

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



---

208

---

NOVIEMBRE-DICIEMBRE

---

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. 208**

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 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

<b>I</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS</b> .....	25
	Teresa Beatriz Sánchez Hernández	
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/2617/2020, de 15 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de 26 de mayo de 2020 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Figueres que suspende la inscripción de una escritura de extinción parcial de una comunidad (DOGC 30/10/2020). EXTINCIÓN PARCIAL DE UNA COMUNIDAD</b> .....	26
	<b>RESOLUCIÓ JUS/2617/2020, de 15 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de 26 de maig de 2020 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Figueres que suspèn la inscripció d'una escritura d'extinció parcial d'una comunitat (DOGC 30/10/2020). EXTINCIÓ PARCIAL D'UNA COMUNITAT</b> .....	27
<b>I.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/2618/2020, de 22 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de 25 de marzo de 2020 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 5 de Sabadell que suspende la inscripción de una escritura por la no-consignación íntegra del precio al existir derechos inscritos con posterioridad a la opción de compra (DOGC 30/10/2020). OPCIÓN DE COMPRA. DERECHOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD</b> .....	28
	<b>RESOLUCIÓ JUS/2618/2020, de 22 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de 25 de març de 2020 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 5 de Sabadell que suspèn la inscripció d'una escritura per la no-consignació íntegra del preu en existir drets inscrits amb posterioritat a l'opció de compra (DOGC 30/10/2020). OPCIO DE COMPRA. DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT</b> .....	30
<b>II</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA</b> .....	32
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández B. Pedro Ávila Navarro	
<b>II.A.</b>	<b>Basilio Javier Aguirre Fernández</b> .....	33
<b>II.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	33
	Registro de Pontevedra n.º 1 <i>DOBLE INMATRICULACIÓN: JUICIO SOBRE LA IDENTIDAD DE LAS FINCAS</i>	

<b>II.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	33
	Registro de Arganda del Rey n.º 2 <i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA: APLICACIÓN DEL ART. 79 DEL RD 1093/1997</i>	
<b>II.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	35
	Registro de Madrid n.º 27 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: ÁMBITO DE LA EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ART. 17.12 LPH PARA VIVIENDAS TURÍSTICAS</i>	
<b>II.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	35
	Registro de Negreira <i>DERECHO CIVIL DE GALICIA: PARTICIÓN CONJUNTA DE LOS CÓNYUGES</i>	
<b>II.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	37
	Registro de Illescas n.º 3 <i>VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE</i>	
<b>II.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	38
	Registro de Almagro <i>VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE</i>	
<b>II.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	39
	Registro de Pinto n.º 1 <i>SEGREGACIONES POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SEGREGACIÓN QUE SE PRESENTA CUANDO LA FINCA FIGURA INSCRITA A NOMBRE DE OTRA PERSONA</i>	
<b>II.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	40
	Registro de Lalín <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO DEL DEMANDADO</i>	
<b>II.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	41
	Registro de Barcelona n.º 27 <i>DOBLE VENTA: ACTUACIÓN REGISTRAL</i>	

<b>II.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	41
	Registro de Gérgal <i>SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: ACREDITACIÓN DE LA FIRMEZA</i> <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
<b>II.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	42
	Registro de Madrid n.º 11 <i>CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN CASO DE HIPOTECANTE NO DEUDOR</i> <i>PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUERIMIENTO AL HIPOTECANTE NO DEUDOR</i>	
<b>II.A.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	43
	Registro de Cervera de Pisuerga <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	44
	Registro de Murcia n.º 8 <i>DOBLE INMATRICULACIÓN: REGLAS DE PROCEDIMIENTO</i>	
<b>II.A.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	45
	Registro de El Vendrell n.º 3 <i>RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DE LA DGSJFP Y LA DGDEJ DE CATALUÑA</i> <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
<b>II.A.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	45
	Registro de Vilanova i La Geltrú n.º 2 <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	46
	Registro de Madrid n.º 7 <i>HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR CON ENTREGA DE LEGADOS HABIENDO LEGITIMARIOS MENORES DE EDAD</i>	
<b>II.A.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	46
	Registro de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer <i>HERENCIA: TESTAMENTO EN EL QUE SE INSTITUYE A UN HIJO ADOPTADO CUYA EXISTENCIA NIEGA EL OTRO HEREDERO INTERVINIENTE EN LA PARTICIÓN</i>	

<b>II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	47
Registro de Denia n.º 2	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : INOPONIBILIDAD DE LOS ACUERDOS NO INSCRITOS FRENTE A TERCEROS ADQUIRENTES QUE HAN INSCRITO SU DERECHO CON ANTERIORIDAD	
<b>II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	48
Registro de Oviedo n.º 2	
EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO	
<b>II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	49
Registro de Madrid n.º 22	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL</i> : FORMAS DE GARANTIZAR LA SALIDA DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS	
<b>II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	50
Registro de Marbella n.º 4	
<i>SOCIEDADES MERCANTILES</i> : ACTIVOS ESENCIALES	
<b>II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	51
Registro de Marbella n.º 4	
<i>SOCIEDADES MERCANTILES</i> : ACTIVOS ESENCIALES	
<b>II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	53
Registro de Barcelona n.º 7	
<i>OPCIÓN DE COMPRA</i> : PACTO COMISORIO	
<i>INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS</i> : ALCANCE DEL ART. 1256 CC	
<i>INSCRIPCIÓN PARCIAL</i> : CASOS EN LOS QUE PROCEDE	
<b>II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	54
Registro de Jaén n.º 2	
<i>DOBLE INMATRICULACIÓN</i> : PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	
<b>II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	55
Registro de Montblanc	
<i>DOBLE INMATRICULACIÓN</i> : PROCEDIMIENTO	

<b>II.A.26.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	55
	Registro de Puente del Arzobispo <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO</i>	
<b>II.A.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	57
	Registro de Madrid n.º 15 <i>DERECHO DE REVERSIÓN EXPROPIATORIO: CANCELACIÓN POR DECLARACIÓN DE CADUCIDAD</i>	
<b>II.A.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	57
	Registro de Cuenca <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	58
	Registro de Valencia n.º 8 <i>PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX AL NOTARIO, FUNDAMENTACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE Y CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO</i> <i>DONACIÓN: LAS DONACIONES MORTIS CAUSA NO SON INSCRIBIBLES</i>	
<b>II.A.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	60
	Registro de Lloret de Mar n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA AL NOTARIO</i> <i>BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES EXTRANJEROS: RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL</i>	
<b>II.A.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	61
	Registro de Murcia n.º 8 <i>VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: INTERPRETACIÓN DE LOS ARTS. 1320 CC Y 91 RH</i>	
<b>II.A.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	62
	Registro de San Clemente <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TITULARES REGISTRALES QUE NO HAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL</i>	
<b>II.A.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	63
	Registro de Manresa n.º 1 <i>CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO: CANCELACIÓN</i>	

<b>II.A.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	64
	Registro de Valencia n.º 17	
	<i>DESHEREDACIÓN: EXPRESIÓN DE LA CAUSA</i>	
<b>II.A.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	64
	Registro de Madrid n.º 25	
	<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO</i>	
<b>II.A.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	65
	Registro de Madrid n.º 53	
	<i>PROCEDIMIENTO REGISTRAL: CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO</i>	
<b>II.A.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	66
	Registro de Talavera de la Reina n.º 3	
	<i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	67
	Registro de Talavera de la Reina n.º 1	
	<i>PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	68
	Registro de Chiva n.º 2	
	<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDO SOBRE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS</i>	
<b>II.A.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	69
	Registro de Jaén n.º 1	
	<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
<b>II.A.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	70
	Registro de Barcelona n.º 15	
	<i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ACREDITACIÓN</i>	
<b>II.A.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	70
	Registro de Sabadell n.º 4	
	<i>CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O EL DIVORCIO: ÁMBITO</i>	
<b>II.A.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	71
	Registro de Valdepeñas	
	<i>AGUAS: INSCRIPCIÓN DE UN POZO</i>	

<b>II.A.44.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	71
	Registro de San Bartolomé de Tirajana n.º 2 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS</i>	
<b>II.A.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	71
	Registro de Mazarrón <i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.46.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	73
	Registro de Madrid n.º 2 <i>COMUNIDAD HEREDITARIA: ACTOS DE DISPOSICIÓN</i>	
<b>II.A.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	73
	Registro de Valencia n.º 13 <i>PROCEDIMIENTO REGISTRAL: FUNDAMENTACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE Y CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO</i> <i>DONACIÓN: LAS DONACIONES MORTIS CAUSA NO SON INSCRIBIBLES</i>	
<b>II.A.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	75
	Registro de Santa Fe n.º 2 <i>HERENCIA: PARTICIÓN EN LA QUE INTERVIENE Y CONSIENTE LA VIUDA LEGITIMARIA PRETERIDA EN EL TESTAMENTO</i>	
<b>II.A.49.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	76
	Registro de Vélez-Málaga n.º 2 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA Y JUICIO DE SUFICIENCIA Y EQUIVALENCIA</i>	
<b>II.A.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	77
	Registro de Badajoz n.º 2 <i>ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE</i>	
<b>II.A.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	78
	Registro de Madrid n.º 55 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: SOLO ES POSIBLE MIENTRAS NO SE HAYAN ACABADO LAS OBRAS</i>	
<b>II.A.52.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	79
	Registro de Benissa <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

