el de la Propiedad: en este el principio de prioridad es más fuerte (art. 17 LH) y llevará generalmente al despacho del primer documento y denegación del segundo, salvo que este evidencie una palmaria nulidad de aquel.

I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial Bienes gananciales: La rectificación de privativos requiere consentimiento del cónyuge

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 17.01.2020: inscrita una finca a favor de determinado titular para su sociedad de gananciales con X, se presentaba escritura de adjudicación de su herencia, a la que se incorporaba testimonio del libro de familia del que resultaba que era soltero en el momento de la adquisición; la Dirección consideró necesario el consentimiento de la cónyuge resultante del Registro; y decía que «la prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial)», si bien advertía también que «sin que ahora se prejuzgue su suficiencia, dadas las circunstancias concurrentes». «Ahora se presenta la certificación de nacimiento del causante, sin que resulte de la misma la existencia de un anterior matrimonio con quien figura como cónyuge en el Registro de la Propiedad»; pero dice la Dirección que «no es suficiente para proceder a la rectificación registral, ya que no puede obviarse el hecho de que la persona que figura en el Registro como esposa del citado señor ha actuado como titular de la finca haciendo valer los derechos que le otorga el asiento extendido a su favor conforme al art. 38 LH» (solicitó en su día la cancelación de una hipoteca y de una condición resolutoria, en instancia en la que constaba su DNI y que ratificó ante el registrador).

R. 24.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-4) (BOE 09.10.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12050.pdf>

I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020
(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Herencia: La preterición debe declararse judicialmente o subsanarse por todos los interesados

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencias: del marido, que instituyó heredera a la esposa, pero con preterición de una hija no matrimonial; y de la esposa, que legó a su cuidador la vivienda que habitaba, e instituyó heredera a su hija y a dos nietos, que son los que otorgan la escritura. Se debate sobre el legado. La Dirección, en principio, considera correcto el cálculo que se hace: la esposa, por liquidación de gananciales es dueña de la mitad, y como heredera de su esposo lo es de la otra mitad, con lo que deviene propietaria de la totalidad de la finca; el legado comporta la totalidad del bien; «ahora, cuando se practica la adjudicación de las herencias, surge el derecho de la legitimaria preterida, y lo sea intencionalmente o no, tendrá un derecho a una legítima [de una cuarta parte] en su versión y naturaleza de derecho de crédito; [...] ellos [los herederos] han escogido el pago en bienes de la herencia, por lo que en la liquidación ideal de la sociedad de gananciales y de ambas herencias, corresponden al legatario siete octavas partes del bien legado, tal como de forma correcta se ha calculado en la escritura» (deduciendo 1/8, que es 1/4

del 1/2 correspondiente al marido por gananciales). Pero para ello, previamente, hace falta la pertinente declaración judicial de ineficacia del testamento, o el consentimiento de todos los interesados y beneficiarios, lo que no se ha producido, pues falta el consentimiento del legatario».

R. 28.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mondoñedo) (BOE 14.10.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12232.pdf>

Sobre preterición y desheredación, ver también las R. 13.09.2001, R. 02.08.2018 y R. 05.10.2018.

I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Herencia: Rectificación de la renuncia pura y simple a traslativa

Se trata de un caso similar al de la R. 18.05.2017: La testadora había ordenado un legado de determinadas fincas a favor de sus hijas, sustituidas por sus respectivos descendientes, y las había instituido herederas; las hijas renuncian al legado y se adjudican la totalidad de la herencia en concepto de herederas; «presentada la escritura en el Registro, causó calificación negativa por el defecto de la falta de concurrencia de los descendientes sustitutos vulgares de las legatarias»; las hijas otorgan entonces otra escritura en la que modifican la liquidación del régimen de conquistas de sus padres e integran las fincas legadas en la herencia del padre, con lo que las cuatro herederas renuncian, por carecer de contenido, a los legados ordenados por su madre. Como en aquella resolución, la Dirección no estima la alegación de error en el consentimiento, puesto que «la declaración de voluntad inicial se había producido previamente informada por el notario autorizante; [...] también es cierto que en este expediente, la rectificación se ha producido con una dilación en el tiempo más que suficiente –tres meses– para producir expectativas a los llamados como sustitutos del renunciante»; a diferencia con el caso de la R. 21.04.2017, en que «la rectificación se hizo el mismo día por diligencia en la misma escritura de renuncia, sin que se hubiese hecho una presentación de la errónea en oficina pública ni Registro, y más aún, sin haberse expedido copia autorizada sin la rectificación, por lo que no hubo posibilidad de generar expectativa alguna del derecho a suceder por parte de los sustitutos».

R. 28.09.2020 (Notario Ángel Ruiz Fernández contra Registro de la Propiedad de Estella-Lizarrá-1) (BOE 14.10.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12233.pdf>

I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Herencia: La partición del contador partidador no requiere aprobación de los legitimarios

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 24.03.2001 y otras: «No puede mantenerse el defecto de falta de consentimiento de los herederos legitimarios cuando la partición ha sido

otorgada por el contador-partidor designado por el testador; y esta partición es válida mientras no se impugne judicialmente; de forma que solo los Tribunales de Justicia son competentes para, en su caso, declarar la disconformidad del proceder de los contadores con lo querido por el testador, debiendo estarse a la partición por ellos realizada».

R. 28.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 14.10.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12234.pdf>

I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Extranjeros: Prueba del Derecho extranjero aplicable al régimen económico matrimonial

Una señora de nacionalidad rusa compra una vivienda y constituye hipoteca sobre ella; «en la escritura de compraventa se expresó que, al no haber otorgado capitulaciones matrimoniales y no ostentar la misma nacionalidad que su esposo [británico], su régimen económico matrimonial es el legal supletorio en Reino Unido, por ser éste el país de su residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración del matrimonio», y que compra con carácter privativo. La compraventa se inscribe «con sujeción a su régimen matrimonial» (art. 92 RH); pero se suspende la inscripción de la hipoteca porque no se acredita el régimen matrimonial de separación de bienes (arts. 3 LH y 33, 34 y 95 RH), que, según el registrador no puede basarse en la mera declaración del interesado, ni se acredita que, según la legislación aplicable, la titular pueda disponer por sí sola de la finca (art. 36 RH). Dice la Dirección que «el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (art. 12.6 C.c.) y a determinar, conforme a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges; así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre 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»; en este caso, «el notario ha cumplido con la mayor diligencia, según las normas legales y reglamentarias, su deber de reflejar en la escritura autorizada cuál es el régimen económico matrimonial de la otorgante; no puede el registrador exigir que se acredite la elección de residencia habitual común tras la celebración del matrimonio ni el acuerdo o aprobación del otro cónyuge, pues según el art. 159 RN, *bastará la declaración del otorgante*»; y lo ha hecho con la aplicación que corresponde a los matrimonios que se contraigan con posterioridad al 19 de enero de 2019 del Rto. UE 1113/24.06.2016, que «se basa en el común acuerdo de los cónyuges para designar la ley aplicable al régimen económico del matrimonio, y en defecto de elección común, será la ley de la residencia habitual común tras la celebración del matrimonio»; [... y] resulta probado –conforme al citado art. 36 RH– el derecho extranjero aplicable en cuanto a su contenido y vigencia, así como sus consecuencias jurídicas».

R. 28.09.2020 (Notario José Ordóñez Cuadros contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 14.10.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12235.pdf>

La Dirección reitera, con las R. 15.02.2016, R. 05.01.2017, R. 17.04.2017, R. 07.09.2018, R. 18.12.2018, R. 07.11.2019 y R. 28.07.2020, la conveniencia de avanzar en el conocimiento de los ordenamientos jurídicos más usuales en la práctica jurídica en España, y remite a <https://e-justice.europa.eu>, gestionado por la Comisión Europea.

I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

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: «Practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en su práctica de ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan»; fuera de los casos de rectificación de errores, en 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. art. 217 LH y R. 09.11.2009 [...] y S. 28.02.1999)».

R. 30.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sort) (BOE 14.10.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12236.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.

I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Arrendamiento financiero: Los pactos sobre disposición del arrendatario tienen carácter real

Se trata de la cesión de los derechos y obligaciones derivados de un contrato de arrendamiento financiero sobre una finca, incluido el derecho de opción de compra; para lo que, según un cláusula inscrita con el arrendamiento, es necesario el consentimiento del arrendador financiero. Frente a la opinión del recurrente, para el que esa cláusula tiene solo alcance obligacional, que no afectaría al tercer adquirente, dice la Dirección que «resulta claro el carácter real de la cláusula, que delimita de manera clara el contenido del derecho inscrito, pues limita o condiciona las facultades dispositivas del mismo por parte de su titular, sujetando al previo consentimiento expreso y escrito del arrendador financiero, [...] consta inscrito en el Registro [...] y debe prevalecer además la presunción legal de existencia y validez de los derechos inscritos, en la forma determinada por el asiento respectivo, que consagra el art. 38 LH, en tanto no se declare su ineficacia en

los términos legalmente prevenidos (cfr. arts. 1 y 18 LH); [...] no puede por tanto invocarse que se trate de una prohibición de disponer que no debió estar inscrita por tratarse de un acto a título oneroso (arts. 26 y 27 LH); [...] lo que la cláusula sexta del contrato de leasing inscrito establece es propio de un contrato unitario de financiación, en la que cabalmente no cabe cesión contractual sin consentimiento del arrendador financiador; de la misma manera que no cabe cesión de la posición de deudor hipotecario sin consentimiento del acreedor, y eso no implica una prohibición de disponer en un negocio oneroso».

R. 30.09.2020 (Notario Juan-Antonio Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Gavà) (BOE 14.10.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12237.pdf>

I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Vivienda de protección oficial: Plazo de vigencia de la prohibición de disponer por razón de préstamo cualificado

«Debe determinarse en el presente expediente si es posible practicar la inscripción de la donación de una mitad indivisa de una finca calificada definitivamente como vivienda protegida de promoción privada en el año 2001 y para cuya adquisición se obtuvo la concesión de un préstamo cualificado el mismo año, figurando en el folio registral de la finca nota marginal con el siguiente texto: ‘Limitada su transmisibilidad de conformidad con el Real Decreto 1186/1998, de 23 de junio’. La registradora entiende necesaria la obtención de resolución del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo de descalificación de la vivienda, dado que no consta en el Registro ni en la normativa de aplicación reseñada cuál es la duración del régimen legal de protección de las viviendas acogidas al expediente». Pero dice la Dirección que, formalizado el préstamo cualificado en 2001 y la donación en 2019, «resulta evidente que ha transcurrido el plazo de diez años que prevén los arts. 12 RD. 1186/1998 y D. 345/1998, sin que pueda invocarse el art. 20 de este último Decreto, pues se refiere a la duración general del régimen de protección de las viviendas para las que se hubiera obtenido financiación especial pero no específicamente al régimen dispositivo de las mismas, siendo así que el hecho de que haya transcurrido el plazo de vigencia de las prohibiciones de disponer no determina que la vivienda sea libre o haya quedado descalificada automáticamente pues, en todo caso, seguirán vigentes las demás limitaciones que a estas viviendas y préstamos se aplican».

R. 30.09.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras) (BOE 14.10.2020). (7)

I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

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 Dirección estima justificadas las dudas del re-

gistrador sobre «que exista coincidencia con otra finca inmatriculada titularidad del mismo promotor, por no haberse tenido en consideración la superficie de una finca pendiente de segregarse, y por ponerse de manifiesto en la oposición formulada por los titulares colindantes la existencia de otro procedimiento judicial anterior de exceso de cabida relativo a similar superficie a la que ahora se pretende hacer constar, en el que se rechazó la pretensión por entender que excedía del objeto propio de este tipo de procedimientos».

R. 30.09.2020 (Famuni, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-3) (BOE 14.10.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12240.pdf>

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

I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Herencia: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral y renuncia de los emplazados

En procedimiento ordinario contra la herencia yacente y herederos desconocidos del fallecido deudor, en reclamación de determinado importe, se localiza a una prima del causante, posible heredera, que, una vez emplazada, renuncia a la herencia del causante; se dictó sentencia de condena a la herencia yacente y herederos desconocidos al abono de la cantidad reclamada; posteriormente, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, se instó la ejecución de aquella sentencia y se dictó mandamiento de anotación preventiva de embargo. La registradora suspende la anotación entendiéndolo que la renuncia de la posible heredera se ha producido durante la sustanciación del procedimiento de origen, pero no en el posterior proceso de ejecución. La Dirección confirma que el posterior proceso de ejecución no se dirigió frente a alguna persona cierta y determinada que pudiese considerarse como interesada en la herencia, «sin que tampoco pueda sustituirse el requisito de su intervención por la notificación de la demanda ejecutiva a ... [la heredera renunciante], ya que, en dicho momento, la renuncia de la citada señora ya se había hecho efectiva por lo que no se la puede considerar como interesada en la herencia; tampoco hay pronunciamiento judicial expreso sobre la legitimación pasiva de los herederos de la herencia aun habiendo estos renunciado a esta en el procedimiento previo, ni consta si se ha efectuado notificación edictal a los posibles desconocidos herederos o si, en última instancia, se ha emplazado al Estado» como último heredero ab intestato (art. 956 C.c.).

R. 30.09.2020 (Promotora RP-28, S.L., contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 14.10.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12241.pdf>

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

I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Extranjeros: En la sucesión testamentaria de un británico no es exigible la intervención del «Probate Service»

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 02.03.2018 y R. 14.02.2019, incluso después del Rto. UE 650/2012: «Debe ser confirmada la doctrina ya dictada respecto de las sucesiones regidas por la ley británica sobre bienes situados en España, por ‘professio iuris’ (incluso tácita transitoria) y ahora por la ‘professio iuris’ establecida en títulos sucesorios otorgados tras la entrada en aplicación del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, ante notario español, sin que sea necesaria para la liquidación sucesoria la obtención de «probate» en Reino Unido ni acreditar la imposibilidad de su obtención».

R. 01.10.2020 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Tías) (BOE 23.10.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12823.pdf>

I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Anotación preventiva de demanda: Su cancelación requiere firmeza de la resolución judicial que la ordena

Se trata de un mandamiento que ordena la cancelación de una anotación preventiva de demanda, librado en cumplimiento de un auto no firme del mismo Juzgado. Dice la Dirección que el régimen legal de la cancelación de las anotaciones preventivas establece con claridad la necesidad de que la resolución judicial que la ordene ha de ser firme (arts. 83.1 y 174.3 LH y art. 524. 4 LEC), en el sentido del art. 207.2 LEC, que no quepa recurso o que haya transcurrido el plazo sin que se haya presentado».

R. 08.10.2020 (Electra Molins, SL, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-16) (BOE 23.10.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12825.pdf>

I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Hipoteca: Modificaciones posteriores: La subrogación del fiador que paga requiere consentimiento del acreedor o resolución judicial

«El presente expediente versa sobre los requisitos que son necesarios para hacer constar en el Registro de la Propiedad la subrogación activa en un préstamo hipotecario, es decir, el cambio de acreedor titular registral, operada en virtud del pago de una deuda, ya vencida, por parte de un fiador como tercero interesado en el cumplimiento de la obligación, que no tiene la condi-

ción de entidad de crédito (art. 1839 C.c.)). Dice la Dirección que no puede hacerse, como se pretendía, por escritura de ratificación de una certificación bancaria y acta de requerimiento a la entidad bancaria, pero sin que esta consienta el cambio de titularidad en la hipoteca; se refiere a una «norma general según la cual el simple cobro o consignación del precio o de la deuda no son suficientes por sí solos para generar una mutación jurídico real inmobiliaria inscribible, ya se trate ésta de la cancelación de hipoteca o de una novación modificativa de la misma»; y cita como ejemplos los arts. 179 RH y 82 LH. «Esa subrogación, aunque opera ‘ope legis’ salvo prueba en contrario, exige un acto expreso del antiguo acreedor dirigido específicamente a formalizar tal subrogación y no meramente a admitir el pago»; el adecuado es «el procedimiento general de ofrecimiento de pago y consignación regulado en los arts. 1176 a 1181 C.c., y 98 y 99 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria» (que consiste básicamente en consignación, notificación judicial, y decreto del letrado de la Administración de Justicia teniéndola por aceptada o resolución judicial de que está bien hecha y orden de cancelación o subrogación); salvo el caso de formalización de la subrogación con consentimiento del primitivo acreedor o el de procedimiento declarativo contra él.