<b>II.A.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	80
	Registro de Corcubión-Muros <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	80
	Registro de Huelma <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA ENTRE EL TÍTULO Y LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL</i>	
<b>II.A.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	81
	Registro de Alicante n.º 5 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
<b>II.A.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	82
	Registro de Madrid n.º 2 <i>HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS PARA DISPONER Y GRAVAR LOS BIENES QUE CONFORMAN LA COMUNIDAD HEREDITARIA</i>	
<b>II.A.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	82
	Registro de Santa Fe n.º 2 <i>HERENCIA: PARTICIÓN EN LA QUE INTERVIENE Y CONSIENTE LA VIUDA LEGITIMARIA PRETERIDA EN EL TESTAMENTO</i>	
<b>II.A.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	83
	Registro de Vélez-Málaga n.º 2 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA Y JUICIO DE SUFICIENCIA Y EQUIVALENCIA</i>	
<b>II.A.59.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	84
	Registro de Badajoz n.º 2 <i>ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE</i>	
<b>II.A.60.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	85
	Registro de Madrid n.º 55 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: SOLO ES POSIBLE MIENTRAS NO SE HAYAN ACABADO LAS OBRAS</i>	
<b>II.A.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	86
	Registro de Benissa <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	

<b>II.A.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	86
	Registro de Corcubión-Muros <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	87
	Registro de Huelma <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA ENTRE EL TÍTULO Y LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL</i>	
<b>II.A.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	88
	Registro de Alicante n.º 5 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD</i>	
<b>II.A.65.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	88
	Registro de Madrid n.º 2 <i>HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS PARA DISPONER Y GRAVAR LOS BIENES QUE CONFORMAN LA COMUNIDAD HEREDITARIA</i>	
<b>II.A.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	89
	Registro de Santa Fe n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
<b>II.A.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	89
	Registro de Rota <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE HECHO EN LAS QUE NO SE HA CONSTITUIDO FORMALMENTE</i>	
<b>II.A.68.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	90
	Registro de Valencia n.º 3 <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A PRACTICARLO</i>	
<b>II.A.69.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	91
	Registro de Madrid n.º 22 <i>SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN INCLUYENDO BIENES PRIVATIVOS</i>	
<b>II.A.70.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	92
	Registro de Palma de Mallorca n.º 5 <i>EXPEDIENTE ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN</i>	

<b>II.A.71.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	93
	Registro de Avilés n.º 1 OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO	
<b>II.A.72.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	93
	Registro de Estella-Lizarra ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD	
<b>II.A.73.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	94
	Registro de Algemesí HIPOTECA: CARÁCTER UNITARIO	
<b>II.A.74.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	95
	Registro de A Coruña n.º 1 REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: RATIFICACIÓN	
<b>II.A.75.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	95
	Registro de Cartagena n.º 3 HERENCIA: RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DECLARANDO AL ESTADO HEREDERO INTESTADO	
<b>II.A.76.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	96
	Registro de Chinchilla de Monte-Aragón INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS PROPIEDAD HORIZONTAL: DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS	
<b>II.A.77.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	97
	Registro de Sabadell n.º 4 RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL DE LA SENTENCIA DE DIVORCIO HIPOTECA: CANCELACIÓN	
<b>II.A.78.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	98
	Registro de Torrelodones PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS	
<b>II.A.79.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	99
	Registro de Madrid n.º 15 REQUISITOS FISCALES: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA	

<b>II.A.80.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	100
	Registro de Oviedo n.º 3 OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y LICENCIA DE APERTURA	
<b>II.A.81.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	101
	Registro de Zaragoza n.º 11 HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS	
<b>II.A.82.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	102
	Registro de Alicante n.º 3 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA OBRA NUEVA: COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	
<b>II.A.83.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	103
	Registro de Puente del Arzobispo VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE	
<b>II.A.84.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	104
	Registro de San Clemente VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE	
<b>II.A.85.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	105
	Registro de Aldaia RECURSO GUBERNATIVO: CONSECUENCIAS DE HACER CONSTAR EN LA NOTA DE CALIFICACIÓN EL PIE DE RECURSO PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
<b>II.A.86.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	105
	Registro de Sueca DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN	
<b>II.A.87.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	106
	Registro de Torrejón de Ardoz n.º 1 EXPEDIENTE ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	

<b>II.A.88.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	107
	Registro de Manacor n.º 2 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.89.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	108
	Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 3 <i>RECTIFICACIÓN DE UNA BASE GRÁFICA YA INSCRITA: REQUISITOS</i>	
<b>II.A.90.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	109
	Registro de Madrid n.º 11 <i>HIPOTECA: SUBROGACIÓN DE OTRA ENTIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 2/1994</i>	
<b>II.B.</b>	<b>Pedro Ávila Navarro</b> .....	110
<b>II.B.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	110
	<i>Doble inmatriculación: Si hay indicios suficientes, debe iniciarse el expediente del art. 209 LH</i>	
<b>II.B.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	110
	<i>Servidumbre: La afectación de parte de la finca en principio no implica parcelación</i>	
<b>II.B.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	111
	<i>Propiedad horizontal: Acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional adoptado por unanimidad presunta</i>	
<b>II.B.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	112
	<i>Herencia: La partija hecha por los cónyuges gallegos no puede modificarse por el contador partidor</i>	
<b>II.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	113
	<i>Vías pecuarias: La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde</i>	
<b>II.B.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	113
	<i>División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística</i> <i>Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral</i>	

<b>II.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	114
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido	
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> En procedimiento contra el heredero del titular registral debe acreditarse el fallecimiento y aquella cualidad	
<b>II.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	115
	<i>Principio de prioridad:</i> Presentadas dos compraventas por orden inverso al otorgamiento, deben despacharse por el de presentación	
<b>II.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	115
	<i>Herencia:</i> Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<b>II.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	116
	<i>Registro Mercantil:</i> El registrador mercantil debe considerar los documentos presentados y los relacionados con ellos	
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta: Efecto de los acuerdos suspendidos judicialmente sobre títulos y asientos posteriores	
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta: Tratamiento de los acuerdos suspendidos judicialmente como «arrastre de cargas»	
<b>II.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	117
	<i>Concurso de acreedores:</i> La ejecución separada administrativa requiere justificación de que el bien no es necesario para la actividad	
	<i>Impuestos:</i> La ejecución administrativa de la hipoteca exige requerir al hipotecante no deudor	
<b>II.B.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	118
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
<b>II.B.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	118
	<i>Doble inmatriculación:</i> La legitimación para el procedimiento del art. 209 LH se limita a titulares de derechos inscritos	
	<i>Doble inmatriculación:</i> La extralimitación en la construcción o invasión de la finca no la implica necesariamente	
<b>II.B.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	119
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	

<b>II.B.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	119
	<i>Inmatriculación:</i> Dudas fundadas del registrador sobre la identidad de la finca	
<b>II.B.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	120
	<i>Herencia:</i> Citación al inventario por el contador partidor a los menores o sujetos a tutela	
<b>II.B.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	121
	<i>Herencia:</i> La interpretación del testamento debe hacerse por todos los interesados en la herencia	
<b>II.B.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	121
	<i>Propiedad horizontal:</i> No puede inscribirse el acuerdo de modificación anterior a adquisiciones inscritas	
<b>II.B.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	122
	<i>Reanudación del tracto:</i> No inscripción del auto judicial si no consta la citación a los interesados	
	<i>Reanudación del tracto:</i> No inscripción del auto judicial si no se ordena la cancelación de inscripciones contradictorias	
	<i>Reanudación del tracto:</i> Si implica segregación, debe aportarse representación gráfica georreferenciada	
<b>II.B.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	123
	<i>Propiedad horizontal:</i> La salida a los elementos comunes puede hacerse a través de otro privativo vinculado «ob rem»	
<b>II.B.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	124
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: No es necesaria manifestación expresa sobre activos esenciales	
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El registrador puede calificar el carácter esencial del activo enajenado cuando sea manifiesto	
<b>II.B.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	125
	<i>Opción de compra:</i> Posibilidad de imputación de diversas deudas al precio de compra	
<b>II.B.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	126
	<i>Doble inmatriculación:</i> No puede cancelarse un historial registral sin demandar a los titulares de hipotecas	

<b>II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	126
<i>Doble inmatriculación:</i> No puede seguirse el expediente del art. 209 LH con incomparecencia de un titular	
<b>II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	126
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión del dominio público	
<b>II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	127
<i>Expropiación forzosa:</i> No puede cancelarse el derecho de reversión en expediente seguido sin su titular	
<b>II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	128
<i>Exceso de cabida:</i> No puede encubrir otras operaciones registrales	
<i>Urbanismo:</i> Las variaciones de un PDSU no pueden inscribirse como exceso de cabida	
<b>II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	128
<i>Donación:</i> No es inscribible la donación que no produce transmisión de presente sino en el momento de la muerte	
<b>II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	129
<i>Régimen económico matrimonial:</i> En matrimonios de distinta nacionalidad debe constar la ley material que le es aplicable	
<b>II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	129
<i>Vivienda familiar:</i> Las precauciones sobre su disposición no se aplican a divorciados	
<b>II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	130
<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse la disposición impuesta a persona distinta del titular registral	
<b>II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	131
<i>Condición resolutoria:</i> No puede cancelarse con certificación bancaria de pago	
<b>II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	131
<i>Herencia:</i> Efectos de la desheredación con relación a los descendientes del desheredado	

<b>II.B.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	132
	<i>Propiedad horizontal:</i> La prohibición total de arrendamientos turísticos se adopta con el cuórum del art. 17.12 LPH	
<b>II.B.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	132
	<i>Recurso gubernativo:</i> Congruencia con el defecto planteado	
<b>II.B.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	133
	<i>Publicidad registral:</i> Necesidad de justificar el interés legítimo del solicitante	
<b>II.B.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	134
	<i>Propiedad horizontal:</i> La modificación de estatutos requiere unanimidad y no puede pactarse lo contrario	
<b>II.B.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	134
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<b>II.B.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	135
	<i>Representación:</i> Debe justificarse o ratificarse la del «mandatario verbal»	
<b>II.B.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	135
	<i>Separación y divorcio:</i> Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública	
<b>II.B.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	136
	<i>Aguas:</i> La constancia registral de un pozo requiere la licencia y previa inscripción en el Registro de Aguas	
<b>II.B.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	136
	<i>Propiedad horizontal:</i> No puede legalizarse un nuevo libro de actas por controversia entre dos juntas directivas	
<b>II.B.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	137
	<i>Costas:</i> Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre por certificación del Servicio	

<b>II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	137
<i>Herencia:</i> La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la hipoteca de bienes hereditarios	
<b>II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	138
<i>Donación:</i> No es inscribible la donación que no produce transmisión de presente sino en el momento de la muerte	
<b>II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	138
<i>Herencia:</i> Validez de la escritura otorgada con consentimiento del legitimario preterido	
<b>II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	139
<i>Representación:</i> El juicio notarial de suficiencia comprende la equivalencia del poder extranjero al Derecho español	
<b>II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	140
<i>Arrendamiento urbano:</i> No existe derecho de preferente adquisición al venderse todo el edificio arrendado en parte	
<b>II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	140
<i>Anotación preventiva de crédito refaccionario:</i> No puede practicarse cuando consta registralmente la finalización de las obras	
<b>II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	141
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
<b>II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	142
<i>Inmatriculación:</i> Necesaria coincidencia entre la descripción de la finca y la certificación catastral	
<b>II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	142
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No se prorroga por la expedición de la certificación de titularidad y cargas	

<b>II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	143
<i>Herencia:</i> La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la hipoteca de bienes hereditarios	
<i>Bienes gananciales:</i> La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la liquidación	
<b>II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	143
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
<b>II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	143
<i>Propiedad horizontal:</i> La constancia registral de la superficie de un departamento requiere consentimiento de todos los propietarios	
<b>II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	144
<i>Servidumbre:</i> No son tal las obligaciones personales que resultan de un acta de referencia	
<i>Derecho Notarial:</i> La constitución de un derecho real debe recogerse en escritura y no en acta	
<b>II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	145
<i>Bienes gananciales:</i> No puede adjudicarse a un cónyuge un bien privativo «en pago de sus gananciales»	
<b>II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	145
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
<b>II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	146
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio es obligatorio en Asturias aunque se trate de vivienda unifamiliar	
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio no es obligatorio en la obra declarada por antigüedad	
<b>II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	146
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Caducidad de la anotación por embargo cautelar que se convirtió en definitivo	

<b>II.B.61.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	147
	<i>Recurso gubernativo:</i> No es necesario justificar una representación que está inscrita en el Registro Mercantil	
	<i>Recurso gubernativo:</i> No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma	
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Cancelación parcial de hipoteca solidaria en procedimiento concursal	
	<i>Concurso de acreedores:</i> Cancelación parcial de hipoteca solidaria en procedimiento concursal	
<b>II.B.62.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	148
	<i>Representación:</i> Debe justificarse o ratificarse la del «mandatario verbal»	
<b>II.B.63.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	149
	<i>Calificación registral:</i> El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas	
	<i>Documento administrativo:</i> El registrador califica los trámites esenciales	
	<i>Herencia:</i> Declaración ab intestato por el Estado	
<b>II.B.64.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	150
	<i>División y segregación:</i> Debe describirse el resto de la segregación que se pretende inmatricular	
	<i>Inmatriculación:</i> Necesaria coincidencia entre la descripción de la finca y la certificación catastral	
	<i>Propiedad horizontal:</i> En la descripción de elementos privativos no puede incluirse la participación en elementos comunes	
<b>II.B.65.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	150
	<i>Separación y divorcio:</i> La inscripción en el Registro de la Propiedad requiere la previa en el Registro Civil	
	<i>Separación y divorcio:</i> El convenio regulador como título inscribible en el Registro de la Propiedad	
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: No puede hacerse por certificación bancaria	
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Es necesario el consentimiento del acreedor o resolución judicial	
<b>II.B.66.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	151
	<i>Publicidad registral:</i> El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial	
	<i>Publicidad registral:</i> El interés como heredero ab intestato del titular registral	

<b>II.B.67.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	152
	<i>Impuestos:</i> El de plus valía municipal y adjudicación por conceptos sujetos y no sujetos	
<b>III</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL</b> .....	153
	Pedro Ávila Navarro	
<b>III.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)</b> .....	154
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: No puede nombrarse o reelegirse al administrador caducado con efecto retroactivo	
<b>III.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	154
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: El cierre del Registro por falta de depósito de cuentas impide el depósito de las de ejercicios posteriores	
<b>III.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	155
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Cambio de estructura administrativa en la convocada por un administrador mancomunado por fallecimiento del otro	
<b>III.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	156
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La han de convocar todos los administradores mancomunados	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La presencia de todos los administradores implica conformidad con la convocatoria	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La presencia de todos los socios sin oposición implica convalidación de la convocatoria defectuosa	
<b>III.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	157
	<i>Sociedad limitada:</i> Consejo de administración: En el acta debe constar el nombre de los miembros concurrentes	
<b>III.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	157
	<i>Sociedad anónima:</i> Junta general: Nulidad de acuerdos y diversos casos de efectos respecto a asientos posteriores	
<b>III.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	158
	<i>Asiento de presentación:</i> La copia electrónica presentada no tiene que presentarse de nuevo para subsanar defectos	

<b>III.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)</b> .....	158
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Cambio de estructura administrativa en la convocada por un administrador mancomunado por fallecimiento del otro	
	<i>Registro Mercantil:</i> El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento	
<b>III.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	159
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: A falta de previsión estatutaria, la junta no puede tomar acuerdos por escrito y sin sesión	
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La elevación a público de acuerdos no puede hacerse sobre un acta que no es «de la junta»	
<b>III.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	160
	<i>Sociedad limitada:</i> Denominación: Son admisibles las siglas si forman palabra con significación propia	
<b>III.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	160
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: Valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime	
<b>III.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	161
	<i>Sociedad limitada:</i> Consejo de administración: En el acta debe constar el nombre de los miembros concurrentes	
	<i>Derecho Notarial:</i> La diligencia del art. 153 RN se limita a la intervención que tuvo el notario en el documento	
<b>III.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	161
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: Inadmisión de la convocatoria hecha de manera incompleta en una junta anterior	
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución y liquidación: La adjudicación de bienes en pago de la cuota de liquidación tiene que acordarse por unanimidad	
<b>III.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	162
	<i>Sociedad limitada:</i> Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría	
<b>III.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	162
	<i>Sociedad anónima:</i> Aumento de capital: Carácter de los requisitos de convocatoria de la junta	

<b>III.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)</b> .....	163
	<i>Sociedad limitada</i> : Fusión y escisión: Publicación de la aprobación del proyecto de escisión, no del de escisión	
<b>IV</b>	<b>ACTUALIDAD PARLAMENTARIA</b> .....	165
	María Isabel de la Iglesia Monje	
<b>IV.1.</b>	<b>PROYECTOS DE LEY</b> .....	166
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 12/2013, de 2 de agosto, de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria. (121/000036).....</li> </ul>	166
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Ley de trabajo a distancia (procedente del Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre). (121/000034) .....</li> </ul>	172
<b>IV.2.</b>	<b>CONSEJO DE MINISTROS</b> .....	185
	Martes 15 de diciembre de 2020 .....	185
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE EFICIENCIA PROCESAL DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA.....</li> </ul>	185
	Martes 24 de noviembre de 2020 .....	186
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ANTEPROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE ENJUICIAMIENTO CRIMINAL Y ANTEPROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA EUROPEA .....</li> </ul>	186
<b>V</b>	<b>NOVEDADES LEGISLATIVAS</b> .....	188
<b>V.1.</b>	<b>DECRETO LEY 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler (DOGC 11/12/2020)</b> .	189
<b>V.2.</b>	<b>DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d’habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d’allotjament en règim de lloguer (DOGC 11/12/2020)</b> .....	189
<b>V.3.</b>	<b>REAL DECRETO 1084/2020, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (BOE 10 de diciembre de 2020)</b> .....	189

I

---

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

*Teresa Beatriz Sánchez Hernández*

---

## I.1.

# **RESOLUCIÓN JUS/2617/2020, de 15 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de 26 de mayo de 2020 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Figueres que suspende la inscripción de una escritura de extinción parcial de una comunidad (DOGC 30/10/2020). EXTINCIÓN PARCIAL DE UNA COMUNIDAD**

[https://portaldogc.gencat.cat/utlileadop/appjava/pdfproviderservlet?documentid=885245&type=01&language=es\\_es](https://portaldogc.gencat.cat/utlileadop/appjava/pdfproviderservlet?documentid=885245&type=01&language=es_es)

**Doctrina:** El plazo de un mes para la interposición de los recursos, si la calificación negativa se ha notificado durante el estado de alarma, se computa a partir del 1 de junio de 2020.

### **Hechos:**

- Presentada en el Registro de Figueres “Escritura de extinción parcial de Comunidad” (en virtud de la cual J. B. F. se adjudicaba la tercera parte indivisa propiedad de su hermana A. B. F. y la compensaba con una cantidad de dinero) el registrador suspendió la inscripción el 26 de mayo de 2020 por entender que tanto el Código civil español como la legislación catalana, que es la aplicable, sólo regulan la extinción total de la comunidad de bienes, y considera que el negocio suscrito es el de transmisión de una cuota de una persona comuñera a otra, por lo que el juicio notarial de capacidad de la representante –A. B. F.– no se puede considerar congruente con el negocio suscrito.
- Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2020, dirigido a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña y que tuvo entrada el día 23 de julio de 2020 se recurre la calificación.

La DGDEJ acuerda no admitir el recurso por haber sido interpuesto fuera de plazo y recuerda:

- El Real decreto 463/2020, de 14 de marzo, decretó la suspensión de los plazos administrativos, de manera que se reanuda el cómputo en el momento que perdiera vigencia el mencionado Real decreto.
- Esta circunstancia se produjo con el Real decreto 537/2020, de 22 de mayo, cuyo artículo 9 señala que los plazos suspendidos se retomarían el 1 de junio de 2020.
- La Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 28 de mayo de 2020, acordó que, si la calificación negativa se ha notificado durante el estado de alarma, el plazo de un mes para interponer el recurso se computa a partir del 1 de junio de 2020.
- De acuerdo con estas disposiciones, dado que la nota de calificación se ha notificado el 26 de mayo, que consta la recepción por la notaria de Oviedo María Rosa Igay Merino el día 28 y que el recurso presentado ha tenido entrada en esta Dirección General el 23 de julio, su interposición se ha producido fuera de plazo, y eso determina la inadmisión.