R. 08.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 23.10.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12826.pdf>

I.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Rectificación del Registro: Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

La Dirección considera no fundadas las dudas de la registradora para incoar el expediente:

—«La circunstancia de existir un cambio en la numeración de la calle no puede generar, en el caso que nos ocupa, duda alguna, ya que, tal y como alega el recurrente, en el historial registral de la finca consta ya la referencia catastral de la finca.»

—«En cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, esta Dirección General ha señalado que ‘el procedimiento previsto en el art. 199 LH es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos’».

—«En caso de dudas de invasión del dominio público, resulta 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 [...] 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.»

—«En lo que se refiere a la delimitación precisa de los linderos según la descripción registral, hay que destacar que, a pesar de la expresión de mediciones de los respectivos tramos, no deja de ser un mero indicio que no puede impedir la tramitación del expediente.»

«Lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas 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.»

R. 08.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo - 2) (BOE 23.10.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12827.pdf>

I.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

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

Constaba inscrita una servidumbre intercambiando erróneamente el predio dominante con el sirviente, y ahora se pretende su rectificación pero sin intervención de todos los titulares actuales de la finca que sería predio sirviente. La Dirección se extiende en el tratamiento de los errores de concepto (arts. 216 y ss. LH y 329 RH); pero concluye con que la clave está en el art. 40.fin LH, según el cual la rectificación del Registro no puede perjudicar los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

R. 08.10.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Las Palmas - 4) (BOE 23.10.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12828.pdf>

Quizá la solución de este caso esté más en el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), que hace necesario el consentimiento del titular registral: si fue el mismo que otorgó la escritura de constitución de servidumbre, su consentimiento está en esa misma escritura, no será necesario ningún otorgamiento nuevo; pero si no es el mismo, se hace necesario su consentimiento, sea adquirente a título oneroso o gratuito.

I.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Impuestos: El de «plus valía» se puede justificar por comunicación solo en actos a título oneroso

A efectos de levantar el cierre registral en relación con el Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, el art. 254.5 LH exige que *se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto*, si bien permite su sustitución por la comunicación a que se refiere el art. 110.6.b RDLeg. 2/05.03.2004, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; no obstante, ese precepto se remite a su vez al art. 106. b del mismo texto refundido, que se refiere solo a transmisiones a título oneroso. «De manera que, solo es admisible la comunicación, a efectos de levantar el cierre registral en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en el caso de transmisiones a título oneroso, quedando excluida esta posibilidad en el caso de

las transmisiones a título lucrativo. En estos casos, de conformidad con el art. 254.5 LH deberá presentarse la correspondiente autoliquidación del impuesto o la declaración, siendo además el sistema de autoliquidación el establecido como obligatorio por el Ayuntamiento de Alicante en la Ordenanza municipal 27.12.2018»; como tendrá que hacerse en el caso concreto, que es de una escritura pública de adición de herencia.

R. 08.10.2020 (Notario Gonzalo Largacha Lamela contra Registro de la Propiedad de Alicante-1) (BOE 23.10.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12829.pdf>

I.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

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

***Documento judicial:* No puede inscribirse la disposición impuesta a distinta del titular registral**

***Extranjeros:* La resolución judicial europea sobre alimentos está sujeta a execuátur**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. Esa afirmación bastaba para denegar la inscripción. Pero se trataba sobre la posibilidad de inscribir una resolución («General Form of Order-Financial Order»), dictada en procedimiento de divorcio por un tribunal de familia británico, que decretaba la transmisión de finca que fue del marido, pero que actualmente está inscrita a nombre de persona distinta; y la Dirección dice además que el anexo II del Rto. UE 4/2009, 18.12.2008 (relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones y la cooperación en materia de obligaciones de alimentos) «se refiere al extracto de una resolución o transacción judicial en materia de obligación de alimentos sometido a un procedimiento de reconocimiento y declaración de execuátur; por lo tanto, será una resolución judicial española la que establezca el reconocimiento de la misma y en su caso la adaptación de las medidas adoptadas en origen».

R. 08.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-6) (BOE 23.10.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12830.pdf>

Obsérvese que, según la Ortografía de la lengua española de la RAE (2010), «voces inglesas como quark o quasar, o latinas como quorum o exequatúr, deben escribirse en español cuark, cuásar, cuórum y execuátúr. En caso de mantener las grafías etimológicas con q, estas voces han de considerarse extranjerismos o latinismos crudos (no adaptados) y escribirse, por ello, en cursiva y sin tilde».

I.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

***Concurso de acreedores:* En fase de liquidación pueden reanudarse procedimientos ejecutivos sobre bienes no empresariales**

Iniciada una ejecución hipotecaria en Juzgado de Primera Instancia, se suspendió por declaración de concurso de la sociedad titular por el Juzgado Mercantil; en este, se abrió la fase de liquidación, se aprobó el plan de liquidación y la finca fue declarada no necesaria para la continuación de la actividad profesional o empresarial de la concursada; tras lo que el Juzgado inicial continuó la ejecución y la finca se adjudicó en subasta. La registradora entiende que «la competencia del procedimiento ejecutivo corresponde al Juzgado de lo Mercantil y no al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, al encontrarse la sociedad concursada en estado de liquidación» (art. 149.2 RDLeg. 1/2020). Pero la Dirección se remite a un criterio judicial (cita los Autos TS. 14.09.2016 y 14.12.2016) que actualmente ha sido recogido en el art. 146 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal, según el cual, para iniciar la ejecución o alzar la suspensión de ejecuciones ante el órgano jurisdiccional o administrativo originariamente competente, basta la resolución del juez del concurso que declare que los bienes no son necesarios para aquella continuidad; de manera que el art. 149.2 RDLeg. 1/2020, cuando dispone que la apertura de la fase de liquidación produce la acumulación al concurso como pieza separada de las ejecuciones suspendidas, no es aplicable a la reanudación de la ejecución de las garantías reales si se trata de bienes innecesarios para la actividad profesional o empresarial del concursado.

R. 09.10.2020 (Aliseda, S.A., contra Registro de la Propiedad de Adra) (BOE 23.10.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12831.pdf>

Es interesante y clarificador el esquema que hace la Dirección de las «reglas especiales para las ejecuciones de garantías reales tras la declaración de concurso del titular del bien o del derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía», deducidas de unas normas que, tras sucesivas reformas legislativas, son hoy los arts. 145 a 149, 151, 209 a 211 y 430 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal:

«La primera de esas reglas es aquella según la cual, desde la declaración de concurso, los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, no pueden iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos.

»La segunda, aquella según la cual, desde la declaración de concurso, las actuaciones de ejecución o realización forzosa ya iniciadas a esa fecha sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa quedaran suspendidas, si no lo hubiesen sido ya como consecuencia de la comunicación por el deudor del inicio de negociaciones con los acreedores, aunque ya estuviesen publicados los anuncios de subasta.

»La tercera regla se refiere a que los titulares de derechos reales de garantía, sobre bienes o derechos de la masa activa no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado que pretendan iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos o que pretendan alzar la suspensión deberán acompañar a la demanda o incorporar al procedimiento judicial o administrativo cuya tramitación hubiera sido suspendida el testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que no son necesarios para esa continuidad. Cumplido ese requisito podrá iniciarse la ejecución o alzarse la suspensión de la misma y ordenarse que continúe ante el que era originariamente competente para tramitarla. La declaración del carácter necesario o no necesario de cualquier bien o derecho integrado en la masa activa corresponde al juez del concurso, a solicitud del titular del derecho real, previa audiencia de la

administración concursal. Naturalmente, la previa declaración del carácter necesario de un bien o derecho no impedirá que se presente por el titular del derecho real una solicitud posterior para que se declare el carácter no necesario de ese mismo bien o derecho cuando hayan cambiado las circunstancias.

»La cuarta regla se refiere al fin de la prohibición de inicio o continuación de ejecuciones de garantías reales sobre cualquier clase de bienes. Según esta regla, los titulares de derechos reales de garantía sobre cualesquiera bienes o derechos de la masa activa podrán iniciar procedimientos de ejecución o realización forzosa sobre esos bienes o derechos y continuar aquellos cuya tramitación hubiera sido suspendida desde la fecha de eficacia de un convenio que no impida el ejercicio del derecho de ejecución separada; o desde que hubiera transcurrido un año a contar desde la fecha de declaración de concurso sin que hubiera tenido lugar la apertura de la liquidación.

»Y la quinta regla [...] tiene como objeto determinar los efectos de la apertura de la fase de liquidación de la masa activa sobre las ejecuciones de garantías reales: la apertura de la fase de liquidación producirá la pérdida del derecho a iniciar la ejecución o la realización forzosa de la garantía sobre bienes y derechos de la masa activa por aquellos acreedores que no hubieran ejercitado estas acciones antes de la declaración de concurso. Las ejecuciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se acumularán al concurso de acreedores como pieza separada. Desde que se produzca la acumulación, la suspensión quedará sin efecto».

I.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Régimen económico matrimonial: Para la inscripción de la finca como privativa es necesaria la inscripción de la capitulaciones en el Registro Civil

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 13.02.2020 y R. 15.09.2020, en la adquisición de una finca con carácter privativo en régimen de separación pactado.

R. 09.10.2020 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 23.10.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12832.pdf>



RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Sociedad limitada: Administración: Precisión estatutaria de la forma de actuación de los administradores mancomunados

En los estatutos de una sociedad limitada consta la posible elección de la junta entre «d) Por varios administradores mancomunados, con un mínimo de tres y un máximo de siete, actuando siempre, de forma conjunta, todos los designados. e) Por varios administradores mancomunados, con un mínimo de tres y un máximo de siete, de los que actuarán dos cualesquiera en forma conjunta». La Dirección no estima la apreciación de la registradora, de contradicción entre los dos sistemas, ya que la junta elegiría entre uno y otro. Pero sí parece de acuerdo con una objeción en la que no entra por no haber sido alegada en la calificación inicial, sino en el informe posterior: «tal disposición estatutaria otorga inevitablemente a la junta general la decisión sobre la forma de ejercitar el poder de representación sin necesidad de modificar los estatutos, en contra de lo establecido en el art. 233.2 LSC y de la doctrina de esta Dirección General en las resoluciones que cita en dicho informe (R. 27.08.1998, R. 22.06.2000, R. 01.09.2005, R. 18.04.2016, R. 08.06.2016 y R. 18.10.2016)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11099.pdf>

R. 07.01.2020 (Notario José Manuel Lois Puente contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 23.09.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11099.pdf>

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE ENERO DE 2020 (BOE DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2020)

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite el depósito de cuentas

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 11.06.2018, y vuelve a distinguir este cierre (de la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria) del derivado de la baja en el índice de entidades (art. 137.1 L. 43/27.12.1995, del Impuesto de Sociedades), que son objeto de procedimientos distintos; «el efecto de cierre total de la hoja social es el mismo tanto en el supuesto de

baja provisional en el índice de entidades como en el de revocación del número de identificación fiscal, sin perjuicio de que la práctica de cada una de estas notas marginales así como su cancelación se practique en virtud de títulos igualmente distintos»; no puede tomarse en consideración, por tanto, la resolución de la Agencia Tributaria por la que se anuló el mandamiento de baja en el índice de entidades.

R. 07.01.2020 (Aurelio López, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 23.09.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/09/23/pdfs/BOE-A-2020-11099.pdf>

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver especialmente la R. 19.07.2016, o las R. 25.10.2005 y R. 16.06.2010, que cita la Dirección). En este caso se trataba de «un mandamiento expedido en procedimiento judicial sobre liquidación de régimen económico matrimonial y división de herencia, en el cual se homologó una transacción entre demandantes y demandados, disponiéndose en dicho mandamiento el cese del administrador de la sociedad ‘Lansys Comunidades, S.A.’ y el nombramiento de cuatro administradores mancomunados».

R. 01.09.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 02.10.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11633.pdf>

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Sociedad limitada: Reducción de capital: La que no afecta por igual a los socios requiere acuerdo de los interesados

Sociedad limitada: Reducción de capital: La restitución de aportaciones en especie requiere acuerdo unánime

Se trata de una reducción de capital con la finalidad de restituir aportaciones a una socia mediante adjudicación de un inmueble, en virtud de acuerdo adoptado con el voto favorable del 80 % del capital y en contra del resto. La Dirección confirma la doble negativa del registrador: 1. Dado que la reducción no afecta por igual a todas las participaciones, es necesario el consentimiento de todos los socios (art. 329 LSC). En efecto, «aun cuando el acuerdo de reducción del capital social por restitución del valor de aportaciones ha sido adoptado con la mayoría exigida por el art. 199.a) LSC, debe entenderse que supone, en los términos de los arts. 329 y 330 LSC, una violación del principio de paridad de trato»; podría entenderse que el art. 329 LSC, al exigir *el consentimiento individual de los titulares de esas participaciones*, se refiere a las que se amortizan y no a los titulares de las restantes; pero existe disparidad de trato entre el socio a quien se reembolsa y los restantes que no reciben nada, de modo que debe aplicarse el art. 292 LSC, que requiere el consentimiento de los afectados para cualquier modificación que afecte a los derechos

individuales de cualquier socio. 2. «La regla general en materia de reducción de capital social es que debe restituirse a los socios en dinero, y que pueda efectuarse en especie, si no está previsto en estatutos, requiere la aprobación unánime de los socios». No hay una previsión expresa en ese sentido, pero sí indicios suficientemente convincentes de una regla de reembolso en dinero: el propio concepto de restitución del valor (arts. 317, 329 y 330 LSC), la regla para la cuota de liquidación (art. 393.1 LSC) o para la separación o exclusión de socios (art. 353.2 LSC), o la referencia al precio de cotización como valor de restitución, o los arts. 356, 358 y 359 LSC, en los que se hacen funcionalmente equivalentes los conceptos de valor, precio, reembolso y pago.

R. 02.09.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 02.10.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11635.pdf>

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 02 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro Mercantil: Principio de prioridad en cuanto a la condición del socio no convocado a la junta

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de aumento de capital. La registradora mercantil suspende la calificación por existir un previo expediente de designación de auditor a instancia de la minoría, pendiente de recurso, en el que el solicitante ha acreditado su condición de socio con aportación de una escritura pública de adquisición de participaciones, sin que la administración de la sociedad haya desvirtuado esa condición; y resultar en cambio de la documentación aportada para el aumento de capital que tal socio no ha sido convocado a la junta general que lo acordó. Por lo que entiende la registradora, y confirma la Dirección, que procede aplicar al principio de prioridad (ver arts. 432.2 RH, 17 y 18.2 LH y 10.1 y 111.3 RRM), de manera que, mientras estén vigentes asientos de presentación anteriores (nombramiento de auditor) al del documento que se presente a inscripción (aumento de capital), lo procedente es aplazar o suspender la calificación de este último documento mientras no se despachen los títulos previamente presentados (y se resuelva sobre la condición del socio solicitante de la auditoría). «Sin que quepa alegar la declaración sobre la válida constitución de la junta general que lleva a cabo el presidente, por resultar del contenido del Registro una situación de indeterminación; [...] y la falta de inscripción en el libro registro de socios, no es determinante de la privación de legitimación cuando el reconocimiento de la condición de socio es un hecho debido que no puede desconocer la sociedad».