## I.1.

**RESOLUCIÓ JUS/2617/2020, de 15 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de 26 de maig de 2020 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Figueres que suspèn la inscripció d'una escriptura d'extinció parcial d'una comunitat (DOGC 30/10/2020). EXTINCIÓ PARCIAL D'UNA COMUNITAT**

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=885245&type=01&language=ca\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=885245&type=01&language=ca_ES)

**Doctrina:** El termini d'un mes per a la interposició dels recursos, si la qualificació negativa s'ha notificat durant l'estat d'alarma, es computa a partir de l'1 de juny de 2020.

**Fets:**

- Presentada en el Registre de Figueres “Escriptura d'extinció parcial de Comunitat” (en virtut de la qual J. B. F. s'adjudicava la tercera part indivisa propietat de la seva germana A. B. F. i la compensava amb una quantitat de diners) el registrador va suspendre la inscripció el 26 de maig de 2020 per entendre que tant el Codi civil espanyol com la legislació catalana, que és l'aplicable, només regulen l'extinció total de l'associació a guany, i considera que el negoci subscrit és el de transmissió d'una quota d'una persona comunera a una altra, per la qual cosa el judici notarial de capacitat de la representant – A.B.F.-; no es pot considerar congruent amb el negoci subscrit.
- Mitjançant escrit de data 25 de juny de 2020, dirigit a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya i que va tenir entrada el dia 23 de juliol de 2020 es recorre la qualificació.

La DGDEJ acorda de no admetre el recurs per haver estat interposat fora de termini i recorda:

- El Reial decret 463/2020, de 14 de març, va decretar la suspensió dels terminis administratius, de manera que es reprendria el còmput en el moment que perdés vigència l'esmentat Reial decret.
- Aquesta circumstància es va produir amb el Reial decret 537/2020, de 22 de maig, del qual l'article 9 assenyala que els terminis suspesos es reprendrien l'1 de juny de 2020.
- La Instrucció de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública, de 28 de maig de 2020, va acordar que, si la qualificació negativa s'ha notificat durant l'estat d'alarma, el termini d'un mes per interposar el recurs es computa a partir de l'1 de juny de 2020.
- D'acord amb aquestes disposicions, ja que la nota de qualificació s'ha notificat el 26 de maig, que consta la recepció per la notaria d'Oviedo Maria Rosa Igay Merino el dia 28 i que el recurs presentat ha tingut entrada en aquesta Direcció General el 23 de juliol, la seva interposició s'ha produït fora de termini, i això determina la no admissió.

## I.2.

### **RESOLUCIÓN JUS/2618/2020, de 22 de octubre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de 25 de marzo de 2020 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 5 de Sabadell que suspende la inscripción de una escritura por la no-consignación íntegra del precio al existir derechos inscritos con posterioridad a la opción de compra (DOGC 30/10/2020). OPCIÓN DE COMPRA. DERECHOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD**

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=885235&type=01&language=es\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=885235&type=01&language=es_ES)

#### **Hechos:**

- Se otorga escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de opción de compra. El pago de la contraprestación por parte de las titulares del derecho de opción, previo al ejercicio de este derecho, no ha sido inmediatamente anterior, sino que se ha realizado en diferentes momentos, en varios años: en primer lugar, en los años 2009 y 2010 se pagaron una serie de facturas de gastos, sin que conste la fecha y, con respecto al resto del precio quedaba retenido por la compradora por un plazo máximo de ocho años desde el día 20 de febrero de 2020, sin intereses, para posibles gastos, tributos, cargas o impuestos que se devengarán.
- En la escritura los compradores pidieron que el registrador practicara la cancelación registral de la totalidad de las cargas inscritas sobre la finca con posterioridad al derecho de opción de compra ejercitado.

El registrador deniega la inscripción y cancelación de las cargas pedidas porque para poder practicar la inscripción del ejercicio de la opción de compra, cuando hay derechos inscritos con posterioridad a la opción, el optante tiene que hacer el depósito íntegro del precio, ya que este depósito pasa a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que correspondía al inmueble vendido, y se tiene que notificar el mencionado depósito a los titulares de los derechos inscritos con posterioridad.

La DGDEJ desestima el recurso y confirma íntegramente la nota estableciendo la siguiente doctrina:

- Corresponde en este supuesto analizar si procede o no la cancelación registral de unas cargas constituidas no sólo con posterioridad a un derecho de opción, sino incluso después de la satisfacción de la contraprestación pactada, pero antes del ejercicio de la opción,
- El artículo 568-12.1 CCC admite la posibilidad que el pago del precio o de la contraprestación por parte del optante se haga antes de que ejercite el derecho de que es titular. Y el artículo 568-12.2 CCC establece que el precio o la contraprestación satisfechos por el optante se tiene que depositar o consignar a disposición de las personas titulares de las cargas

o gravámenes posteriores a la constitución de su derecho y se tiene que notificar el ejercicio del derecho de opción y el depósito o la consignación constituidos a su favor.

- De lo que dispone el artículo 568-12.2 CCC, se puede desprender que la consecuencia prevista por el precepto sólo opera cuando el pago del precio o de la contraprestación sea posterior a la constitución de las cargas o gravámenes, ya que sólo entonces parece procedente el depósito o la consignación. La existencia de estas cargas o gravámenes en el momento del pago de la contraprestación sería, pues, un presupuesto de la aplicación del artículo 568-12.2 CCC: si en este momento no hay todavía “derechos reales o gravámenes posteriores al del optante” no hay tampoco necesidad de consignar el precio satisfecho, dado que no existe un interés a tutelar. Es decir, que la previsión del artículo 568-12.2 CCC con vistas a la protección de los titulares de las cargas no sólo exige que estas sean posteriores a la constitución del derecho de opción, sino también que sean anteriores a su ejercicio y al pago de la contraprestación por el optante, ya que si se establecen después del pago no es procedente el depósito o la consignación del precio.
- Ahora bien, si no es procedente la consignación del precio, como sucede en este caso, en el que las cargas se han constituido antes del total pago del precio, no se puede proceder a la liberación registral automática de estas cargas sin que eso excluya la posible cancelación por vía judicial, con fundamento en el art 83 de la LH al que se remite el art 568-12.4 del CCC.

## I.2.

### **RESOLUCIÓ JUS/2618/2020, de 22 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de 25 de març de 2020 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 5 de Sabadell que suspèn la inscripció d'una escriptura per la no-consignació íntegra del preu en existir drets inscrits amb posterioritat a l'opció de compra (DOGC 30/10/2020). OPCIÓ DE COMPRA. DRETS INSCRITS AMB POSTERIORITAT**

[https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=885235&type=01&language=ca\\_ES](https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=885235&type=01&language=ca_ES)

#### **Fets:**

- S'atorga escriptura de compravenda en exercici d'un dret d'opció de compra. El pagament de la contraprestació per part de les titulars del dret d'opció, previ a l'exercici d'aquest dret, no ha estat immediatament anterior, sinó que s'ha realitzat en diferents moments, en alguns anys: en primer lloc, en els anys 2009 i 2010 es van pagar una sèrie de factures de despeses, sense que consti la data i, respecte de la resta del preu quedava retengut per la compradora per un termini màxim de vuit anys des del dia 20 de febrer de 2020, sense interessos, per a possibles despeses, tributs, càrregues o impostos que es reportessin.
- En l'escriptura els compradors van demanar que el registrador practiqués la cancel·lació registral de la totalitat de les càrregues inscrites sobre la finca amb posterioritat al dret d'opció de compra exercitat.

El registrador denega la inscripció i cancel·lació de les càrregues demanades perquè per poder practicar la inscripció de l'exercici de l'opció de compra, quan hi ha drets inscrits amb posterioritat a l'opció, l'optant ha de fer el dipòsit íntegre del preu, ja que aquest dipòsit passa a ocupar, per subrogació real, la posició jurídica que corresponia a l'immoble venut, i s'ha de notificar l'esmentat dipòsit als titulars dels drets inscrits amb posterioritat.

La DGDEJ desestima el recurs i confirma íntegrament la nota establint la següent doctrina:

- Correspon en aquest supòsit analitzar si procedeix o no la cancel·lació registral d'unes càrregues constituïdes no solament amb posterioritat a un dret d'opció, sinó fins i tot després de la satisfacció de la contraprestació pactada, però abans de l'exercici de l'opció,
- L'article 568-12.1 CCC admet la possibilitat que el pagament del preu o de la contraprestació per part de l'optant es faci abans que exerciti el dret del que és titular. I l'article 568-12.2 CCC estableix que el preu o la contraprestació satisfets per l'optant s'ha de dipositar o consignar a disposició de les persones titulars de les càrregues o gravàmens posteriors a la constitució del seu dret i s'ha de notificar l'exercici del dret d'opció i el dipòsit o la consignació constituïts a favor seu.