R. 09.09.2020 (Paynopain Solutions, S.L., contra Registro Mercantil de Castellón) (BOE 02.10.2020). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/02/pdfs/BOE-A-2020-11646.pdf>

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Sociedad limitada: Reducción de capital: Necesidad del NIE del socio extranjero al que se devuelven aportaciones

La Dirección confirma que en la escritura de reducción de capital de una sociedad con devolución de aportaciones a un socio (sociedad extranjera domiciliada en EEUU) debe constar el número de identidad de extranjero (NIE) de esta sociedad «arts. 331.1 LSC, 38.2 y 202 RRM», que está obligada a tener, según el art. 23 RD. 1065/27.07.2007, Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria..., ya que «la escritura calificada contiene un acto del que se derivan relaciones de naturaleza o con trascendencia tributaria», por ejemplo, la del art. 62.b RD. 828/29.05.1995, Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

R. 15.09.2020 (Xamai España 2019, S.L.), contra Registro Mercantil de Granada) (BOE 07.10.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11910.pdf>

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE OCTUBRE DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y la caducada no produce efecto alguno

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de la R. 25.06.2015: denegación del decreto de adjudicación y la cancelación de cargas posteriores decretados en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado y el bien mueble embargado estaba inscrito en favor de persona distinta del deudor.

R. 17.09.2020 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Jaén) (BOE 07.10.2020). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/07/pdfs/BOE-A-2020-11925.pdf>

Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse la 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 del 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.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro Mercantil: Ante la existencia de situaciones contradictorias debe suspenderse la inscripción

Registro Mercantil: La calificación debe considerar los documentos presentados anterior y posteriormente

«En el presente recurso están presentados por diferentes personas dos títulos relativos al nombramiento de administrador de una misma sociedad, realizados por dos distintas juntas por

existir controversia respecto de la titularidad de la condición de socios y por tanto de las mayorías exigibles; [...] el título que es objeto de este recurso es el presentado en segundo lugar. El recurrente alega la inexactitud de la escritura primeramente presentada, por no corresponderse la titularidad real de las participaciones con las reflejadas en el libro de socios legalizado en el Registro Mercantil». La Dirección repasa y reitera su doctrina sobre la actuación registral ante la presentación de documentos contradictorios; y concluye que en este caso, «debe considerarse fundada la decisión del registrador de rechazar la inscripción del título objeto de recurso en tanto en cuanto el primero se encuentre pendiente de despacho o con asiento vigente, o se dilucide judicialmente la titularidad real de las participaciones y la validez de una u otra junta contradictoria, habida cuenta de la imposibilidad de determinar en el plano estrictamente registral la nulidad de los acuerdos documentados en los documentos presentados en primer lugar».

R. 24.09.2020 (Particular y Cactus Gestión y Servicios Hoteleros, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.10.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12048.pdf>

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE OCTUBRE DE 2020)

Calificación registral: La inhibición del registrador incompatible supone la competencia del que siga en el cuadro de sustituciones

«Solicitada conciliación registral al amparo del art. 103 bis LH, el registrador alega amistad manifiesta con una de las partes para inhibirse» (art. 102 RH). La Dirección «ha acordado la estimación del recurso y ordenar al registrador que proceda a la remisión del expediente en el más breve plazo posible al registrador competente conforme al cuadro de interinidades».

R. 24.09.2020 (Consultora Faraon, S.L., contra Registro Mercantil de Badajoz) (BOE 09.10.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/09/pdfs/BOE-A-2020-12049.pdf>

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2020)

Sociedad limitada: Disolución y liquidación: La adjudicación de bienes en pago de la cuota de liquidación tiene que acordarse por unanimidad

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 14.02.2019 (art. 393 LSC). Esta vez, la socia adjudicataria de unas fincas las «acepta y adquiere», pero «manifiesta expresamente su oposición a la propuesta de reparto del haber social y anuncia su intención de impugnarlo».

R. 30.09.2020 (Dofinets Oller, S.L., en liquidación, contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 14.10.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/14/pdfs/BOE-A-2020-12239.pdf>

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Sociedad limitada: Administración: No es necesaria la previa inscripción de los administradores para la constitución de otra sociedad

Sociedad limitada: Constitución: No es necesario expresar el régimen matrimonial de los socios

La Dirección revoca los dos defectos señalados en la nota registral:

–«Para la inscripción en el Registro Mercantil de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada cuyo socio fundador, que aporta dinero, declara estar casado en régimen de separación de bienes, no es necesario que se acredite dicho régimen económico matrimonial (R. 29.04.2003)».

–Según reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la R. 18.12.2019), para inscribir la constitución de una sociedad no es necesario que conste inscrito previamente el nombramiento de la administradora única de una de las sociedades fundadoras; esa inscripción es obligatoria (cfr. art. 94.1.5 RRM), pero no tiene carácter constitutivo y, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador; la inscripción previa a que se refiere el art. 11.3 RRM debe entenderse necesaria para inscribir en la hoja de cada sociedad los actos otorgados por sus administradores.

R. 01.10.2020 (Notario Manuel Melero Marín contra Registro Mercantil de Córdoba) (BOE 23.10.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12824.pdf>

Las resoluciones anteriores de la Dirección (ver, por ejemplo, R. 25.05.2017) insistían en que, si no está inscrito en el Registro Mercantil, debe acreditarse la válida designación del otorgante del poder o del administrador no inscrito; en esta, la Dirección parece considerar equivalente el juicio notarial de suficiencia de la representación: «... el notario ha emitido, conforme a dicho precepto legal, el juicio que le compete sobre la validez y vigencia de las facultades de representación y su congruencia con el acto o negocio jurídico pretendido».

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2015, R. 26.05.2016, R. 23.11.2016, R. 18.01.2017, R. 11.10.2017 y R. 11.06.2018.

R. 09.10.2020 (Promociones El Charral Prochar, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 23.10.2020). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12833.pdf>

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE OCTUBRE DE 2020)

Sociedad limitada: Fusión y escisión: El patrimonio de la sociedad extinguida debe ser al menos como el aumento de capital de la absorbente

Sociedad limitada: Fusión y escisión: Debe constar la fecha de notificación a los acreedores

Se trata de una escritura de fusión por absorción. La Dirección confirma los dos defectos debatidos:

—«En las fusiones y escisiones, para que sean viables se exige legalmente la necesaria cobertura de la cifra de capital para la sociedad resultante o beneficiaria ex art. 34.3 L. 3/2009 (del que resulta que el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen debe ser igual, al menos, al capital de la nueva sociedad o al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente), y sin perjuicio de que la necesidad del informe del experto quede dispensada cuando ninguna de las sociedades que participen en la fusión sea anónima o en atención en ciertos supuestos de fusiones y escisiones ‘simplificadas’».

—«De la escritura resulta la afirmación del compareciente de que tal acuerdo fue comunicado a los acreedores individualmente y que ha transcurrido el plazo de un mes sin que haya habido oposición por ninguno de ellos» (para cumplir el procedimiento de los arts. 43.2 y 44 L. 3/2009). Entiende la Dirección que «la escritura debe recoger la manifestación relativa a la fecha en que se ha llevado a cabo la última comunicación a los acreedores, único modo de que el registrador pueda verificar que la preceptiva manifestación relativa a la inexistencia de oposición a que se refiere el propio art. 227.2 RRM se acomoda a las previsiones legales» (especialmente, del art. 44 LME); esa es la interpretación que la Dirección da a ese precepto, porque, aunque deja a la responsabilidad de los representantes de las sociedades la manifestación sobre «el cumplimiento de los requisitos que no exigen una acreditación especial», en realidad se está refiriendo a requisitos del art. 242 de la derogada Ley de Sociedades Anónimas.

R. 09.10.2020 (Inmobiliaria Moita Leite, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 23.10.2020). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/23/pdfs/BOE-A-2020-12834.pdf>



ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

III.1.

PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley de trabajo a distancia (procedente del Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre). (121/000034)**

Presentado el 15/10/2020, calificado el 20/10/2020

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Plazos: Hasta: 03/11/2020 (18:00) De enmiendas

Hasta: 04/11/2020 (18:00) Ampliación de enmiendas Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Publicación desde 20/10/2020 hasta 23/10/2020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El trabajo a distancia, entendido como trabajo que se realiza fuera de los establecimientos y centros habituales de la empresa y del que el teletrabajo es una subespecie que implica la prestación de servicios con nuevas tecnologías, ha sido objeto de regulación tanto en el ámbito interno como en el ámbito comunitario e internacional.

En el ámbito comunitario, la Confederación Europea de Sindicatos (CES), la Unión de Confederaciones de la Industria y de Empresarios de Europa (UNICE), la Unión Europea del Artesanado y de la Pequeña y Mediana Empresa (UNICE/UEAPME) y el Centro Europeo de la Empresa Pública (CEEP), firmaron, ya en el año 2002, el Acuerdo Marco Europeo sobre Teletrabajo, suscrito por los interlocutores sociales europeos en julio de 2002 y revisado en 2009, a fin de dar más seguridad a los teletrabajadores y las teletrabajadoras por cuenta ajena en la UE. Este Acuerdo entendió esta modalidad del trabajo a distancia como un medio para modernizar la organización del trabajo para las empresas y organizaciones de servicios públicos, y para dar una mayor autonomía en la realización de sus tareas a las personas trabajadoras.

El objeto del Acuerdo era elaborar un marco general a escala europea sobre las condiciones laborales de teletrabajadoras y teletrabajadores y compaginar las necesidades de flexibilidad y seguridad que son comunes a estos y a las empresas. El Acuerdo otorga a las personas trabajadoras a distancia la misma protección global que a las que ejercen sus actividades en los locales de la empresa.

En dicho Acuerdo se define el teletrabajo como una forma de organización o de realización del trabajo utilizando las tecnologías de la información, en el marco de un contrato o de una relación laboral, en la que un trabajo que también habría podido realizarse en los locales de la empresa, se ejecuta habitualmente fuera de estos.

En el Acuerdo se resaltan varios ámbitos clave, en los que es preciso tener en cuenta las peculiaridades del teletrabajo. En particular, este acuerdo se refiere especialmente el carácter voluntario del teletrabajo; la igualdad de derechos de las personas teletrabajadoras en relación a las que desarrollan su actividad en el establecimiento de la empresa, con una mención expresa a su derecho a la formación y la carrera profesional, o al pleno ejercicio de sus derechos colectivos; la dotación de equipos; la seguridad y la salud, especificando la aplicación íntegra de la normativa europea sobre la materia y la responsabilidad empresarial correspondiente; la gestión de la organización del trabajo por parte de la persona teletrabajadora, en el marco de la legislación y convenios colectivos aplicables.

Asimismo, la Organización Internacional del Trabajo reguló, en su Convenio n.º 177 y en la Recomendación n.º 184, el trabajo a domicilio, entendiendo que esta modalidad se produce cuando se realiza la actividad laboral en el domicilio de la persona trabajadora o en otro local que esta escoja, distinto de los locales de trabajo de la empresa, a cambio de una remuneración y con el fin de elaborar un producto o prestar un servicio conforme a las especificaciones de la misma.

En el ámbito de la normativa interna española, la Ley 3/2012, de 6 de julio, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral, modificó la ordenación del tradicional trabajo a domicilio para dar acogida al trabajo a distancia basado en el uso intensivo de las nuevas tecnologías. La exposición de motivos de dicha ley reconocía el teletrabajo como una particular forma de organización del trabajo que encaja perfectamente en el modelo productivo y económico, al favorecer la flexibilidad de las empresas en la organización del trabajo, incrementar las oportunidades de empleo y optimizar la relación entre tiempo de trabajo y vida personal y familiar. De acuerdo con esta modificación, el trabajo a distancia está definido en el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, como aquel en que “la prestación de la actividad laboral se realice de manera preponderante en el domicilio del trabajador o en el lugar libremente elegido por este de modo alternativo a su desarrollo presencial en el centro de trabajo de la empresa”.

Además, el trabajo a distancia es fundamental para favorecer el asentamiento y la fijación de población en el medio rural, tal y como se señala en las Directrices Generales de la Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico, aprobadas por Consejo de Ministros el 29 de marzo de 2019. Esta norma ha de servir para hacer factible la oportunidad de revertir la despoblación, de acuerdo con las características de los territorios que sufren el declive demográfico, como zonas rurales y remotas, o pequeños municipios.

El artículo 13 del Estatuto de los Trabajadores resulta insuficiente para aplicarlo a las peculiaridades del teletrabajo, que requiere no solo de una prestación laboral que se desarrolle preferentemente fuera de los locales de la empresa, sino también de un uso intensivo de las nuevas tecnologías informáticas y de la comunicación.

Por su parte, el Real Decreto-ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación, modificó el artículo 34.8 del Estatuto de los Trabajadores, anticipándose al contenido de la Directiva 2019/1158 (UE) del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores y por la que se deroga la Directiva UE 2010/18 del Consejo, en la cual se establece un auténtico derecho a la conciliación de la vida laboral y familiar a través del uso de las formas flexibles de trabajo, incluidas la fórmulas de trabajo a distancia.

En la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, se establecen por primera vez de manera expresa, y recogiendo la jurisprudencia nacional, comunitaria e internacional, un conjunto de derechos relacionados con el

uso de dispositivos en el ámbito laboral como son, entre otros, el derecho a la intimidad y uso de dispositivos digitales en el ámbito laboral y el derecho a la desconexión digital.

El artículo 5 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, establece el carácter preferente del trabajo a distancia frente a otras medidas en relación con el empleo, debiendo la empresa adoptar las medidas oportunas si ello es técnica y razonablemente posible y si el esfuerzo de adaptación necesario resulta proporcionado, tratándose de una norma excepcional y de vigencia limitada.

II

La expansión de la pandemia y las necesarias medidas de contención han alterado de forma abrupta la evolución económica global, con caídas pronunciadas en la actividad y en el empleo. Aun cuando la pandemia remita, se prevé una caída acusada del Producto Interior Bruto (PIB), dependiendo las tasas de crecimiento y las posibilidades de recuperación de la propia evolución de la pandemia y la eventualidad de los rebrotes.

El PIB de la economía española ha sufrido la mayor contracción intertrimestral de su historia, siendo el impacto de esta crisis especialmente acusado sobre el empleo, con una fuerte reducción de las afiliaciones a la Seguridad Social y una utilización masiva de los expedientes temporales de regulación de empleo.

Pero además de lo anterior, la mayor parte del ajuste está recayendo sobre el colectivo de las personas con contrato temporal, y dentro de estas, sobre las trabajadoras y trabajadores jóvenes.

La incidencia tanto geográfica como sectorial ha sido muy heterogénea, siendo más negativa en los servicios que en las manufacturas, siendo un dato estable en el tiempo que en estos sectores o las denominadas “industrias sociales”, mujeres y menores de 35 años están sobrerrepresentados, alcanzado porcentajes que superan el cuarenta por cierto.

Desde primeros de mayo, en un contexto de mayor control de la pandemia, la implementación progresiva del Plan de Desescalada se ha traducido en una reactivación gradual de la economía, y todas las proyecciones apuntan a una contracción muy acusada en el año 2020, seguida de un repunte sustancial en el año 2021.

En todo caso, se mantiene una elevada incertidumbre que depende de la evolución de la pandemia y el ritmo al que la actividad recupere cierta normalidad, el daño que pueda haberse producido en el tejido productivo y el potencial de crecimiento.

En suma, a los retos que ya se planteaban en el ámbito laboral español (tasas de temporalidad, riesgo de pobreza salarial, precariedad laboral y una fuerte segmentación), se suman nuevos desafíos que obligan a afrontar los cambios post-COVID-19 en los procesos de globalización y digitalización, y el uso de fórmulas eficaces de incremento de productividad que aumenten la calidad en el empleo y reduzcan la existencia de brechas salariales y profesionales.