- Del que disposa l'article 568-12.2 CCC, es pot desprendre que la conseqüència prevista pel precepte només opera quan el pagament del preu o de la contraprestació sigui posterior a la constitució de les càrregues o gravàmens, ja que solament aleshores sembla procedent el dipòsit o la consignació. L'existència d'aquestes càrregues o gravàmens en el moment del pagament de la contraprestació seria, doncs, un pressupost de l'aplicació de l'article 568-12.2 CCC: si en aquest moment no n'hi ha encara “drets reals o gravàmens posteriors al de l'optant” no hi ha tampoc necessitat de consignar el preu satisfet, ja que no existeix un interès a tutelar. És a dir, que la previsió de l'article 568-12.2 CCC amb vistes a la protecció dels titulars de les càrregues no només exigeix que aquestes siguin posteriors a la constitució del dret d'opció, sinó també que siguin anteriors al seu exercici i al pagament de la contraprestació per l'optant, ja que si s'estableixen després del pagament no és procedent el dipòsit o la consignació del preu.
- Ara bé, si no és procedent la consignació del preu, com succeeix en aquest cas, en el que les càrregues s'han constituït abans del total pagament del preu, no es pot procedir a l'alliberació registral automàtica d'aquestes càrregues sense que això exclouï la possible cancel·lació per via judicial, amb fonament en l'art 83 de la LH al qual es remet l'art 568-12.4 del CCC.



---

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

*A. Basilio Javier Aguirre Fernández*

*B. Pedro Ávila Navarro*

---

## **II.A. Basilio Javier Aguirre Fernández**

### **II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)**

#### **Registro de Pontevedra n.º 1**

#### ***DOBLE INMATRICULACIÓN: JUICIO SOBRE LA IDENTIDAD DE LAS FINCAS***

Como ya ha señalado esta Dirección General (R. 26 de julio de 2016), 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. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas y la parcela catastral a que se corresponden. Por tanto, en el caso que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que concurren suficientes circunstancias para estimar la existencia, siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación.

Ahora bien, no pueden acogerse las alegaciones del recurrente relativas a qué finca deba tener mejor derecho a la franja de terreno controvertida. Tal cuestión deberá dirimirse precisamente en el expediente de doble inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13326.pdf>

### **II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)**

#### **Registro de Arganda del Rey n.º 2**

#### ***PARCELACIÓN URBANÍSTICA: APLICACIÓN DEL ART. 79 DEL RD 1093/1997***

Como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016 y 6

de septiembre y 12 de diciembre de 2017), 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. De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

Puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; mas, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, o en general un derecho inscrito, amparado por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

En efecto, en el presente supuesto lo que es objeto de cesión es un derecho inscrito que comporta para sus titulares la facultad de establecer uno o varios puestos de observación naturalista dentro de una línea poligonal cerrada concreta correspondiente al respectivo módulo. Asimismo, como refleja la descripción registral «los módulos, términos que sólo pretende identificar la ubicación de los puestos de observación, no suponen segregación...», es decir aparentemente no se pretende el fraccionamiento del terreno con objeto de su explotación económica exclusiva y excluyente de forma análoga a la división o segregación, sino delimitar y concretar las porciones de terreno en los que los respectivos titulares de los derechos pueden ubicar sus respectivos puestos de observación naturalista.

Por ello a juicio de esta Dirección General lo que procede en el presente supuesto es iniciar la vía del art. 79 del Real Decreto 1093/1997 y, en su caso, la prevista en el art. 80 del mismo, al no tratarse de un supuesto sujeto expresamente a licencia y tener por objeto un derecho inscrito, siendo aquel cauce procedimental el oportuno para que la Administración competente dicte la resolución que proceda, una vez analizados los presupuestos de hecho del terreno en cuestión.

**II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)****Registro de Madrid n.º 27*****PROPIEDAD HORIZONTAL: ÁMBITO DE LA EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ART. 17.12 LPH PARA VIVIENDAS TURÍSTICAS***

Se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas. Pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional o el referido en la norma estatutaria debatida, «de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad» en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13328.pdf>

**II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)****Registro de Negreira*****DERECHO CIVIL DE GALICIA: PARTICIÓN CONJUNTA DE LOS CÓNYUGES***

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. En el supuesto concreto de este expediente, como coinciden notario y registradora, estamos ante una partición hecha por el testador y no ante unas meras normas particionales.

Pero por otra parte, en el supuesto concreto de este expediente, tenemos una forma testamentaria y otra particional propias del derecho gallego –testamento mancomunado y realización de partija conjunta y unitaria entre cónyuges– que presentan una especialidad clara en el ámbito que se contempla. En el supuesto concreto, se hace la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que no hay obstáculo en lo que se refiere a este punto. Pero es que, además, el artículo 293 de la Ley de Derecho Civil de Galicia, establece de forma práctica que «En la partición, el contador partidor podrá liquidar la sociedad conyugal con el cónyuge sobreviviente a sus herederos. Si el contador partidor lo fuera de ambos cónyuges y realizara la partición conjunta, podrá prescindir de la liquidación de la sociedad conyugal salvo que fuera precisa para cumplir las disposiciones testamentarias de cualquiera de ellos». Pues bien, en este supuesto, concurren la viuda y el contador–partidor; además, había sido designado en el cargo por ambos cónyuges, realiza la partición conjunta y, no obstante, no prescinde de la liquidación de gananciales. Además, en el caso de no haberla hecho tampoco habría constituido un obstáculo.

La Ley de Derecho Civil de Galicia regula de forma detallada la partición o partija unitaria hecha entre los cónyuges en el artículo 276. Su naturaleza, participativa de la de los pactos sucesorios, pero distinta de la de estos –que tienen normas específicas para ellos en los artículos 209 y siguientes–, está atemperada en la regulación de la partija una vez otorgada por los cónyuges. En el supuesto concreto de este expediente y con los datos que resultan del mismo, la partija no ha sido revocada por ninguno de los cónyuges, ni en vida de ambos, ni tras el fallecimiento del esposo. Tampoco lo ha sido el testamento mancomunado que otorgaron el mismo día que la partija.

Recapitulando, los cónyuges, en vida, no han revocado la partija ni siquiera su testamento mancomunado; fallecido el esposo, tampoco se ha revocado la partija por la viuda –lo que podría hacer conforme el artículo 280, pero no consta que lo haya hecho–; por tanto, los efectos –que no la eficacia plena de la partija– son que la viuda debe cumplir íntegramente lo pactado en la partición conjunta y unitaria mediante atribuciones patrimoniales inter vivos; la disposición de bienes del premuerto o de los comunes incluidos en la partija requiere el concurso de la viuda y los herederos del causante; el contador partidor designado por ambos cónyuges formula un cuaderno particional. La cuestión es si la intervención de ese contador partidor, en el supuesto especial de Derecho Civil de Galicia suple la concurrencia de los herederos exigida para las disposiciones de bienes del testador. El contador ha de cumplir su cometido respetando los límites que le impone la voluntad testamentaria, en este caso, una partición conjunta y unitaria ya practicada por los propios cónyuges por la que ha de pasar, aunque de ser necesario, podrá aclarar o complementar llegado el momento de su efectividad; sin perjuicio de las amplias facultades reconocidas en relación con los bienes no incluidos en la misma, además de los impuestos por la ley.

Queda aclarar si el contador partidor puede suplir la exigencia de la intervención de los herederos en las adjudicaciones inter vivos de los bienes comunes y privativos del premuerto incluidos en la partija. Pues bien, la cualidad especial de la norma en el derecho Civil de Galicia –no hay igual en el Derecho Común salvo la semejanza con las disposiciones del cónyuge delegado con la facultad de mejorar del 831 del Código Civil, y su aplicación específica al caso de la partija determinan que la intervención de los herederos es necesaria. No se ha de olvidar, además, que, en el supuesto concreto, el heredero compareciente no es el único interesado en la sucesión, y que el cumplimiento estricto de lo establecido en la ley constituye también garantía para los no intervinientes. En el caso de la partición conjunta y unitaria, la flexibilización legal gallega radica en permitir que el cónyuge viudo pueda cumplir íntegramente las adjudicaciones particionales mediante atribuciones patrimoniales inter vivos a los herederos, incluso en relación con bienes comunes, y por lo tanto anticipar su eficacia plena, sin tener que esperar al falleci-

miento de ambos cónyuges que es cuando, por disposición legal, tal partición surte efecto pleno de forma ordinaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13329.pdf>

## II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)

### Registro de Illescas n.º 3

#### **VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE**

En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone 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 esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13330.pdf>

## II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)

### Registro de Almagro

#### **VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE**

En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone 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 esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico

7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13331.pdf>

## II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Pinto n.º 1

#### **SEGREGACIONES POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SEGREGACIÓN QUE SE PRESENTA CUAN- DO LA FINCA FIGURA INSCRITA A NOMBRE DE OTRA PERSONA**

El Centro Directivo ha abordado el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil.

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma. Y todo ello, lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Por ello, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Por ello, ante el presente supuesto en la que se pretende el acceso al Registro de una escritura de mil novecientos setenta y ocho, otorgada bajo la vigencia de la legislación vigente entonces -Texto refundido de 1976-, acompañada de certificado municipal en la que la propia Administración urbanística reconoce la preexistencia individualizada de la parcela a las vigentes normas urbanísticas, resulta de aplicación la doctrina expuesta sobre segregaciones de cierta antigüedad amparadas en un título administrativo habilitante, sin que proceda actualizar la descripción de la finca resto que, como el propio certificado destaca, no cumple con las alineaciones oficiales estipuladas en las NNSS y por ello se denegó la licencia.

Respecto al último de los defectos examinados, la falta de consentimiento de los actuales titulares registrales, igualmente se confirma. Respecto a la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (23 de septiembre de 2004 y 9 de febrero de 2007). En el presente supuesto tuvo acceso al registro el título hereditario de uno de los cónyuges titulares registrales figurando inscrita la finca a nombre de la viuda y los herederos del causante. Si bien es conocido los efectos del contrato para las partes y sus herederos, también lo es que dichos efectos jurídicos resultan modalizados cuando entran en conflicto con la publicidad registral cuyos efectos erga omnes también están reconocidos legalmente -art. 32 de la Ley Hipotecaria-. Por esta razón, y como consecuencia de la legitimación registral, la rectificación del Registro debida a un error o defecto del título inscrito precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial en proceso en el que aparezcan como demandados todos los titulares registrales. En el presente caso, si hubo error en la formación del inventario de la herencia y, por tanto en el propio título hereditario inscrito, deberán los herederos titulares registrales junto con la viuda prestar su consentimiento, aún de carácter meramente recognoscitivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13548.pdf>

## II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Lalín

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO DEL DEMANDADO**

Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

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 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). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

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 decreto objeto de calificación en este expediente se ordena que se practique la anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre de personas distintas del demandado.