De otro lado, la crisis sanitaria ha hecho que el trabajo a distancia se mostrara como el mecanismo más eficaz para asegurar el mantenimiento de la actividad durante la pandemia y para garantizar la prevención frente al contagio. Durante la crisis sanitaria no solo se ha reforzado la tendencia a la normalización del trabajo a distancia que ya se anticipaba con anterioridad a la misma, sino que incluso su utilización se ha llegado a configurar como preferente.

En algunos países las cifras reflejan claramente esta preferencia de uso: por ejemplo, en Finlandia durante la pandemia el uso del teletrabajo alcanzó el sesenta por ciento. Asimismo, en países como Francia, Portugal o Italia, el uso del trabajo a distancia se configuró con cierto grado de obligatoriedad o de preferencia frente a otras formas de actuación empresarial durante la pandemia. Según la encuesta de Eurofound “Living, working and COVID-19”, casi cuatro de

cada diez personas trabajadoras (un treinta y siete por ciento) empezaron a teletrabajar a causa de la pandemia (un treinta por ciento en España). Esto ha contribuido a que el número de horas trabajadas haya disminuido menos en aquellos países en que el teletrabajo ha aumentado en mayor proporción. De forma similar, en una encuesta a PYMES realizada por CEPYME, se asume el teletrabajo como la medida estrella para afrontar la crisis del coronavirus, en un cuarenta y seis por ciento de los casos.

En suma, las tecnologías de la comunicación han constituido una herramienta clave para reducir el impacto de las medidas de contención y restricciones a la actividad productiva, lo cual favorece a personas trabajadoras y empresas, hace posibles empresas eficientes y con una alta especialización, permite la aceleración económica de las zonas rurales e incrementa las posibilidades de empleo.

La situación descrita de contracción del PIB, la tasa de desempleo, la incertidumbre acerca de la evolución de la pandemia, la retroalimentación de estos factores de incertidumbre sobre los riesgos y debilidades estructurales del mercado de trabajo español, la salvaguarda de los derechos y obligaciones referidos en nuestro ordenamiento laboral, hacen necesario potenciar de una manera ordenada, urgente y con garantías el uso del trabajo a distancia.

III

El trabajo a distancia, en su concepción clásica de trabajo a domicilio, como aquel que se realiza fuera del centro de trabajo habitual y sin el control directo por parte de la empresa y vinculado a sectores y ámbitos geográficos muy concretos, se ha visto superado por la realidad de un nuevo marco de relaciones y un impacto severo de las nuevas tecnologías.

En la actualidad, más que trabajo a domicilio lo que existe es un trabajo remoto y flexible, que permite que el trabajo se realice en nuevos entornos que no requieren la presencia de la persona trabajadora en el centro de trabajo.

Esta virtualización de las relaciones laborales desvincula o deslocaliza a la persona trabajadora de un lugar y un tiempo concretos, lo que sin duda trae consigo notables ventajas, entre otras, mayor flexibilidad en la gestión de los tiempos de trabajo y los descansos; mayores posibilidades, en algunos casos, de una autoorganización, con consecuencias positivas, en estos supuestos, para la conciliación de la vida personal, familiar y laboral; reducción de costes en las oficinas y ahorro de costes en los desplazamientos; productividad y racionalización de horarios; fijación de población en el territorio, especialmente en las áreas rurales; compromiso y experiencia de la persona empleada; atracción y retención de talento o reducción del absentismo.

La figura del teletrabajo como forma de trabajo a distancia está cogiendo auge frente a la organización empresarial tradicional, lo que sin duda trae consigo prácticas novedosas y más flexibles, lo que estimula cambios organizativos en las empresas y fortalece la formación y empleabilidad de las personas trabajadoras. Asimismo, disminuye la contaminación en tanto decrece el número de desplazamientos y el uso de los vehículos privados y, potencialmente, tendrá efectos positivos en la emisión de gases con efectos invernadero al procurar una mayor eficiencia en el consumo de energía de las empresas.

Sin embargo, también presenta posibles inconvenientes: protección de datos, brechas de seguridad, tecnoestrés, horario continuo, fatiga informática, conectividad digital permanente, mayor aislamiento laboral, pérdida de la identidad corporativa, deficiencias en el intercambio de información entre las personas que trabajan presencialmente y aquellas que lo hacen de manera exclusiva a distancia, dificultades asociadas a la falta de servicios básicos en el territorio, como la conectividad digital o servicios para la conciliación laboral y familiar, o traslado a la persona trabajadora de costes de la actividad productiva sin compensación alguna, entre otros.

El teletrabajo se ha instalado en nuestro país como respuesta a las restricciones y medidas de contención de la pandemia aún vigentes, en un contexto legal caracterizado por la casi total ausencia de regulación específica. La generalización del teletrabajo en España, que trae su causa en las medidas adoptadas por las autoridades competentes para contener y frenar la expansión de la pandemia, se ha traducido en una suerte de desequilibrio de derechos y obligaciones entre empresas y personas trabajadoras, cuando menos. Se requiere de una norma que ayude a las partes empresarial y trabajadora a trasladar el carácter tuitivo del derecho del trabajo a la nueva realidad que se ha visto acelerada exponencialmente, como consecuencia de circunstancias exógenas e imprevisibles para los sindicatos, las patronales, las empresas, las personas trabajadoras y para el propio Gobierno.

En definitiva, la extensión y normalización del trabajo a distancia sin un marco legal suficiente que permita establecer las certezas y garantías necesarias puede distorsionar el marco de las relaciones laborales, y afecta a condiciones que se incorporan como esenciales de acuerdo con nuestro marco constitucional y legislativo (artículo 35 de la Constitución Española y el Estatuto de los Trabajadores) y el acervo de normas internacionales, comunitarias y nacionales que integran “un suelo social mínimo” (entre otras, Recomendación 2017/761, de 26 de abril Pilar Social europeo de derechos sociales, capítulo II, Directiva 2003/88/ CE, de 4 de noviembre de 2003, Carta Social Europea, hecha en Turín de 18 de octubre de 1961, ratificada por Instrumento de 29 de abril de 1980, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, la Directiva Marco 89/391/CEE del Consejo, de 12 de junio de 1989, relativa a la aplicación de medidas para promover la mejora de la seguridad y de la salud de los trabajadores en el trabajo y el propio texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores).

IV

El objetivo es proporcionar una regulación suficiente, transversal e integrada en una norma sustantiva única que dé respuestas a diversas necesidades, equilibrando el uso de estas nuevas formas de prestación de trabajo por cuenta ajena y las ventajas que suponen para empresas y personas trabajadoras, de un lado, y un marco de derechos que satisfagan, entre otros, los principios sobre su carácter voluntario y reversible, el principio de igualdad de trato en las condiciones profesionales, en especial la retribución incluida la compensación de gastos, la promoción y la formación profesional, el ejercicio de derechos colectivos, los tiempos máximos de trabajo y los tiempos mínimos de descanso, la igualdad de oportunidades en el territorio, la distribución flexible del tiempo de trabajo, así como los aspectos preventivos relacionados básicamente con la fatiga física y mental, el uso de pantallas de visualización de datos y los riesgos de aislamiento.

Es necesario, por tanto, llenar el vacío normativo que existe, igualando el tratamiento jurídico en los aspectos más importantes de esta forma de organización del trabajo, acudiendo en la medida necesaria a la negociación colectiva, que se considera instrumento imprescindible para completar la normativa aplicable en cada uno de los sectores específicos, estableciendo criterios propios.

Esta norma es, además, fruto de la concertación social, de un dilatado proceso de reflexión y debate compartidos que, tras más tres meses, ha conseguido culminar en el Acuerdo de Trabajo a Distancia (ATD), que asegura el justo equilibrio de la regulación del trabajo a distancia y, que, sin duda, determinará su perdurabilidad en el tiempo, como sucede con todos aquellos cambios que afectan al ámbito laboral y vienen de la mano del consenso.

Esta regulación básica, que se entiende necesaria con un alcance general cualquiera que sea el sector profesional, desarrolla, como ejes de la misma, tres aspectos mínimos, que ya aparecen

recogidos en el citado Acuerdo Marco Europeo sobre Teletrabajo, en el acervo comunitario -entre otras, directivas sobre condiciones mínimas de seguridad y salud, sobre tiempo de trabajo y previsibilidad y transparencia en las condiciones de trabajo- o en el ordenamiento estatutario que es el marco personal y material en el que se desarrolla.

En primer lugar, su definición, que supera el concepto del artículo 13 del Estatuto de los Trabajadores e introduce los ingredientes necesarios de especificación.

Lo relevante a los efectos de prever una mayor protección es el carácter regular de esta forma de prestación, garantizándose la necesaria flexibilidad en su uso, que se acomodará a las distintas circunstancias e intereses concurrentes de empresas y personas trabajadoras, huyendo de cualquier concepción rígida, pero proporcionando la necesaria seguridad jurídica, resultando de aplicación a toda forma de trabajo en la que concurran las condiciones previstas en el artículo 1.1 del Estatuto de los Trabajadores.

En segundo lugar, su carácter voluntario para la persona trabajadora y la empresa, debiendo adoptarse mediante un acuerdo por escrito que deberá recoger todas las informaciones escritas pertinentes, incluidas las especificidades que derivan del trabajo a distancia y que permiten garantizar con claridad y transparencia el contenido de sus elementos esenciales, más allá de que puedan deducirse de la normativa laboral de carácter general.

De esta manera, esta modalidad de organización o prestación de la actividad laboral no resulta de los poderes de dirección y organización empresariales, ni de la figura de la modificación sustancial de condiciones de trabajo -artículo 41 del Estatuto de los Trabajadores- sino que es una opción voluntaria para ambas partes.

La norma establece ciertas limitaciones en relación con supuestos concretos, como los menores y los contratos formativos. En el primer caso, la vulnerabilidad, las necesidades de formación y descanso y la especial susceptibilidad a los riesgos vinculados con esta forma específica de organización (fatiga física y mental, aislamiento, problemas de seguridad y de acoso en el trabajo) aconsejan que en dicho colectivo, de acuerdo con las exigencias de la normativa existente, artículos 6.2 del Estatuto de los Trabajadores y 27 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, se establezcan limitaciones que garanticen un mínimo de tiempo de presencia en los mencionados acuerdos de trabajo a distancia.

Respecto de los contratos formativos, igual que ocurre en relación con otros aspectos e incidencias de su régimen jurídico, exigen las cautelas y limitaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de su objeto, ya sea la práctica profesional adecuada al nivel de estudios cursado, ya la obtención de una cualificación profesional, bajo la adecuada y suficiente supervisión de la empresa.

En tercer lugar, y en lo que respecta a sus condiciones de trabajo, las personas que desarrollan trabajo a distancia se beneficiarán de los mismos derechos que los garantizados por la legislación y los convenios colectivos aplicables a las personas comparables que trabajen o, de existir, trabajasen, en los locales de la empresa, sin que dicha modalidad de organización suponga cambio alguno en el estatus jurídico de la persona trabajadora, ni constituya causa justificativa por sí misma para modificar las condiciones laborales ni para extinguir la relación de trabajo. No obstante, teniendo en cuenta las peculiaridades del trabajo a distancia, el real decreto-ley recoge aspectos complementarios, que resultan necesarios precisamente para garantizar que se mantiene el mismo nivel de protección.

Así, elementos como la entrega e instalación de equipos y medios necesarios para el desarrollo del trabajo a distancia, los costes asociados a su uso y mantenimiento, el ejercicio de acciones formativas adecuadas y específicas, la identidad de acceso, de trato y conocimiento puntual en las oportunidades de promoción profesional, la instalación de medios de control y vigilancia, la correcta aplicación de las medidas de seguridad y salud, las limitaciones al acceso

del lugar de trabajo cuando coincide con el domicilio de la persona trabajadora, la organización del tiempo de trabajo, incluidas la flexibilidad, los periodos de disponibilidad y el adecuado registro, la vinculación necesaria a un centro de trabajo, etc., son condiciones esenciales que deben figurar de manera expresa sin perjuicio de la legislación estatutaria y de los convenios colectivos aplicables.

En este apartado ocupan un lugar destacado los derechos de las personas trabajadoras relacionadas con el derecho a la intimidad y el uso de dispositivos digitales en el ámbito laboral, protección de datos y derecho a la desconexión digital de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de sus datos personales y a la libre circulación de estos datos.

Asimismo, se entiende necesario establecer en la medida precisa las facultades de control y organización que corresponden a la empresa, para garantizar un uso y conservación adecuados de los equipamientos entregados, las limitaciones de uso personal de los equipos y conexiones, el cumplimiento por la persona trabajadora de sus obligaciones y deberes laborales y las instrucciones necesarias para preservar a la empresa frente a posibles brechas de seguridad.

Existen, además, entre otros aspectos destacables, una marcada atención al necesario papel de la negociación colectiva en el ámbito del trabajo a distancia, con llamadas expresas del real decreto-ley a la hora de definir las tareas y actividades susceptibles de trabajo a distancia, los criterios de preferencia en el acceso a esta modalidad, el ejercicio de la reversibilidad, los distintos derechos de contenido económico asociados a esta forma de prestación y organización, el contenido del acuerdo e incluso los porcentajes de trabajo a distancia a los efectos de definir en sectores profesionales específicos lo que se considera trabajo a distancia regular.

V

Por otra parte, se introduce a través de este real decreto-ley una reforma imprescindible y es que la puesta en marcha de los procedimientos de reconocimiento de la prestación no contributiva de Ingreso Mínimo Vital, regulada en el Real Decreto-ley 20/2020, de 29 de mayo, por el que se establece el ingreso mínimo vital, ha hecho evidente la necesidad de modificar con urgencia algunos de sus preceptos con la finalidad de dar cobertura al mayor número de personas en el menor tiempo posible.

Así, se llevan a cabo mejoras en la redacción del texto que han de repercutir positivamente en agilizar el acceso a la misma, aumentando las competencias del Instituto Nacional de la Seguridad Social para llevar a cabo el reconocimiento de oficio de la prestación económica transitoria de ingreso mínimo vital durante 2020, o habilitando la base de coordinación padronal del INE para la confirmación de las solicitudes cuando coincidan los datos aportados por el solicitante de la prestación. En esta misma línea, el certificado de empadronamiento no requerirá el consentimiento de las personas empadronadas en el mismo domicilio que el solicitante, al tiempo que se contempla una fase previa de admisión vinculada exclusivamente a la situación de vulnerabilidad económica. Y mención especial merece la supresión de ser demandante de empleo, que pasa a configurarse como una obligación de los beneficiarios sin perjuicio de la previsión de excepciones.

Por otro lado, ante la complejidad en la tramitación de la prestación, y en aras de garantizar el acceso a la protección, se modifica la Disposición transitoria segunda para ampliar el periodo de efecto retroactivo allí previsto. Así, las solicitudes que se hubieran presentado antes del 1 de enero de 2021 verán, en su caso, reconocida la prestación con efectos del 1 de junio del presente año.

En el actual escenario de contención y prevención del COVID-19 tan urgente y necesario es atajar la epidemia y evitar su propagación para proteger la salud pública, como también lo es adoptar medidas de contenido económico y social para afrontar sus consecuencias en la ciudadanía, en particular, en los colectivos más vulnerables. En esta línea de razonamiento, y dentro del juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno en los términos que establece la doctrina constitucional (STC 61/2018), se considera imprescindible introducir el conjunto de modificaciones de la regulación del ingreso mínimo vital que esta norma contiene con el fin de reforzar la agilidad del procedimiento a través del cual se reconoce esta prestación, reforzar la seguridad jurídica y corregir las disfuncionalidades detectadas en los meses de vigencia, logrando así que las personas y unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad económica puedan acceder a la prestación cuanto antes. A la vista de ello, puede considerarse concurrente el presupuesto de extraordinaria y urgente necesidad que el artículo 86 de la Constitución exige para la aprobación de un decreto-ley.