Procede, por tanto, confirmar la calificación impugnada, sin que puedan aceptarse las alegaciones de la recurrente respecto a la imposibilidad de obtener dichos documentos, puesto que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 591 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre podrá acudir al auxilio del órgano judicial para su obtención.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13550.pdf>

#### II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Barcelona n.º 27**

##### ***DOBLE VENTA: ACTUACIÓN REGISTRAL***

En relación con la cuestión relativa a la problemática que suscita el supuesto de doble venta y venta de cosa ajena, desde un punto de vista sustantivo, la Sentencia de 27 de junio de 2012, reiterada recientemente en Sentencia 304/2019, de 28 de mayo (Cfr. igualmente STS de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007) ha sostenido la interpretación del art. 1473 del CC, poniéndolo en conexión con el 34 del la LH, defendiendo que para su aplicación no es preciso exigir una proximidad de fechas entre las distintas ventas.

En el ámbito estrictamente registral, el registrador en estos supuestos debe atenerse al estricto criterio de la prioridad registral, sin perjuicio de que pueda cuestionarse judicialmente si concurren en el adquirente los requisitos exigidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13552.pdf>

#### II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Górgal**

##### ***SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: ACREDITACIÓN DE LA FIRMEZA PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE***

La firmeza no se deduce ni se argumenta, ha de quedar acreditada, y esa acreditación sólo puede hacerla el órgano que dicta la resolución. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

Pasando ya al segundo de los defectos objeto del recurso que nos ocupa hay que decir que 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» de la Dirección General de los Registros y del Notariado). En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y consta la notificación edictal, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales de la finca afectada. Por lo tanto, no cabe sino confirmar el defecto observado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13553.pdf>

## II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Madrid n.º 11

#### **CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN CASO DE HIPOTECANTE NO DEUDOR**

#### **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: REQUE-RIMIENTO AL HIPOTECANTE NO DEUDOR**

Respecto del primer defecto, se trata en este expediente de dilucidar si es posible la inscripción la adjudicación derivada de un procedimiento de apremio administrativo, dándose la circunstancia de que el deudor tributario se encuentra en situación concursal y el hipotecante no deudor y titular de la finca sobre la que recayó la ejecución está así mismo en situación concursal. En cuanto al concurso del deudor no hipotecante, el crédito del acreedor, tendrá la consideración de crédito ordinario, pues el artículo 90.1. 1.º Ley Concursal presupone la identidad entre el deudor concursado y el titular del bien sobre el que recae la garantía, para reconocer el privilegio. En este caso, la deuda que la AEAT ostenta contra él, deberá reflejarse en el pasivo de su concurso con tal calificación, sin embargo, la finca que sirve de garantía a dicho crédito, al ser propiedad de un tercero, está excluida de su activo y de la competencia exclusiva y excluyente del juez concursal (art. 8 de la Ley Concursal) y paralelamente, tampoco tendría competencia para la eventual ejecución de la garantía que deberá seguirse ante el juzgado que corresponda según las normas procedimentales generales, sin perjuicio, naturalmente, de que el resultado de esa ejecución tenga las consecuencias correspondientes en el procedimiento concursal del deudor. Por el contrario, en el concurso del hipotecante no deudor, el crédito del acreedor no podrá ser objeto de calificación alguna, toda vez que no existe como tal un crédito frente al concursado garante.

Sentado lo anterior, la cuestión se centra en decidir si a la ejecución que se lleva a cabo sobre el bien dado en garantía por el concursado para garantizar deuda ajena, le son de aplicación las normas concursales o, por el contrario, el acreedor puede continuar su ejecución con independencia de las mismas. La cuestión no es pacífica ni en la doctrina ni en la jurisprudencia. El bien inmueble hipotecado se encuentra integrado en el inventario de bienes de la masa activa del concurso del hipotecante no deudor, de acuerdo con el principio de universalidad de la masa activa (art. 76 LC), por lo que, a efectos de ejecución, debería someterse a la regla general prevista en el art. 56 y 57 LC y no aplicar por analogía la regulación del tercer posee-

dor. De esta norma general no se exceptiona al hipotecante no deudor, solo al tercer poseedor (art. 56.4LC). Por lo tanto, en el caso de concurso del hipotecante no deudor, el acreedor que puede desde el inicio ejecutarla, si el bien no es necesario para la actividad (art. 56 LC). Tendrá que solicitar ante el Juzgado Mercantil del concurso (art. 56.5 LC) se pronuncie si el bien es necesario o no para la actividad. Si el bien es necesario no podrá iniciar la ejecución hasta que se dicte sentencia aprobando convenio o, si transcurrido un año, no se hubiera abierto la fase de liquidación.

A este respecto resulta de interés analizar lo dispuesto por el Texto Refundido de la ley Concursal aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo de 2020, que, si bien entró en vigor el 1 de septiembre, y por tanto con posterioridad a la interposición del recurso, en sus artículos 145 y 146 equivalentes a los actuales art 56 y 57 del vigente ha venido a recoger el criterio de no equiparación entre hipotecante no deudor concursado y tercer poseedor concursado.

Conforme al artículo 74, ejecución de garantías, del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, una vez iniciado el procedimiento de apremio, si la deuda estuviese garantizada y resultase impagada en el plazo al que se refiere el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se procederá a ejecutar la garantía. Y según sus apartados 3 y 4, si la garantía consiste en hipoteca, prenda u otra de carácter real constituida por o sobre bienes o derechos del obligado al pago susceptibles de enajenación forzosa, se procederá a enajenarlos por el procedimiento establecido en este reglamento para la enajenación de bienes embargados de naturaleza igual o similar. Pero si la garantía está constituida por o sobre bienes o derechos de persona o entidad distinta del obligado al pago, como sucede en este caso, se comunicará a dicha persona o entidad el impago del importe garantizado, requiriéndole para que, en el plazo establecido en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ponga dichos bienes o derechos a disposición del órgano de recaudación competente, salvo que pague la cuantía debida. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el pago o la entrega de los bienes o derechos, se procederá a enajenarlos de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior. Por lo tanto, entre los requisitos para la ejecución está el previo requerimiento al hipotecante no deudor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13556.pdf>

## II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Cervera de Pisuerga

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

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: 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 de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, existiendo un previo litigio en los tribunales. Además, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13557.pdf>

## II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 4 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Murcia n.º 8**

### ***DOBLE INMATRICULACIÓN: REGLAS DE PROCEDIMIENTO***

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda de del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General para la regulación anterior a la Ley 13/2015 (cfr. resoluciones 26 de febrero de 2013 y 2 de diciembre de 2014), la expresión legal de esta regla, así como la de la regla sexta, puede entenderse comprensiva no sólo de los titulares derechos inscritos, sino también anotados, entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no sólo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas. En el presente caso el recurrente no es titular de ningún derecho inscrito ni anotado sobre dichas fincas. Por otra parte, considerando la existencia de una norma especial reguladora de la legitimación para este concreto procedimiento de doble inmatriculación, no resulta pertinente acudir a una aplicación extensiva de la acción pública a la que se refiere el artículo 62 de la Ley de Suelo.

Como ya ha señalado esta Dirección General (R. 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el caso concreto de este expediente, está fundada la calificación del registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13558.pdf>

**II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de El Vendrell n.º 3*****RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DE LA DGSJFP Y LA DGDEJ DE CATALUÑA******RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO***

La doctrina de este Centro Directivo ha sido y es meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Debe recordarse que el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. Así es doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo de 2019) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13751.pdf>

**II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de Vilanova i La Geltrú n.º 2*****INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase por todas la resolución de 21 de enero de 2020) que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Y aunque esta Dirección General ha afirmado que no es suficiente para denegar la mera expresión de que existe coincidencia con la referencia catastral de un inmueble inscrito, pues la constancia de la referencia

catastral de una finca es un dato descriptivo de la misma, que no supone por sí sola la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio registral (cfr. Resoluciones de 24 de abril de 2019 y 11 de octubre de 2019) en este caso las dudas de la registradora proceden no sólo de estar la misma referencia catastral reflejada en el folio de otra finca registral, sino de ser la misma persona la donante en la escritura de la finca ya inmatriculada y la causante en la herencia ahora presentada a inscripción, así como de la coincidencia de la situación de la finca en la misma calle.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13752.pdf>

## II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Madrid n.º 7**

### **HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR CON ENTREGA DE LEGADOS HABIENDO LEGITIMARIOS MENORES DE EDAD**

No es posible la entrega sin que preceda la liquidación y partición de la herencia con expresión de las operaciones particionales de las que resulte cuál es el haber y lote de bienes correspondientes a la heredera forzosa cuyo consentimiento para la entrega de los legados no consta. Y evidentemente no equivale a esta exigida liquidación general previa, la inconcreta afirmación realizada en la escritura por el comisario contador partidor y los otros dos hermanos de que la heredera legitimaria «ya recibió en vida del testador o causante su parte hereditaria».