VI

El presente real decreto-ley se estructura en cuatro capítulos, veintidós artículos, siete disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias y catorce disposiciones finales, acompañándose de un anexo.

La totalidad de los capítulos de la norma, así como las disposiciones adicionales primera y segunda, las disposiciones transitorias primera, segunda y tercera, y las disposiciones finales primera, segunda y tercera provienen del Acuerdo sobre Trabajo a Distancia.

En el capítulo I, dedicado a las disposiciones generales, se establece el ámbito personal de aplicación, incluyendo toda forma de trabajo en la que concurren las condiciones previstas en el artículo 1.1 del Estatuto de los Trabajadores, las definiciones de trabajo a distancia, teletrabajo y trabajo presencial a los efectos de este real decreto-ley, limitaciones, así como los principios de igualdad de trato y oportunidades y no discriminación, recogiendo aspectos concretos para hacer efectivo estos principios, teniendo en cuenta las especificidades que puede conllevar el trabajo a distancia en las condiciones de trabajo.

El capítulo II del real decreto-ley se ocupa del acuerdo de trabajo a distancia, de las obligaciones formales vinculadas al mismo, subrayando su carácter voluntario para ambas partes, la adopción expresa de un acuerdo escrito con un contenido mínimo, ya de manera inicial o ya sobrevenida, la no afectación al estatus laboral de la persona trabajadora, el ejercicio de la reversibilidad, el carácter acordado de las modificaciones del acuerdo y la ordenación de las prioridades de acceso, así como la remisión a la negociación colectiva en el procedimiento y criterios que deben de seguirse, debiéndose evitar la perpetuación de roles de género y fomentando la corresponsabilidad entre mujeres y hombres.

En su capítulo III, el real decreto-ley desarrolla la igualdad de derechos proclamada en el capítulo I, mediante la mención de las especiales precauciones a tener en cuenta respecto de los derechos laborales, cuando sean predicables en relación con las personas que llevan a cabo trabajo a distancia, estructurándose en torno a las siguientes secciones: derechos vinculados a la carrera profesional, derechos relativos a la dotación y mantenimiento de medios y al abono y compensación de gastos, derechos con repercusión en el tiempo de trabajo, derecho a la prevención de riesgos laborales, derechos relacionados con el uso de medios digitales y los derechos colectivos de las personas que trabajan a distancia.

En su capítulo IV, el real decreto-ley se refiere de manera específica a las facultades de organización, dirección y control empresarial en el trabajo a distancia, incluyendo la protección de datos y seguridad de la información, el cumplimiento por la persona trabajadora de sus obli-

gaciones y deberes laborales y las instrucciones necesarias para preservar a la empresa frente a posibles brechas de seguridad.

Las disposiciones adicionales primera y segunda provienen del Acuerdo sobre Trabajo a Distancia, se refieren de manera respectiva al trabajo a distancia en la negociación colectiva y la regulación del trabajo a distancia para el personal laboral al servicio de las Administraciones Públicas.

La disposición adicional tercera prevé la prórroga del artículo 6 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, en el que se regula el Plan MECUIDA, que permanecerá vigente hasta el 31 de enero de 2021, de conformidad con lo dispuesto en la disposición final décima del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y en el artículo 15 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

La disposición adicional cuarta confiere la consideración como contingencia profesional derivada de accidente de trabajo a las enfermedades padecidas por el personal que presta servicio en centros sanitarios o socio-sanitarios como consecuencia del contagio del virus SARS-CoV2 durante el estado de alarma.

La disposición adicional quinta se refiere a los convenios de colaboración entre las entidades gestoras de la Seguridad Social, las comunidades autónomas y el Instituto Nacional de Gestión Sanitaria para el control y seguimiento de la incapacidad temporal.

La disposición adicional sexta regula el régimen fiscal aplicable a la final de la “UEFA Women’s Champions League 2020”, teniendo en cuenta que el hecho de que fueran elegidas por la UEFA las ciudades de Bilbao y San Sebastián para albergar en ellas la final de la “UEFA Women’s Champions League 2020” requiere la regulación de un régimen fiscal específico.

Por otra parte, a través de la disposición adicional séptima, se mantiene hasta el 31 de octubre de 2020 la aplicación de un tipo del cero por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas interiores, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de material sanitario para combatir la COVID-19, cuyos destinatarios sean entidades públicas, sin ánimo de lucro y centros hospitalarios, que, hasta el 31 de julio de 2020, estuvo regulada en el artículo 8 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. De esta forma, se extiende su plazo de vigencia para garantizar la respuesta del sistema sanitario en la segunda fase de control de la pandemia una vez ya iniciado el periodo de nueva normalidad. También se actualiza, con efectos desde la entrada en vigor del citado Real Decreto-ley 15/2020, la relación de bienes a los que es de aplicación esta medida, que se recoge en el Anexo de este real decreto-ley. A estos efectos, los sujetos pasivos efectuarán, en su caso, conforme a la normativa del Impuesto, la rectificación del Impuesto sobre el Valor Añadido repercutido o satisfecho con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley.

La disposición transitoria primera que proviene del Acuerdo sobre Trabajo a Distancia, de la norma tiene un doble objetivo. Por un lado, garantizar que este real decreto-ley no pueda instrumentalizarse para mermar derechos reconocidos a las personas trabajadoras que prestasen servicios a distancia con anterioridad a su entrada en vigor. Por otro, cubrir los posibles vacíos regulatorios respecto de las relaciones laborales que ya se prestasen conforme a dicha modalidad con carácter previo.

Las disposiciones transitorias segunda y tercera, que también provienen del Acuerdo de Trabajo a Distancia, prevén, respectivamente, un régimen transitorio respecto del personal descrito en la adicional segunda y el régimen transitorio del trabajo a distancia adoptado con carácter excepcional por aplicación del artículo 5 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La disposición transitoria cuarta establece el régimen aplicable a los procedimientos para el reconocimiento del ingreso mínimo vital iniciados antes de la entrada en vigor del presente real decreto-ley en los que no se haya dictado resolución expresa.

Las disposiciones finales primera a tercera recogen las modificaciones legislativas derivadas del Acuerdo Sobre Trabajo a Distancia.

La disposición final primera modifica el apartado 1 del artículo 7 el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, a efectos de especificar la infracción referida al incumplimiento de la obligación de formalizar el acuerdo de trabajo a distancia en los términos y con los requisitos previstos en el real decreto-ley o el convenio colectivo aplicable.

La disposición final segunda establece un procedimiento judicial especial, mediante la introducción de un nuevo artículo, el 138 bis, a la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social, aplicable a las reclamaciones relacionadas con derecho de acceso, reversión y modificación del trabajo a distancia.

A través de la disposición final tercera se introducen en el texto del Estatuto de los Trabajadores aquellas modificaciones necesarias conforme a lo recogido en el presente real decreto-ley, en los artículos 13, 23.1 a) y 37.8 de dicha norma legal.

En la disposición final cuarta, se modifica el artículo 54 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para incluir entre los créditos considerados ampliables, los destinados al sistema de protección por cese de actividad.

La disposición final quinta incorpora una medida sobre la acreditación de la identidad para obtener certificados electrónicos, mediante la modificación de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. En el ámbito de la identificación de solicitantes de certificados electrónicos cualificados, el Reglamento (UE) 910/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por el que se deroga la Directiva 1999/93/CE, contempla en su artículo 24.1 d) la posibilidad de que tal verificación se realice utilizando otros métodos de identificación reconocidos a escala nacional que aporten una seguridad equivalente en términos de fiabilidad a la presencia física. Como consecuencia, resulta precisa una regulación específica en nuestro Derecho nacional de los exigentes requisitos organizativos y de seguridad aplicables a tales métodos. A tal fin, procede atribuir al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, departamento competente para la regulación de los servicios electrónicos de confianza, la habilitación para la determinación de tales condiciones y requisitos.

Por otra parte, las disposiciones finales sexta y séptima abordan la modificación puntual de la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego y de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia, respectivamente. Las competencias que en materia de juego tenía atribuidas el Ministerio de Hacienda, han sido atribuidas al Ministerio de Consumo, en virtud de los artículos 2 y 4 del Real Decreto 495/2020, de 28 de abril, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Consumo y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, salvo el análisis y definición de la política global en materia tributaria, la propuesta, elaboración e interpretación del régimen tributario y la gestión y liquidación de las tasas derivadas de la gestión administrativa del juego según dispone el artículo 2.1.f) del Real Decreto 689/2020, de 21 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales. Por ello es necesario modificar la disposición transitoria primera de la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego, y las disposiciones adicionales segunda y décima de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia para indicar que las competencias relacionadas con la gestión y recaudación de las tasas derivadas de la gestión administrativa del juego serán ejercidas por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

La disposición final octava modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, introduciendo una nueva disposición adicional vigésima primera, que habilita al Director de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria, en el marco de sus competencias y bajo ciertas condiciones, para conceder, en el ámbito de la seguridad operacional ferroviaria sujeta a normativa nacional, exenciones específicas cuando se produzcan circunstancias urgentes imprevistas o necesidades operacionales urgentes. De este modo se permiten medidas excepcionales de las que se derive una recuperación escalonada que evite el colapso y permita la recuperación de la normalidad en el sector, de manera similar a lo que ha sucedido con las medidas excepcionales adoptadas como consecuencia de la situación de emergencia derivada del COVID-19.

En la disposición final novena, se incluye una modificación específica de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, a efectos de ampliar el plazo de entrada en vigor de las previsiones de la disposición final séptima de la referida norma, en lo relativo al registro electrónico de apoderamientos, el registro electrónico, el registro de empleados públicos habilitados, el punto de acceso general electrónico de la Administración y el archivo electrónico; ante la dificultad de concluir los procesos de adaptación necesarios antes del 2 de octubre de 2020, que es el plazo fijado actualmente, se amplía hasta el 2 de abril de 2021, fecha a partir de la cual producirán efectos las previsiones sobre tales materias.

La disposición final décima modifica el artículo quinto del Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, referido a la consideración excepcional como situación asimilada a accidente de trabajo de los periodos de aislamiento, contagio o restricción en las salidas del municipio donde tengan el domicilio o su centro de trabajo las personas trabajadoras como consecuencia del virus COVID-19.

La disposición final undécima se ocupa de la modificación del Real Decreto-ley 20/2020, de 29 de mayo, por el que se establece el ingreso mínimo vital, antes reseñada.

La disposición final duodécima modifica el Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo, en la parte que regula el programa de ayudas a la adquisición de vehículos para la renovación del parque circulante, con criterios de sostenibilidad y sociales, el Programa RENOVE, con el fin de aclarar el procedimiento de pago, realizar determinadas modificaciones en materia presupuestaria, y habilitar a la entidad colaboradora que gestione el programa a distribuir los fondos a los beneficiarios.

La disposición final decimotercera establece el título competencial, correspondiendo a la disposición final decimocuarta señalar la fecha de su entrada en vigor.

VII

Como tiene reiteradamente declarado el Tribunal Constitucional (así, STC 61/2018, de 7 de junio, FJ 5), la adecuada fiscalización del recurso al decreto-ley requiere el análisis de dos aspectos desde la perspectiva constitucional: por un lado, la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno en su aprobación (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4) y, por otro lado, la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4).

En cuanto a la definición de la situación de urgencia, se ha precisado que no es necesario que tal definición expresa de la extraordinaria y urgente necesidad haya de contenerse siempre en el propio real decreto-ley, sino que tal presupuesto cabe deducirlo igualmente de una pluralidad de elementos. El examen de la concurrencia del presupuesto habilitante de la “extraordinaria y

urgente necesidad” siempre se ha de llevar a cabo mediante la valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional y que son, básicamente, los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma, y en el propio expediente de elaboración de la misma (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 4; 182/1997, de 28 de octubre, FJ 4; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3).

En cuanto a la segunda dimensión del presupuesto habilitante de la legislación de urgencia, concebida como conexión de sentido entre la situación de necesidad definida y las medidas que en el real decreto-ley se adoptan, 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, ha de advertirse que el hecho de que se considere una reforma estructural no impide, por sí sola, la utilización de la figura del decreto-ley, pues, y esto es particularmente pertinente en el supuesto que se analiza, 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).

La suma de todos los factores que se explican -la grave incidencia de la pandemia en el empleo y en la recuperación económica con altos grados de incertidumbre causados por los “rebrotos”, la necesidad de procurar una ordenación segura, general y eficaz que evite mermas de derechos o situaciones de inseguridad- y que integran el supuesto descrito en el artículo 86.1 de la Constitución Española, requieren como se expone en la motivación de este real decreto-ley, una regulación completa y suficiente, basada a partes iguales en la protección de los derechos de las personas trabajadoras, y en la certeza y seguridad para las empresas, con la participación de la negociación colectiva que aporte los ingredientes necesarios de flexibilidad.

Además, la protección y la certeza de los trabajadores es especialmente urgente y necesaria en el caso de las situaciones de trabajo a distancia implantadas excepcionalmente conforme al artículo 5 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, para las cuales, se requiere la adopción inmediata de este real decreto-ley, con las salvedades establecidas en la disposición transitoria tercera.

VIII

Con esta norma se avanza en el cumplimiento de la meta 8.5 de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, es decir, lograr el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, así como la igualdad de remuneración por trabajo de igual valor; y de las metas 8.4 y 11.6 de la Agenda 2030, relativas a la mejora progresiva de la producción y el consumo eficientes, procurando desvincular el crecimiento económico de la degradación del medio ambiente; y a la reducción del impacto ambiental negativo per cápita de ciudad.

Este real decreto-ley cumple con los principios de buena regulación exigibles conforme al artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de

las Administraciones Públicas. Tal y como se pone de manifiesto en la motivación y los objetivos la norma está llamada a proporcionar una regulación adecuada y suficiente de los diferentes aspectos que singularizan la prestación del trabajo a distancia y para lo cual no basta con la aplicación de los preceptos vigentes, dejándolo a la autonomía de las partes, lo que podría conllevar situaciones de desprotección, desigualdad y desconocimiento de derechos básicos dada la situación de asimetría y el espacio y medios particulares en los que se desarrolla el trabajo a distancia.

Es eficaz y proporcional, ya que regula los aspectos imprescindibles para posibilitar el cumplimiento de dicho objetivo, aspectos que han sido puestos de manifiesto, entre otros, por el Acuerdo Marco Europeo sobre Teletrabajo de 2002. Cumple también con el principio de transparencia, ya que identifica claramente su propósito y se ofrece una explicación completa de su contenido en las diferentes fases de su tramitación.

Ha sido sometido a los trámites de audiencia e información públicas, y de manera específica, a la previa consulta de las organizaciones sindicales y patronales más representativas, habiéndose acordado en Consejo de Ministros su tramitación urgente, todo ello sin perjuicio de que tales trámites no resulten preceptivos para la tramitación y aprobación de decretos-leyes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.7.^a y 13.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado las competencias exclusivas en las materias de legislación laboral; así como de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Durante su tramitación se ha recabado el dictamen del Consejo Económico y Social.

- **Proyecto de Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. (121/000033)**

Presentado el 14/10/2020, calificado el 20/10/2020

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Hacienda

Plazos: Hasta: 12/11/2020 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda Enmiendas desde 23/10/2020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Esta Ley contiene modificaciones en diversas normas, principalmente en materia tributaria, con una finalidad doble. Por una parte, para proceder a la incorporación del Derecho de la Unión Europea al ordenamiento interno en el ámbito de las prácticas de elusión fiscal. Por otra, para introducir cambios en la regulación dirigidos a asentar unos parámetros de justicia tributaria y facilitar las actuaciones tendentes a prevenir y luchar contra el fraude reforzando el control tributario.