Sentado esto, se trata de determinar si, formado el inventario antes de las renunciaciones de los mayores de edad, puede entenderse cumplido el requisito exigido por la doctrina mencionada, habida cuenta de que, tras esas renunciaciones, resulta llamado como heredero sustituto y como legitimario un menor de edad. Alega la recurrente que la renuncia de los herederos ha sido posterior a la formación del inventario, por lo que se ha cumplido el requisito previo del mismo a los efectos de la entrega del legado. Pero no es aceptable la sola idea de que la formalización del inventario antes de las renunciaciones suponga el cumplimiento del requisito, ya que no está determinado quienes son los legitimarios y, en este supuesto, si los hay menores. De otra forma, esto supondría un fraude de sus derechos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13755.pdf>

## II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer**

### **HERENCIA: TESTAMENTO EN EL QUE SE INSTITUYE A UN HIJO ADOPTADO CUYA EXISTENCIA NIEGA EL OTRO HEREDERO INTERVINIENTE EN LA PARTICIÓN**

No se discuten en el recurso los derechos del hijo adoptivo como legitimario ni se cuestionan los mismos dependiendo de su condición de adoptivo pleno o menos pleno. Tampoco se discute

por el recurrente la necesidad de intervención, en su caso, del hijo adoptivo como legitimario en la partición. Solo se alega la inexistencia de hijo adoptivo dado que no aparece como tal en el Libro de Familia de la causante ni en la certificación negativa del Registro Civil, y, por tanto, la no necesidad de intervención del mismo en la partición.

Ha afirmado este Centro Directivo, en Resolución de 30 de abril de 2014, que serán todos los llamados a una sucesión (y no solo algunos de ellos) los que tengan la posibilidad de decidir sobre el cumplimiento e interpretación de la voluntad del testador y a falta de acuerdo entre ellos, decidirán los Tribunales de Justicia. En este caso, no hay designación de albaceas y además del heredero hay otro llamado del cual se dan datos de identidad –fue acogido por la testadora durante la posguerra-, y, el recurrente alega que tiene otro nombre, lo que indica que es conocido. Así pues, la pretensión del único heredero incide en la posición jurídica de terceras personas, puesto que existe un llamado como legitimario o en su caso los descendientes del mismo.

Como ha reiterado esta Dirección General, la privación del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso, provoque su pérdida de eficacia ya sea total o parcial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13756.pdf>

## II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Denia n.º 2

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: INOPONIBILIDAD DE LOS ACUERDOS NO INSCRITOS FRENTE A TERCEROS ADQUIRENTES QUE HAN INSCRITO SU DERECHO CON ANTERIORIDAD**

Como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones (entre las más recientes, las de 25 de octubre de 2019 y 1 de junio de 2020), el régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. arts. 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad) sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

Debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes (categoría en la que la calificación recurrida subsume

el acuerdo ahora debatido), el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

Ciertamente, la configuración de un elemento común de la propiedad horizontal como anejo de una de las viviendas o elementos privativos de aquella implica una modificación del título constitutivo (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal) que requiere el acuerdo unánime de todos los propietarios, en la medida en que, al no haber sido aquella porción de finca de 836 metros cuadrados inicialmente incluida entre los elementos privativos tiene el carácter de elemento común de los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal siendo así que su configuración expresa como anejo privativo comporta un derecho de propiedad separado, pleno, exclusivo y excluyente sobre dicha porción de terreno quedando sustraída de la presunción de comunidad que la Ley viene indirectamente a atribuir a todos aquellos elementos cuya privatividad no conste con claridad. Conforme a la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., entre otras, las Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009, 25 de abril y 1 de julio de 2013, 11 de mayo, 27 de junio y 18 de julio de 2018 y 29 de mayo y 19 de diciembre de 2019 y 1 de junio de 2020), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación del título constitutivo, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro, y ello por cuanto para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13759.pdf>

## II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Oviedo n.º 2

#### EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

La correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado nominalmente, ni en forma personal, ni en forma edictal.

Del relato de la cadena de titulares que consta en el fundamento segundo del auto, se revela una incongruencia entre esta afirmación y las titularidades que figuran vigentes en el registro, tal y como expone el registrador en su calificación. En efecto, la persona de la que adquiere por herencia la promovente (según afirman las resoluciones judiciales enumeradas) no coincide con los titulares registrales vigentes. Por ello, del tenor de las resoluciones judiciales aportadas no puede deducirse que todos los titulares registrales hayan sido citados en forma alguna. Y sin que esta omisión pueda suplirse con notificaciones notariales efectuadas con posterioridad al procedimiento, las cuales carecen de amparo legal alguno y ningún efecto pueden surtir en un procedimiento judicial ya finalizado por resolución firme.

El segundo defecto es relativo a que el mandato de cancelación de la inscripción contradictoria sólo se refiere a determinados titulares registrales. El artículo 286 del Reglamento Hipotecario dispone «El auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley (...)». Lo que sucede en el caso que nos ocupa no es que se haya omitido tal exigencia reglamentaria, sino que la misma sólo alude a los titulares registrales de cierta participación indivisa de la finca, omitiendo mencionar a los demás, pero refiriéndose al propio tiempo al dominio de la totalidad de la finca. Ello plantea dudas sobre la operación a practicar, o incluso si el procedimiento comprende tales participaciones omitidas, lo cual enlaza con el primer defecto ya analizado.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr. «Vistos») cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos como el de la segregación aquí planteado y otros análogos (división, agrupación o agregación) cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015. Los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13760.pdf>

## II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Madrid n.º 22

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: FORMAS DE GARANTIZAR LA SALIDA DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS**

La constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal presupone la existencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los diferentes pisos o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o a la vía pública; derecho que lleva como anejo un derecho inseparable de copropiedad sobre los elementos comunes. Y como ya ha afirmado este Centro Directivo con anterioridad, la multiplicidad de situaciones fácticas posibles determina la no imposición de construcciones jurídicas específicas –o enconsetadas, si se prefiere–.

Y es que en la propiedad horizontal que se regula en nuestro derecho el requisito más importante de los elementos privativos es que se trate de zonas delimitadas del edificio suscepti-

bles de aprovechamiento independiente, y para que sea posible tal tipo de aprovechamiento es imprescindible que tales elementos tengan salida a un elemento común o a la vía pública. Y sin duda una segregación como la realizada en el título calificado es posible, y crea un estado de cosas perfectamente ajustado a las exigencias de la propiedad horizontal si, a pesar de no tener –la entidad o entidades creadas– salida a la calle o a otro elemento común, simultáneamente se constituye una vinculación jurídica inescindible para dar paso por otro elemento privativo a favor de las entidades resultantes de la segregación.

En apoyo de lo anteriormente expuesto, no es ocioso recordar que es «communis opinio» que, en nuestro derecho, se sigue el sistema del «numerus apertus», lo que quiere decir que existe libertad entre los contratantes para crear derechos reales innominados o atípicos, siempre que el derecho creado tenga las características esenciales del derecho real. Eso supone, como ha puesto de relieve la doctrina más autorizada, que se pueden crear derechos reales nuevos, los cuales en su mayoría serán combinaciones o variaciones sobre los existentes.

Como precisó la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto al del elemento principal al que están adscritos, de modo que existe vinculación «ob rem» entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14742.pdf>

## II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Marbella n.º 4

#### *SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES*

La finalidad de la disposición del artículo 160.f), como se desprende de la ubicación sistemática de la misma (en el mismo artículo 160, entre los supuestos de modificación estatutaria y los de modificaciones estructurales), lleva a incluir en el supuesto normativo los casos de «filialización» y ejercicio indirecto del objeto social, las operaciones que conduzcan a la disolución y liquidación de la sociedad, y las que de hecho equivalgan a una modificación sustancial del objeto social o sustitución del mismo. Pero debe tenerse en cuenta, que dada la amplitud de los términos literales empleados en el precepto («la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales»), surge la duda razonable sobre si se incluyen o no otros casos que, sin tener las consecuencias de los ya señalados, se someten también a la competencia de la junta general por considerarse que exceden de la administración ordinaria de la sociedad.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 285/2008, de 17 de abril, los consejeros delegados de una sociedad anónima carecen de poderes suficientes para otorgar la escritura pública de transmisión de todo el activo de la compañía (en el caso enjuiciado, las concesiones administrativas de transportes, tarjetas de transporte y autobuses, dejando a la sociedad sin actividad social) sin el conocimiento y consentimiento de la junta. Pero debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos

notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general. No obstante, es necesario que el notario 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 tercero que contrata con la sociedad.

Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción.

Resumidamente, el artículo 160 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal).

De la doctrina expuesta resulta que para acceder a la inscripción de la compraventa el registrador no puede en el presente caso exigir intervención alguna de la junta general, habida cuenta de las manifestaciones vertidas por los administradores de ambas sociedades. Además, las circunstancias en que apoya el registrador su calificación negativa resultan de la mera afirmación de un tercero en una instancia que ha sido –indebidamente– objeto de asiento de presentación en el Registro, por lo que no puede ser óbice a la inscripción pretendida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14743.pdf>

## II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Marbella n.º 4**

### ***SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES***

La finalidad de la disposición del artículo 160.f), como se desprende de la ubicación sistemática de la misma (en el mismo artículo 160, entre los supuestos de modificación estatu-

taria y los de modificaciones estructurales), lleva a incluir en el supuesto normativo los casos de «filiación» y ejercicio indirecto del objeto social, las operaciones que conduzcan a la disolución y liquidación de la sociedad, y las que de hecho equivalgan a una modificación sustancial del objeto social o sustitución del mismo. Pero debe tenerse en cuenta, que dada la amplitud de los términos literales empleados en el precepto («la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales»), surge la duda razonable sobre si se incluyen o no otros casos que, sin tener las consecuencias de los ya señalados, se someten también a la competencia de la junta general por considerarse que exceden de la administración ordinaria de la sociedad.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo número 285/2008, de 17 de abril, los consejeros delegados de una sociedad anónima carecen de poderes suficientes para otorgar la escritura pública de transmisión de todo el activo de la compañía (en el caso enjuiciado, las concesiones administrativas de transportes, tarjetas de transporte y autobuses, dejando a la sociedad sin actividad social) sin el conocimiento y consentimiento de la junta. Pero debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general. No obstante, es necesario que el notario 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 tercero que contrata con la sociedad.

Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción.

Resumidamente, el artículo 160 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal).