En un contexto en el que la globalización de la economía, los nuevos modelos de negocios y la aparición de avances tecnológicos disruptivos están suponiendo importantes retos, la prevención y lucha contra el fraude fiscal exigen de una estrategia integral que además de un marco legal apropiado incluya una Administración tributaria dotada de los medios necesarios para optimizar sus resultados. Ello hará necesario que las modificaciones legales aquí contenidas deban de acompañarse de determinadas medidas organizativas y operativas que, adecuando a la Administración tributaria del Estado, esto es, Agencia Tributaria, Dirección General de Tributos y Tribunales Económico-Administrativos, al contexto económico, la sitúen al nivel de los países más avanzados.

En particular, se deben concentrar esfuerzos en el control de los contribuyentes con grandes patrimonios, así como en sus entornos societarios y familiares, a fin de favorecer el correcto cumplimiento de sus obligaciones tributarias mediante la creación de una unidad central de coordinación de dichas actuaciones de control.

II

Esta Ley consta de dieciséis artículos, una disposición transitoria y cuatro disposiciones finales.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la elaboración de esta Ley se ha efectuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, se cumple el principio de necesidad y eficacia, por cuanto es necesaria la aprobación de una Ley, dado que los cambios que se introducen en diversas normas del Ordenamiento, al tener rango legal, precisan de su incorporación a este a través de una norma de igual rango.

Se cumple también el principio de proporcionalidad, por cuanto se ha observado de forma exclusiva el modo de atender los objetivos estrictamente exigidos, antes mencionados.

Respecto al principio de seguridad jurídica, se ha garantizado la coherencia del texto con el resto del ordenamiento jurídico nacional, así como con el de la Unión Europea. De hecho, una importante parte de aquel responde a la necesidad de trasposición de determinadas normas comunitarias al Derecho español.

El principio de transparencia, sin perjuicio de su publicación oficial en el Boletín Oficial del Estado, se ha garantizado mediante la publicación del Anteproyecto, así como de su Memoria del Análisis de Impacto Normativo, en la sede electrónica del Ministerio de Hacienda, a efectos de que pudieran ser conocidos dichos textos en el trámite de audiencia e información pública por todos los ciudadanos.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los ciudadanos, así como los menores costes indirectos, fomentando el uso racional de los recursos públicos, es más, incluso alguna de las medidas que se incorporan conllevan una reducción de tales cargas. En este sentido, las exigencias de información y documentación que se requieren de los contribuyentes son las estrictamente imprescindibles para garantizar el control de su actividad por parte de la Administración tributaria.

III

La Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado

interior, conocida como Directiva anti elusión fiscal o, por sus siglas en inglés, como ATAD, se enmarca dentro de las medidas multilaterales que se han venido tomando en los años posteriores a la reciente crisis económica en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades.

En el año 2013, en el seno de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) se iniciaron unos trabajos que tenían por objeto aprobar un Plan de acción con el objetivo de evitar la erosión de la base imponible y el traslado de beneficios (Plan BEPS), que se concretó en la aprobación de quince informes que se refieren a igual número de “acciones” diseñadas para atajar esos problemas y formular recomendaciones concretas a los países miembros de la organización.

Desde el primer momento, el Consejo Europeo valoró positivamente esta iniciativa y la Comisión Europea en su Comunicación de 17 de junio de 2015 estableció un Plan de Acción para un sistema de imposición de las sociedades justo y eficaz en la Unión Europea.

Los informes finales sobre los quince puntos de acción de la OCDE se hicieron públicos el 5 de octubre de 2015 y también fueron acogidos con satisfacción por el Consejo Europeo, que subrayó la necesidad de encontrar soluciones comunes a escala de la Unión Europea coordinadas con el Plan BEPS.

En este contexto se aprobó la citada Directiva 2016/1164, que incorpora varias de las materias tratadas en los informes de la OCDE.

Tal y como se señala en los considerandos de la Directiva, es necesario garantizar el pago del impuesto allí donde se generen los beneficios y el valor, reforzar el nivel medio de protección contra la planificación fiscal abusiva y establecer normas contra la erosión de las bases imponibles en el mercado interior y el traslado de beneficios fuera del mismo.

Esta Directiva aborda diferentes ámbitos. En concreto, el establecimiento de una norma general anti abuso, un nuevo régimen de transparencia fiscal internacional, el tratamiento de las denominadas asimetrías híbridas, la limitación de la deducibilidad de intereses y la regulación de la llamada imposición de salida.

Sin embargo, no todos estos aspectos han de ser objeto de inmediata transposición, ya que se regulan diferentes plazos para la misma, es más, en el caso de la norma general anti abuso no será necesaria una modificación de nuestra normativa en la medida en que ya se recoge en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a través de las figuras del conflicto en la aplicación de la norma tributaria y la simulación

Por otra parte, en el caso de la limitación en la deducibilidad de intereses, hay que señalar que la propia Directiva prevé la posibilidad de extender el plazo de transposición hasta el año 2024 en la hipótesis de que la norma nacional contenga ya un régimen de limitación en esta materia que sea homologable o equiparable al regulado en el artículo 4 de la misma.

Pues bien, el Reino de España, en lo que se refiere al territorio común y también al del régimen foral de Navarra, optó por comunicar a la Comisión Europea su intención de ejercitar esa opción en el entendido de que tanto la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, como la norma foral navarra cumplieran ese requisito de efecto homologable al de la normativa contenida la Directiva, habiendo manifestado ya la Comisión su visto bueno a esa opción.

Por su parte, el régimen de asimetrías híbridas comprende un doble plazo de transposición, según la materia concreta, 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2021, lo que, unido a su complejidad, aconseja abordar aquella en un momento posterior.

Teniendo en cuenta lo expuesto, los aspectos que finalmente se incorporan a esta Ley son los concernientes al nuevo régimen de transparencia fiscal internacional y a la imposición de salida.

En síntesis, la transparencia fiscal internacional supone la imputación a una empresa residente en territorio español de determinadas rentas obtenidas por una entidad participada mayo-

ritariamente que resida en el extranjero cuando la imposición sobre esas rentas en el extranjero es notoriamente inferior a la que se hubiera producido en territorio español, imputación que se produce aunque las rentas no hayan sido efectivamente distribuidas.

España ya regula esta figura tanto en la normativa del Impuesto sobre Sociedades como en la del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, pero en la Directiva se introducen algunas novedades que resulta necesario incorporar.

Entre estas, cabe destacar, en primer lugar, el hecho de que la imputación de rentas que se produce dentro del régimen de transparencia fiscal afecta no solamente a las obtenidas por entidades participadas por el contribuyente sino también a las obtenidas por sus establecimientos permanentes en el extranjero.

Por otra parte, se contienen en la Directiva diversos tipos de renta susceptibles de ser objeto de imputación en este régimen que no estaban recogidos hasta este momento en la ley española tales como las derivadas de operaciones de arrendamiento financiero o de actividades de seguros, bancarias y otras actividades financieras.

Por lo demás, es importante señalar que lo dispuesto en la Directiva no es óbice para la existencia y aplicación de disposiciones nacionales “dirigidas a salvaguardar un nivel de protección más elevado de las bases imponibles nacionales del impuesto sobre sociedades”. En el caso de la ley española existen, efectivamente, elementos del régimen de transparencia fiscal que suponen ese nivel de protección más elevado. Es decir, que conlleva que, potencialmente, puedan ser objeto de imputación más rentas que las que derivan de la transposición estricta de la Directiva o que el régimen resulte aplicable en un mayor número de casos.

A este respecto, se ha optado, con carácter general, por mantener en el precepto esos niveles de protección más elevados. Es el caso, por ejemplo, de la diferencia entre la tributación en territorio extranjero y la que hubiera resultado en el supuesto de que hubiera tributado en España que se regula en la ley como requisito desencadenante de la obligatoriedad de la imputación. O también de la inclusión de determinados tipos de rentas que no están expresamente referenciadas en la Directiva como susceptibles de ser imputadas y que, sin embargo, sí lo están en la norma española, como ocurre con las rentas derivadas de la titularidad de bienes inmuebles o las derivadas de actividades crediticias, financieras, aseguradoras o de prestación de servicios realizadas con personas o entidades vinculadas cuando determinan gastos fiscalmente deducibles en entidades residentes en territorio español.

En cuanto al llamado impuesto de salida o “exit tax”, tal como se afirma en los considerandos de la Directiva, tiene como función garantizar que, cuando un contribuyente traslade sus activos o su residencia fiscal fuera de la jurisdicción fiscal del Estado, dicho Estado grave el valor económico de cualquier plusvalía creada en su territorio aun cuando la plusvalía en cuestión todavía no se haya realizado en el momento de la salida.

Nuestra Ley del Impuesto sobre Sociedades regula ya el tratamiento fiscal en caso de cambio de residencia, pero también aquí procede realizar modificaciones de cierta importancia para transponer la Directiva.

En concreto, para el supuesto de que el cambio de residencia se hubiera producido hacia otro Estado miembro de la Unión Europea, se establecía el aplazamiento del pago del impuesto de salida, a solicitud del contribuyente, hasta la fecha de la transmisión a terceros de los elementos patrimoniales afectados. Sin embargo, la Directiva lo que prevé es un derecho del contribuyente a fraccionar el pago del impuesto de salida a lo largo de cinco años, cuando el cambio de residencia se efectúe a otro Estado miembro o un tercer país que sea parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, estableciendo, asimismo, determinadas normas complementarias para el caso de que se solicite ese fraccionamiento.

Por su parte, la normativa del Impuesto sobre la Renta de no Residentes regula actualmente el supuesto del traslado de activos al extranjero desde un establecimiento permanente situado en territorio español.

Como consecuencia de la transposición de la Directiva resulta necesario introducir en dicha norma, además de lo señalado anteriormente en relación con el fraccionamiento, un nuevo supuesto previsto de generación de un impuesto de salida para el caso de que se produzca un traslado, no de un elemento aislado, sino de “la actividad” realizada por el establecimiento permanente.

Por otra parte, en las normas reguladoras del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes es preciso introducir la previsión de la Directiva de que cuando el traslado de activos haya sido objeto de una imposición de salida en un Estado miembro de la Unión Europea el valor determinado por ese Estado miembro será aceptado como valor fiscal en España, salvo que no refleje el valor de mercado.

IV

De acuerdo con los nuevos parámetros internacionales, se adecúa el término de paraísos fiscales al de jurisdicciones no cooperativas.

Adicionalmente, la determinación de los países y territorios que tienen la consideración de jurisdicciones no cooperativas requiere de una actualización atendiendo a las revisiones y trabajos desarrollados en el ámbito internacional, tanto en el marco de la Unión Europea como en el de la OCDE, cuyos criterios han permitido identificar una serie de jurisdicciones no cooperativas, así como exigir una serie de compromisos a efectos de abandonar dicha categoría en el ámbito internacional, dando lugar a listas de países que se hallan en constante revisión.

De este modo, con la finalidad de combatir más eficientemente el fraude fiscal, resulta necesario ampliar el concepto de paraíso fiscal y para ello determinar la consideración de jurisdicción no cooperativa, atendiendo a criterios de equidad fiscal y transparencia, identificando aquellos países y territorios caracterizados por facilitar la existencia de sociedades extraterritoriales dirigidas a la atracción de beneficios sin actividad económica real o por la existencia de baja o nula tributación o bien por su opacidad y falta de transparencia, por la inexistencia con dicho país de normativa de asistencia mutua en materia de intercambio de información tributaria aplicable, por la ausencia de un efectivo intercambio de información tributaria con España o por los resultados de las evaluaciones sobre la efectividad de los intercambios de información con dichos países y territorios. Asimismo, con el fin de otorgar una respuesta más precisa a determinados tipos de fraude, conviene identificar aquellos regímenes fiscales preferenciales que resulten perjudiciales establecidos en determinados países o territorios que facilitan el fraude fiscal. En este sentido, una vez aprobados estos criterios, la Ministra de Hacienda adoptará las disposiciones necesarias para la publicación de la relación de países y territorios, así como regímenes fiscales perjudiciales, considerados jurisdicciones no cooperativas, que habrá de ser actualizada periódicamente. De esta forma, los incumplimientos de los compromisos adoptados pueden desembocar en una vuelta a la lista de jurisdicciones no cooperativas. Este enfoque dinámico garantiza una respuesta firme y actualizada frente a la utilización de dichos países y territorios con fines defraudatorios.

V

En el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se introducen diversas modificaciones.

En primer lugar, 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, con la finalidad de que el adquirente de un bien a través de un contrato o pacto sucesorio se subroga en el valor y fecha de adquisición que tenía dicho bien en el causante, siempre que el mismo se transmita antes del fallecimiento de este último.

De esta forma se impide una actualización de los valores y fechas de adquisición del elemento adquirido que provocaría una menor tributación que si el bien hubiera sido transmitido directamente a un tercero por el titular original.

A su vez, con la finalidad de reforzar el control tributario sobre los hechos impositivos relativos a monedas virtuales, se establecen dos nuevas obligaciones informativas referidas a la tenencia y operativa con monedas virtuales.

Así, se introduce una obligación de suministro de información sobre los saldos que mantienen los titulares de monedas virtuales, a cargo de quienes proporcionen servicios en nombre de terceros para salvaguardar claves criptográficas privadas que posibilitan la tenencia y utilización de tales monedas, incluidos los proveedores de servicios de cambio de las citadas monedas si también prestan el mencionado servicio de tenencia.

Igualmente, para estas mismas personas o entidades, se establece la obligación de suministrar información acerca de las operaciones sobre monedas virtuales (adquisición, transmisión, permuta, transferencia, cobros y pagos) en las que intervengan. Esta misma obligación se extiende a quienes realicen ofertas iniciales de nuevas monedas virtuales.

Por otra parte, en relación con los seguros de vida en los que el tomador asuma el riesgo de la inversión, se adaptan los requisitos exigibles para que no resulte de aplicación la regla especial de imputación temporal para este tipo de seguros, en concordancia con las últimas modificaciones normativas aplicables a las entidades aseguradoras.

Además, se procede a homogeneizar el tratamiento de las inversiones en determinadas instituciones de inversión colectiva, conocidas como fondos y sociedades de inversión cotizadas (ETF, por sus siglas en inglés), con independencia del mercado, nacional o extranjero en el que coticen. Así, se extiende a las instituciones de inversión colectiva cotizadas que coticen en bolsa extranjera el tratamiento de las que cotizan en bolsa española respecto a la no aplicabilidad del régimen de diferimiento.

VI

Tanto en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se modifica la base imponible del impuesto, sustituyendo el valor real por valor, concepto que se equipara al valor de mercado. La determinación del valor real ha sido fuente de buena parte de litigios de estos impuestos por su concreción. A este respecto, el Tribunal Supremo ha manifestado que no existe un valor real, entendido este como un carácter o predicado ontológico de las cosas, y ha establecido como doctrina jurisprudencial que, cuando exista un mercado de los bienes de que se trate, el valor real coincide con el valor de mercado. Por otra parte, este mismo órgano, en recientes pronunciamientos, entre ellos la sentencia 843/2018, de 23 de mayo de 2018, ha determinado que el método de comprobación consistente en la estimación por referencia a valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes, que recoge la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, no es idóneo, por su generalidad y falta de relación con el bien concreto de cuya estimación se trata, para la valoración de bienes inmuebles en aquellos impuestos en que la base imponible viene determinada legalmente por su valor real, salvo que tal método se complemente con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo, lo que dificulta en gran medida la facultad comprobadora de la Administración tributaria.

Esta dificultad se añade a la ya existente respecto de otros medios de comprobación de valores, como es el caso de la que se realiza mediante dictamen de peritos, sobre la que el Tribunal Supremo exige una comprobación “in situ”, con visita del inmueble en cuestión, requisito exigido en diversas sentencias, entre las que cabe citar la sentencia 5306/2015, de 26 de noviembre de 2015. Por ello, se conceptúa como base imponible de estos impuestos el valor de mercado del bien o derecho que se transmita o adquiera. Además, en aras de la seguridad jurídica, en el caso de bienes inmuebles, se establece que la base imponible es el valor de referencia previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Esta norma se modifica en consonancia con el cambio, amparando un garantista procedimiento administrativo para el general conocimiento del valor de referencia de cada inmueble. Para el caso en que no se disponga, o no sea posible certificar dicho valor de referencia, se establece la regla alternativa para la determinación de la base imponible.

En coherencia con lo anterior, esta misma regla se añade en el Impuesto sobre el Patrimonio para los inmuebles cuyo valor haya sido determinado por la Administración en un procedimiento. También se modifica, en consonancia con lo anterior, el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, a fin de suprimir las referencias del precepto al valor real en la valoración de bienes inmuebles, y sustituirlo en particular a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el valor de referencia.

En cuanto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, también se modifica la regulación de la acumulación de donaciones, para incluir los supuestos de contratos y pactos sucesorios que produzcan adquisiciones en vida del causante. Además, se modifica la ley del impuesto, para extender su ámbito a todos los no residentes, ya sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o en un tercer Estado, en consonancia con la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la extensión del principio de libertad de movimiento de capitales consagrado en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, reflejada en diversas sentencias, entre las que cabe señalar la sentencia 242/18, de 19 de febrero.

Asimismo, se modifica la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, para añadir cómo deben valorarse los seguros de vida cuando el tomador del seguro no tenga la facultad de ejercer el derecho de rescate, evitando de esta forma que se pueda eludir la tributación por los seguros de vida-ahorro cuyo contenido patrimonial es indudable. Asimismo, se establece una nueva regla de valoración para aquellos supuestos en que se perciben rentas temporales o vitalicias procedentes de un seguro de vida.

Por otra parte, por lo que concierne al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la existencia de interpretaciones contradictorias entre sí, tanto en el ámbito judicial, como en el administrativo, respecto a la sujeción o no a la modalidad de transmisiones patrimoniales de este impuesto de las operaciones de las compras a particulares de artículos de oro y joyería por parte de comerciantes de este sector empresarial, justifica la modificación que se introduce en la normativa de aquel con el fin de despejar cualquier duda en la delimitación del hecho imponible del tributo.

VII

En el Impuesto sobre el Valor Añadido se incorpora una serie de modificaciones en la Ley del Impuesto con el fin de evitar interpretaciones erróneas que pudieran dar lugar a situaciones de abuso o fraude, en especial en materia de responsabilidad tributaria.

En primer lugar, se actualiza el supuesto de responsabilidad subsidiaria del pago del impuesto, definido actualmente para los agentes de aduanas, que ahora será de aplicación a las personas

o entidades que actúen en nombre y por cuenta del importador. De esta forma, se alinea el precepto a las modificaciones establecidas en el ámbito de la representación aduanera y a la figura del representante aduanero.

Por otra parte, para delimitar el ámbito de la responsabilidad solidaria o subsidiaria derivada de las liquidaciones aduaneras se sustituye el término “recinto aduanero”, término que ha sido objeto de continua controversia, para clarificar que esta responsabilidad alcanza a los procedimientos de declaración y de verificación de datos de declaraciones aduaneras.

Esta medida no supone la ampliación del ámbito de dicha responsabilidad, puesto que su exigencia precisa que los controles tributarios se realicen en relación con la mercancía presentada a despacho, la declaración por la que se solicita un régimen aduanero, así como la documentación que se deba aportar para obtener dicho régimen, antes del levante. No obstante, cuando las actuaciones de control tributario se realizan con posterioridad al levante o despacho aduanero, y sin utilizar unas fuentes de comprobación ajenas a los datos y antecedentes obrantes en la Administración Tributaria o de los datos o antecedentes derivados de la mercancía, declaración y documentos que la integran, dicha responsabilidad dejaría de ser exigible.

En segundo lugar, se matizan el alcance y naturaleza de los incumplimientos de las obligaciones específicas del régimen del grupo de entidades en las que necesariamente debe ser sujeto infractor la entidad dominante, por tratarse del sujeto que ostenta la representación del grupo de entidades y queda obligado al cumplimiento de las obligaciones materiales y formales específicas derivadas del régimen especial.

Por último, se extiende el supuesto de responsabilidad subsidiaria del pago de la deuda tributaria que alcanza a los titulares de los depósitos distintos de los aduaneros correspondiente a la salida o abandono de los bienes estos depósitos, a los bienes objeto de Impuestos Especiales, excluidos hasta la fecha para evitar que los beneficios del régimen se utilicen de forma fraudulenta para realizar compras exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido al amparo del régimen, con devengo del Impuesto a la salida pero sin ingreso del mismo ante la Hacienda Pública.

No obstante, tratándose de productos objeto de los Impuestos sobre el Alcohol y las Bebidas Derivadas o sobre Hidrocarburos, esta responsabilidad no será exigible al titular del depósito cuando la salida o el abandono de los bienes se haya realizado por una persona o entidad autorizada al efecto que conste en el registro de extractores de estos productos, registro administrativo donde deben inscribirse dichas personas o entidades y que se crea con dichos efectos.

VIII

En el Impuesto General Indirecto Canario se incorporan las modificaciones incluidas en el Impuesto sobre el Valor Añadido en materia de responsabilidad tributaria en el ámbito de las liquidaciones aduaneras.

Por otra parte, en la medida que la normativa del Impuesto General Indirecto Canario ha establecido, de forma similar a lo previsto en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido, la llevanza de los libros registros del referido Impuesto a través de la sede electrónica Agencia Tributaria Canaria mediante el suministro de los registros de facturación, se tipifica como infracción tributaria el retraso o incumplimiento de tal obligación y se establece la sanción tributaria correspondiente.

IX

En el ámbito de los impuestos especiales de fabricación, se modifica la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, para realizar un ajuste técnico en la definición de los

depósitos fiscales. Con dicho ajuste se clarifica que para que el titular de un depósito fiscal obtenga la correspondiente autorización que le habilita para operar como tal es preciso que en dicho establecimiento se realicen operaciones efectivas de almacenamiento de productos objeto de los impuestos especiales de fabricación.

Con ello se pretende evitar la indebida aplicación del régimen suspensivo o, lo que es lo mismo, el retraso del devengo de los impuestos especiales de fabricación, con el consiguiente riesgo fiscal que ello comporta, por parte de establecimientos que realmente no operan como depósitos fiscales.

También se tipifica un nuevo supuesto de infracción grave: la existencia de diferencias en menos de productos objeto de los impuestos especiales de fabricación, que excedan de los porcentajes establecidos reglamentariamente. De esta forma se pretende desincentivar la existencia de dichas diferencias.

Por otra parte, a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 2018, se considera preciso tipificar dos supuestos de infracción para sancionar el incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidas en la Ley y en su normativa de desarrollo necesarios para la aplicación de determinados beneficios fiscales.

En concreto, se incluye un supuesto de infracción grave para los casos en que, incumpliendo dichos requisitos, no se justifique el uso o destino dado a los productos por los que se haya aplicado una exención o un tipo impositivo reducido, y una infracción leve en caso de que los productos se hubieran destinado a un fin que justifica la exención o la aplicación del tipo impositivo reducido.

Estos dos supuestos de infracción, con sus correspondientes sanciones, también se introducen en la normativa reguladora del Impuesto Especial sobre el Carbón y el Impuesto Especial sobre la Electricidad.

X

En la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se introducen diversos cambios.

El deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos que enuncia el artículo 31.1 de la Constitución española, en palabras del máximo intérprete de la Constitución, el Tribunal Constitucional, implica, de un lado, una exigencia directa al legislador, obligado a buscar la riqueza allá donde se encuentre, y, de otra parte, la prohibición en la concesión de privilegios tributarios discriminatorios, es decir, de beneficios tributarios injustificados desde el punto de vista constitucional, al constituir una quiebra del deber genérico de contribuir al sostenimiento de los gastos del Estado.

El Tribunal Constitucional ya declaró inconstitucional en su sentencia 73/2017, de 8 de junio, la declaración tributaria especial establecida por la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, por afectar a la esencia del deber de contribuir del mencionado artículo 31.1 CE, alterando sustancialmente el modo de reparto de la carga tributaria que debe levantar la generalidad de los contribuyentes en nuestro sistema tributario según los criterios de capacidad económica, igualdad y progresividad, y contradecir así la prohibición establecida en el artículo 86.1 de la Constitución.

Conforme con lo anterior, se reconoce en la Ley General Tributaria la prohibición del establecimiento de cualquier mecanismo extraordinario de regularización fiscal que implique una disminución de la cuantía de la deuda tributaria, y, por tanto, una vulneración de los principios de ordenación del sistema tributario, plasmando así a nivel legal un claro parámetro de constitucionalidad, reconocido ya por el Alto Tribunal.

Se considera que el término “deuda tributaria” incluye todos los conceptos que, como los intereses de demora o los recargos, integran dicha deuda tal como queda definida por el apartado 2 del artículo 58 de la Ley General Tributaria.

En segundo lugar, se aclara el régimen de devengo de intereses de demora en el caso de obtención de una devolución improcedente. En este sentido, el devengo de intereses será plenamente compatible, en su caso, con los recargos de extemporaneidad conforme a las reglas generales que regulan dichos recargos.

Por motivos de proporcionalidad y justicia tributaria, se modifica el sistema de recargos por extemporaneidad estableciéndose un sistema de recargos crecientes del 1 por ciento por cada mes completo de retraso sin intereses de demora hasta que haya transcurrido el periodo de doce meses de retraso. A partir del día siguiente del transcurso de los doce meses citados, además del devengo del recargo del 15 por ciento, comenzará el devengo de intereses de demora. Asimismo, se exceptiona de dichos recargos a quien regularice una conducta tributaria que lo haya sido previamente por la Administración tributaria por el mismo concepto impositivo y circunstancias, pero por otros periodos, no habiendo sido merecedora de sanción, siempre que se regularice en un plazo de seis meses desde la notificación de la liquidación.

Se adapta la regulación de los intereses de demora para reconocer de forma expresa que no se devengarán en las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo y de ingresos indebidos durante determinados periodos.

Con el objetivo de no permitir la producción y tenencia de programas y sistemas informáticos que permitan la manipulación de los datos contables y de gestión, se establece la obligación de que los sistemas informáticos o electrónicos que soporten los procesos contables o de gestión empresarial se ajusten a ciertos requisitos que garanticen la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros, requisitos cuya especificación técnica puede ser objeto de desarrollo reglamentario, incluyendo en este la posibilidad de someterlo a certificación.

Asimismo, en concordancia con dicha regulación, se establece un régimen sancionador específico, derivado de la mera producción de estos sistemas o programas, o la tenencia de los mismos sin la adecuada certificación.

Se adapta el régimen de representación de los no residentes para adecuarlo al Derecho de la Unión Europea.

Para evitar que los procedimientos de suspensión con otras garantías, o con dispensa de ellas, sean utilizados de forma fraudulenta, se incorpora la posibilidad de adoptar medidas cautelares durante la tramitación de los mismos.

También se modifica el régimen de la lista de deudores tributarios. Así, se disminuye a 600.000 euros el importe cuya superación conlleva la inclusión en dicha lista.

Asimismo, se incluye expresamente en el listado de deudores a la Hacienda Pública, junto a los deudores principales, a los responsables solidarios. Por otra parte, se aclara que el periodo en el que se deben satisfacer las deudas y sanciones tributarias para que no se consideren a los efectos de la inclusión en la lista de deudores es el plazo reglamentario de ingreso en periodo voluntario determinado por la norma, sin que dicho periodo voluntario originario pueda venir alargado, por ejemplo, por solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento presentadas en dicho plazo voluntario originario. A estos efectos, se entenderá como período voluntario de pago original de la deuda el período voluntario de pago inicial, con independencia de las actuaciones que hubiera podido realizar el deudor principal o de las vicisitudes por las que pudiera atravesar la deuda tributaria.

Razones de justicia tributaria y el fomento de los ingresos voluntarios de las deudas y sanciones tributarias aconsejan permitir al deudor incluido, en principio, en el listado de deudores

tributarios en la fecha general de referencia, 31 de diciembre, que pueda ser excluido del listado de deudores a la Hacienda Pública siempre que se haya efectuado el cobro íntegro de las deudas y sanciones tributarias que hubieran determinado la inclusión en el listado. A estos efectos se tendrán en cuenta los pagos efectuados hasta la finalización del periodo de alegaciones posterior a la comunicación de la inclusión en el listado.

Por último, en el ámbito de la lista de deudores tributarios, se actualizan las referencias normativas en materia de protección de datos.

Se modifican las causas de terminación del procedimiento de gestión iniciado mediante declaración respecto de aquellos tributos que se liquidan por las importaciones de bienes, paraacompararlo a lo previsto en la legislación aduanera para los derechos de importación. Se establece que no procederá la declaración de caducidad en dichos procedimientos, y que estos a su vez podrán finalizar cuando se acuerde posteriormente sobre el mismo objeto del procedimiento el inicio de un procedimiento de comprobación limitada o de inspección.

Se introduce un nuevo supuesto de suspensión del cómputo del plazo de las actuaciones inspectoras durante la aplicación de determinados instrumentos dirigidos a facilitar la cooperación y coordinación de las Administraciones tributarias del Estado con las forales en el ejercicio de dichas actuaciones.

En la tramitación de las actas de disconformidad se elimina el carácter obligatorio del informe de disconformidad, dado que actualmente el contenido de ese informe en su integridad ya se viene recogiendo en el acta y la liquidación.

A efectos de evitar el uso inadecuado de la presentación de reiteradas solicitudes de aplazamiento, fraccionamiento, compensación, suspensión o pago en especie cuyo periodo de tramitación suspende cautelarmente el inicio del periodo ejecutivo, se dispone que la reiteración de solicitudes, cuando otras previas hayan sido denegadas y no se haya efectuado el ingreso correspondiente, no impide el inicio del periodo ejecutivo. Asimismo, en la medida en que el período voluntario de pago es único, se aclara que dicho período no podrá verse afectado por la declaración de concurso.

Con el objeto de clarificar la normativa vigente, se especifica, a efectos del procedimiento de exigencia de la responsabilidad solidaria, que el período voluntario de pago de las deudas es el originario de pago, sin que las vicisitudes acaecidas frente al deudor principal, como suspensiones o aplazamientos, deban proyectarse sobre el procedimiento seguido con el responsable.

Se modifica la enumeración de los posibles infractores para dar un tratamiento homogéneo a los sujetos infractores tanto en el régimen de consolidación fiscal del Impuesto sobre Sociedades como en el régimen especial del grupo de entidades en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se introducen varios cambios en el régimen de las reducciones aplicable a las sanciones tributarias para favorecer la simplificación en su aplicación, el ingreso voluntario y la disminución de litigios. Por un lado, se eleva la reducción de las sanciones derivadas de las actas con acuerdo al 65 por ciento. Asimismo, se eleva la reducción de las sanciones en caso de pronto pago al 40 por ciento. La reducción por conformidad se mantiene en el 30 por ciento.

Teniendo en cuenta que la falta de presentación o la presentación incompleta, inexacta o con datos falsos de las declaraciones informativas exigidas por la normativa aduanera dificulta y, en ocasiones, impide la realización por las autoridades aduaneras de un análisis adecuado de riesgos y de los controles necesarios para supervisar el comercio internacional legítimo de la Unión, y atendiendo a que las sanciones mínimas actuales previstas para dichas infracciones tributarias de carácter formal no tienen un carácter suficientemente disuasorio, se eleva hasta 600 euros el

importe de aquellas, en el caso de que las citadas conductas infractoras se produzcan en relación con la declaración sumaria de entrada regulada en el Reglamento (UE) N.º 952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de octubre de 2013, por el que se establece el código aduanero de la Unión.

Se establece que el plazo máximo para el inicio del procedimiento sancionador incoado a partir de las liquidaciones o resoluciones dictadas en determinados procedimientos de aplicación de los tributos será de seis meses, alineando el mismo con el plazo general de resolución de los procedimientos tributarios.

Se otorga cobertura legal a la posibilidad de inadmitir las solicitudes de suspensión con dispensa total o parcial de garantías por los Tribunales Económico-Administrativos, cuando de la documentación incorporada al expediente se deduzca que no cumplen los requisitos establecidos para la concesión de la solicitud. También, con la finalidad de evitar prácticas fraudulentas consistentes en el aprovechamiento de la dificultad existente para la tramitación de ciertas solicitudes de suspensión, se otorga rango legal a la posibilidad de la Administración de continuar con su actuación en aquellos supuestos en que la deuda se encuentre en período ejecutivo.

Una vez transcurridos más de cinco años desde la entrada en vigor de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, que introdujo la obligación de información sobre bienes y derechos situados en el extranjero, resulta necesario ajustar su contenido a las nuevas circunstancias existentes en el mundo económico. A tal fin, se introduce la obligación de informar sobre las monedas virtuales situadas en el extranjero. Estos cambios están en consonancia con la modificación de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo y por la que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión, que ha incluido los citados activos en el ámbito objetivo de la misma.

Para asegurar un perfecto alineamiento con las recomendaciones de la OCDE, se modifica el período de tiempo de conservación por las instituciones financieras de las pruebas documentales, de las declaraciones que resulten exigibles a las personas que ostenten la titularidad o el control de las cuentas financieras y de la demás información utilizada en cumplimiento de las obligaciones de información y de diligencia debida. Dicho período en ningún caso debe ser inferior a cinco años contados a partir del fin del período durante el que la institución financiera está obligada a comunicar la información.

El aludido Reglamento (UE) n.º 952/2013, por el que se establece el código aduanero de la Unión, regula los intereses de demora, fijando su fórmula de cálculo, debiendo aclararse en la normativa nacional que aquellos no son compatibles con la exigencia, respecto de la deuda aduanera, de los recargos por declaración extemporánea.

El nuevo marco jurídico de las garantías globales constituido por el vigente Código Aduanero comunitario permite la concesión de reducciones o exenciones respecto de la misma. A su vez, dicho Código permite la presentación de la garantía global y su solicitud por cualquier persona, incluidos los representantes aduaneros. En este sentido, la norma establece la obligación, en el supuesto de ejercer tal derecho, por parte de los representantes aduaneros en la modalidad de representación directa, de responder de los importes no satisfechos por el deudor o no recaudados con la ejecución de la garantía.

XI

La correspondencia de las descripciones catastrales con la realidad inmobiliaria constituye el propósito central de la gestión que desarrolla la Dirección General del Catastro; lo que exige la disponibilidad de los procedimientos más eficaces para tal fin, a los efectos de que la información catastral responda a los principios de generalidad y justicia tributaria.

En esa línea, en primer lugar, se amplían los supuestos de incorporación de nuevas construcciones y alteraciones mediante comunicación de Administraciones Locales y entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles sin necesidad de que se obliguen por ordenanza fiscal, en lo que se refiere a actos sujetos a licencia o autorización administrativa. Igualmente, se habilita un régimen adicional de comunicaciones en virtud del cual la información suministrada por deber de colaboración queda amparada por la exención de la obligación de declarar, siempre que se cuente con toda la documentación acreditativa de la correspondiente alteración.

En segundo término, se trasladan los efectos del procedimiento de subsanación al momento en el que la Administración tributaria tiene constancia de la discrepancia entre descripción catastral y realidad, facilitando el ajuste a la evolución de la realidad inmobiliaria.

Finalmente, se adapta la regulación del valor de referencia de la Dirección General del Catastro, para dotarlo de mayor rigor, precisión y seguridad jurídica en su determinación.

XII

Respecto del Impuesto sobre Actividades Económicas, al objeto de reforzar las medidas antielusión previstas en la norma y evitar que pueda ser inaplicada la regla de acumulación de los importes netos de la cifra de negocios correspondientes a los miembros de un grupo mercantil, que determina la tributación en el impuesto, se actualizan las referencias normativas para la consideración de grupo de sociedades y se aclara que la regla para el cálculo del importe neto de la cifra de negocios se deberá aplicar con independencia de la obligación de consolidación contable. Además, para evitar discrepancias con el Derecho comunitario, se establece que la exención en el Impuesto para las personas físicas se aplica tanto a los residentes como a los no residentes.

XIII

Los nueve años transcurridos desde la aprobación de la Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego, permiten la trayectoria suficiente como para identificar determinadas modificaciones de su articulado que podrían coadyuvar a la lucha contra el fraude en el entorno de las actividades de juego, en sus diversas manifestaciones.

En primer lugar, varias de las medidas recogidas pretenden habilitar mecanismos adecuados para colaborar en la prevención y la lucha contra la manipulación de las competiciones deportivas y combatir el fraude que puede producirse en las apuestas deportivas.

En segundo lugar, se amplía el elenco de entidades a las que la autoridad encargada de regulación del juego puede realizar requerimientos de información; además, se exige a los operadores de juego colaborar en la lucha contra el fraude mediante la elaboración de un manual específico que incluya procedimientos y medidas específicos.

En tercer lugar, mediante otro grupo de medidas se introducen nuevos tipos infractores o se modifica alguno de los actualmente existentes, con la finalidad de sancionar prácticas fraudulentas de los participantes en los juegos, de los propios operadores o de proveedores o intermedia-

rios, vulneraciones de las disposiciones vigentes en materia de juego responsable y de protección a los jugadores e incumplimientos de requerimientos de información realizados por la autoridad encargada de la regulación del juego.

Asimismo, este elenco de medidas concluye con la publicación, en la página web de la autoridad encargada de la regulación del juego, de información singularizada asociada al juego no autorizado.

Finalmente, se reconoce de forma expresa y específica el especial deber de colaboración con la Administración Tributaria de la Sociedad Estatal de Loterías y Apuestas del Estado, S.M.E., S.A., como correlato del especial régimen de control público al que está sometida tal entidad. Dicho deber de colaboración se podrá instrumentalizar a través de un convenio a suscribir con la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

XIV

Como es sabido, la utilización de medios de pago en efectivo en las operaciones económicas facilita notablemente los comportamientos defraudatorios, en sus distintas manifestaciones.

Frente a tales comportamientos, la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, en la línea también seguida por otros países de nuestro entorno, determinó la limitación al uso de efectivo para determinadas operaciones económicas.

Los positivos resultados de dicha norma motivan la modificación que se introduce en el régimen sustantivo de los pagos en efectivo, dirigida a profundizar en la lucha contra el fraude fiscal, disminuyendo el límite general de pagos en efectivo de 2.500 a 1.000 euros.

No obstante lo anterior, para minimizar los efectos colaterales de la medida en las pequeñas economías domésticas se seguirá manteniendo el límite de 2.500 euros para los pagos realizados por las personas físicas que no actúen en calidad de empresarios y profesionales.

Asimismo, en concordancia con la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión, se disminuye el límite de pago en efectivo a 10.000 euros en el supuesto de las personas físicas particulares con domicilio fiscal fuera de España.

Se modifica, por último, la regulación del procedimiento sancionador del régimen de limitaciones de pago en efectivo con diversos objetivos. En primer lugar, para adecuarlo a las vigentes Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. En segundo lugar, se regulan diferentes consecuencias para el supuesto de pago de la sanción en cualquier momento posterior a la propuesta de sanción, pero con carácter previo a la notificación de la resolución definitiva para reducir la conflictividad respecto de la imposición de dichas sanciones. Así, se establece una reducción del 50 por ciento de la eventual sanción que se imponga para agilizar la actividad administrativa y el cumplimiento diligente del pago de dichas sanciones con carácter análogo al régimen de reducción de multas regulado en la normativa sancionadora de tráfico. Por último, se fija un plazo de duración del procedimiento con carácter específico de seis meses, ante la eventualidad de aplicación del plazo de tres meses que, con carácter general, se establece para el procedimiento administrativo ordinario.

- **Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 34/2006, de 30 de octubre, sobre el acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales, así como determinadas disposiciones contenidas en la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, y el Real Decreto-ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas de carácter temporal. (121/000032)**

Presentado el 01/10/2020, calificado el 06/10/2020

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 28/10/2020 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Justicia Enmiendas desde 09/10/2020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, en su sesión de fecha ocho de septiembre de 2020, se aprobó el Plan Anual Normativo 2020, entre cuyas previsiones se incluye la Ley de reforma de las condiciones de acceso y ejercicio de las profesiones de abogado y procurador de los tribunales, por la que se modifican la Ley 34/2006, de 30 de octubre, sobre el acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales, la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, y el Real Decreto-ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas de carácter temporal.

La iniciativa busca dar una respuesta integral y coherente a las objeciones que la Comisión Europea ha formulado respecto del modelo vigente en el procedimiento de infracción 2015/4062 que se refieren a aspectos intensamente relacionados entre sí, aun materializados en normas distintas, que atañen al acceso y a las condiciones del ejercicio de las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales y señaladamente a la interacción entre una y otra.

En lo sustancial, se trata de acomodar la legislación española a las previsiones del derecho europeo y singularmente a lo dispuesto en los artículos 15, 16 y 25 de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a servicios en el mercado interior, y en los artículos 49 y 56 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, lo que se concreta en esta propuesta normativa que incide sobre tres ámbitos concretos de actuación. En primer lugar, el relativo a la existencia de una reserva de actividad para el ejercicio de la procura. En segundo lugar, el de la prohibición de las sociedades de carácter multidisciplinar, que puedan abarcar la procura y la abogacía, y, finalmente, la modificación del sistema de aranceles.

II

En primer lugar, la reserva de actividad para el ejercicio de la procura se flexibiliza, permitiendo que también los abogados puedan asumir la representación técnica de las partes y desarrollar el resto de las funciones que son propias de los procuradores para la cooperación y auxilio de los Tribunales, aunque no de forma simultánea al ejercicio de la profesión de abogado.

Para hacer posible lo anterior, se modifica la Ley 34/2006, de 30 de octubre, sobre acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales, estableciendo, en síntesis, el acceso

único a las profesiones de abogado y procurador: se exige un mismo título académico (licenciatura o grado en Derecho) y una misma capacitación (el mismo máster) para ambas profesiones, en modo tal que, quienes superen la prueba para la evaluación de la aptitud profesional, podrán ejercer indistintamente como abogado o como procurador sin más requisitos que la colegiación en el correspondiente colegio profesional. De esta manera, se establece un mismo título habilitante para el ejercicio de dos profesiones diferenciadas en el bien entendido sentido de que las funciones de la procura han de estar separadas de la función propia del abogado porque eso redundaría en beneficio de la Administración de Justicia.

En este sentido, la reforma es coherente con el apartado tercero del artículo 23 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y con los artículos 542 y 543 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, de los que resulta que continúa siendo incompatible el ejercicio simultáneo, por una misma persona física, de las profesiones de abogado y procurador.

III

Llegados a este punto y dentro también de la acomodación de la legislación española a las exigencias del derecho europeo se aborda la reforma de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, a fin de habilitar a las sociedades profesionales multidisciplinares el ejercicio simultáneo de la abogacía y la procura para poder ofertar y prestar un servicio integral de defensa y representación. Esto es, se autoriza que abogados y procuradores se integren en una misma entidad profesional como excepción a lo previsto en la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, que sólo permite que las sociedades profesionales puedan ejercer varias actividades profesionales cuando su desempeño no se haya declarado incompatible por norma legal. No obstante, a fin de garantizar la imparcialidad e independencia del ejercicio de la respectiva actividad profesional, además de la incompatibilidad del ejercicio simultáneo de las profesiones de abogado y procurador, de acuerdo con la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se establece que los estatutos de las sociedades profesionales cuyo objeto social consista en la prestación de servicios jurídicos integrales de defensa y representación contendrán las disposiciones necesarias para garantizar que los profesionales que asuman la defensa o la representación de sus patrocinados puedan actuar con autonomía e independencia y apartarse de cualquier asunto cuando pueda verse comprometida su imparcialidad.

Con esta reforma, las sociedades de abogados podrán incorporar procuradores como socios profesionales, al igual que las sociedades de procuradores podrán incorporar abogados, preservando cada uno sus competencias, responsabilidades y obligaciones propias. Se trata de una gran reforma que busca dinamizar un mercado saturado, permitiendo ahorrar costes a abogados y procuradores, ofreciendo en cambio una mayor flexibilidad en la organización de ambos colectivos, al tiempo que preserva la función de cada uno de los profesionales de forma claramente diferenciada. En definitiva, será posible demandar y ofrecer, mediante una única sociedad profesional, los dos servicios que requiere la defensa en juicio de los derechos recibiendo una atención integral sin merma alguna de la independencia de cada uno de los profesionales que la componen.

IV

El tercer eje de la reforma afecta al Real Decreto-ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas de carácter temporal, y específicamente busca fijar un máximo de 75.000 euros como cuantía global de los derechos devengados por un procurador en un mismo asunto, estableciendo, además, que el sistema arancelario de los procu-

radores no podrá fijar un límite mínimo. De esta forma, se da cumplida respuesta a las exigencias de la Comisión Europea en el procedimiento de infracción 2015/4062 sustituyendo el modelo vigente, que pivota sobre la existencia de aranceles mínimos obligatorios, por un sistema de aranceles máximos cuyo desarrollo y concreción formará parte del real decreto que, en su momento, habrá de reformar el actualmente vigente, Real Decreto 1373/2003, de 7 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de derechos de los procuradores de los tribunales.

V

De este modo, la presente ley establece las reformas señaladas mediante tres artículos en virtud de los cuales se modifican, respectivamente, la Ley 34/2006, de 30 de octubre, sobre el acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales, la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, y el Real Decreto-ley 5/2010, de 31 de marzo, por el que se amplía la vigencia de determinadas medidas económicas de carácter temporal.

El articulado se completa con tres disposiciones transitorias. La primera de ellas prevé la aplicación de esta ley a quienes en el momento de entrada en vigor de la misma estuvieran ya colegiados o en condiciones de hacerlo en los Colegios de Abogados o de Procuradores, en este último caso cumpliendo los requisitos que se fijan en esta misma disposición. La segunda de ellas regula la situación de quienes se encuentren realizando en el momento de entrada en vigor de la ley el curso de capacitación o pendiente de evaluación. La tercera y última regula los derechos arancelarios de los procuradores en los procedimientos que estuvieran tramitándose a la entrada en vigor de la ley.

La Ley responde a las exigencias del artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, puesto que se trata de la adecuación de la normativa nacional al derecho de la Unión Europea, tratándose en suma de una reforma necesaria, eficaz en tanto cumplimenta los objetivos previstos en la norma a la que se adapta, y proporcionada por cuanto se limita estrictamente a llevarlos a efecto, sin que se advierta por contra otra alternativa posible.

IV

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- IV.1. [LEY 11/2020, de 18 de septiembre](#), de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. (DOGC 21/09/2020)
- [LLEI 11/2020, del 18 de setembre](#), de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. (DOGC 21/09/2020)
- IV.2. [DECRETO LEY 34/2020, de 20 de octubre](#), de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados. (DOGC 22/10/2020)
- [DECRET LLEI 34/2020, de 20 d'octubre](#), de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats. (DOGC 22/10/2020)
- IV.3. [RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2020](#), de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. (BOE 10/10/2020)