De la doctrina expuesta resulta que para acceder a la inscripción de la compraventa el registrador no puede en el presente caso exigir intervención alguna de la junta general, habida cuenta de las manifestaciones vertidas por los administradores de ambas sociedades. Además, las circunstancias en que apoya el registrador su calificación negativa resultan de la mera afirmación

de un tercero en una instancia que ha sido –indebidamente– objeto de asiento de presentación en el Registro, por lo que no puede ser óbice a la inscripción pretendida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14744.pdf>

## II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Barcelona n.º 7**

### ***OPCIÓN DE COMPRA: PACTO COMISORIO INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS: ALCANCE DEL ART. 1256 CC INSCRIPCIÓN PARCIAL: CASOS EN LOS QUE PROCEDE***

El pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado, por obvias razones morales, plasmadas en los ordenamientos jurídicos, al que el nuestro nunca ha sido ajeno, bien como pacto autónomo, bien como integrante de otro contrato de garantía ya sea prenda, hipoteca o anticresis (artículos 1859 y 1884 del Código Civil), rechazo que se patentiza además en la reiterada jurisprudencia sobre la materia tanto del Tribunal Supremo como de este Centro Directivo. También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos.

No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 28 de enero de 2020), que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro; y en el reducido marco de este expediente, ni el registrador, ni esta Dirección General, pueden –más que analizar– enjuiciar o conjeturar acerca de intenciones de las partes en aquellos casos en que no exista clara y patente constatación, so capa de una pretendida obligación de impedir el acceso al Registro de títulos en posibles supuestos en los que la constitución de la opción de compra haya podido haber sido pactada en función de garantía del cumplimiento de una obligación pecuniaria. Por ello, esa apreciación subjetiva que pone de manifiesto la calificación recurrida, resolviendo dejar sin valor ni efecto –y desvirtuando– lo que los propios intervinientes han aseverado ante notario (que solo por acuerdo de ambos o por una resolución judicial puede quedar invalidado) rebasa, claramente, tanto el alcance de la función calificadora como el marco en el que se desenvuelve este recurso (y obviamente la calificación que la motiva), adentrándose en lo que sin duda alguna es materia propia de un procedimiento contradictorio, con práctica de pruebas y bajo la cobertura de la función jurisdiccional.

Bien es cierto que en sede del Código Civil existe una cierta aversión hacia la indeterminación de lo que puedan considerarse como elementos objetivos del contrato, citándose en tal sentido el texto de artículos como el 1449, 1690, párrafo segundo, 1115 (condición meramente protestativa) y por supuesto el 1256. Pero no lo es menos que el derecho comparado y las más recientes codificaciones se orientan en un sentido que ha sido calificado como «superación del mito del tabú de la determinación del objeto y del precio» y del «tabú del arbitrio de parte»; de modo que, modernamente, la insistencia en la determinación de los elementos objetivos del contrato y singularmente del precio, así como la aversión a su determinación unilateral han disminuido muy notablemente, desvaneciéndose para algunos autores en términos prácticos. Por lo que se refiere a la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, es evidente una visión correctora de la rigurosa literalidad del precepto.

Por las consideraciones anteriores, tampoco se puede estimar justificado el segundo defecto expresado en la calificación recurrida, y más a la vista de la regulación sustantiva que disciplinaría la compraventa por celebrar, pues si el vigente Código Civil de Cataluña, en línea con las más recientes tendencias del derecho comparado, contiene una más que flexible previsión sobre la determinabilidad del precio (el número 1 del citado artículo 621-5 indica que «Si el contrato suscrito no determina el precio ni establece los medios para su determinación, se entiende que el precio es el generalmente cobrado en circunstancias comparables, en el momento de la conclusión del contrato y con relación a bienes de naturaleza similar»), en presente caso está ya determinado el precio, y solo se trataría de cuantificar una posible variable que afectaría a eventuales cantidades por deducir a la hora de satisfacerlo.

Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes». Pero precisamente en el caso de este recurso, a la vista del global contenido de la estipulación contractual de la que forma parte el apartado cuestionado, y de la disciplina que sobre el contrato de compraventa contiene la legislación catalana, esa inscripción parcial no desnaturalizaría en modo alguno el negocio jurídico concertado; ni la compraventa que, en su caso, llegara a formalizarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14745.pdf>

## II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Jaén n.º 2

#### *DOBLE INMATRICULACIÓN: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO*

Las situaciones de doble inmatriculación constituyen, como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número. El régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. En el caso objeto de este expediente, considerando que la sentencia calificada se dictó el 6 de marzo de 2015, es evidente que no resulta de aplicación el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

La resolución definitiva deberá canalizarse, a falta de acuerdo de todos los titulares interesados, a través del procedimiento declarativo correspondiente, siendo éste precisamente el cauce que se ha seguido en el caso objeto del presente expediente, en el que lo que se cuestiona en la calificación recurrida no es la idoneidad del dicho procedimiento, sino si alguno de los titulares

de derechos afectados por la sentencia ha sufrido una situación de indefensión en términos tales que constituya obstáculo para la práctica de las inscripciones o cancelaciones pretendidas. No cabe duda sobre la competencia del registrador para calificar este extremo.

En el caso objeto de análisis no cabe sino confirmar la calificación impugnada. En efecto, la demanda se ha interpuesto solo contra los titulares registrales del dominio de la finca 13627, pero no contra los titulares de dos hipotecas que aparecen igualmente inscritas. Las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo y la obligación que incumbe al registrador de evitar la indefensión de los titulares de derechos reales inscritos, así como el principio de que los efectos del procedimiento y la cosa juzgada afectan solo a las partes del proceso y a sus herederos y causahabientes (artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), impiden la cancelación del historial registral de la citada finca, puesto que existen sendos derechos de hipoteca inscritos cuyos titulares no han sido llamados oportunamente al procedimiento. Tampoco puede asumirse la pretensión del recurrente para que se inscriba el dominio de la finca 13627 a su favor, pero manteniendo la vigencia de las mencionadas hipotecas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14746.pdf>

#### II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

##### **Registro de Montblanc**

##### ***DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO***

Como se señala en las resoluciones de la DGRN de 6 de agosto de 2019 o de 29 de noviembre de 2019, «...tras la entrada en vigor de la nueva ley [Ley 13/2015], 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 4.º a 7.º del nuevo art. 209 de la LH».

Lo que ocurre es que tramitado dicho procedimiento, ha quedado acreditado que no ha comparecido el titular, ni los posibles causahabientes de la finca 792, debidamente notificados en la forma que prevé la legislación vigente, por lo que, conforme al precepto transcrito, no cabe sino confirmar la nota de calificación final de la registradora y desestimar el presente recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14747.pdf>

#### II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

##### **Registro de Puente del Arzobispo**

##### ***PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO***

En primer término, y en relación con los argumentos del recurrente por los que estima que el camino (...) debe reputarse privado, tales alegaciones no fueron manifestadas al tiempo de

realizar la calificación registral impugnada por lo que, según ha manifestado reiteradamente esta Dirección General, no pueden tenerse en cuenta para su resolución por no haber sido puestas de manifiesto al registrador en el momento oportuno, debiendo resolverse sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Como ya se indicó en la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

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 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.

Notificado el Ayuntamiento de Calera y Chozas, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, éste en su informe señala, de forma indubitada, que «el camino (...) es un bien demanial», sin que de la documentación aportada por el recurrente en su instancia solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma resulte circunstancia alguna que permita desvirtuar tal afirmación, ni es óbice tampoco a ello el hecho de que el meritado camino no se encuentre inscrito a favor de la Administración municipal. Como resulta de la resolución de este Centro Directivo de 23 de enero de 2019, la ausencia de deslinde no es óbice para que puedan existir dudas de que la finca que figura en la representación gráfica pueda invadir el dominio público si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión corroborada por informe técnico de la Administración.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución municipal (cfr. Resolución de 10 de octubre de 2017 o 27 de noviembre de 2019).

**II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de Madrid n.º 15*****DERECHO DE REVERSIÓN EXPROPIATORIO: CANCELACIÓN POR DECLARACIÓN DE CADUCIDAD***

Es doctrina de esta Dirección General (véase resoluciones de 30 de marzo y 19 de abril de 2016 citadas en los vistos) que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Pero, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Eso es lo que ocurre en los supuestos de caducidad del derecho de reversión si, a través del oportuno expediente administrativo, queda acreditado que el derecho de reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en la Ley sobre expropiación forzosa.

Lo cierto es que el caso que nos ocupa no se acredita que el actual titular registral del derecho de reversión inscrito haya sido oído en el expediente administrativo de caducidad que determina la extinción del derecho. Y como señalan las resoluciones anteriores es obligación del registrador exigir la acreditación de ese trámite de audiencia, manifestación no sólo del cumplimiento del principio de tracto sucesivo sino también del principio constitucional de tutela judicial efectiva. No se puede aceptar el argumento del organismo expropiante que la transmisión del derecho de reversión es fraudulenta. Se trata de una cuestión que escapa a la calificación registral, debiendo partirse de la salvaguarda judicial de los asientos (artículo 1 de la ley hipotecaria) de manera que sólo en procedimiento adecuado dirigido contra el titular registral podrá acreditarse esa circunstancia (cfr. artículo 40 y 82 LH). Por otra parte, si se hubiera anotado preventivamente la incoación del expediente de caducidad del derecho de reversión, se hubiera podido evitar la aparición de un eventual tercer adquirente protegido por la fe pública registral (artículo 34 LH).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14749.pdf>

**II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de Cuenca*****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación,

rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

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 lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de haberse inmatriculado la finca con una determinada superficie (114 metros cuadrados) que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 16008A014001230000FM. Por ello expresa no dudas, sino la certeza de que con la representación gráfica alternativa ahora aportada se altera la geometría de la finca registral inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14750.pdf>

## II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Valencia n.º 8**

***PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NOTIFICACIÓN POR FAX AL NOTARIO, FUNDAMENTACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE Y CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO***

***DONACIÓN: LAS DONACIONES MORTIS CAUSA NO SON INSCRIBIBLES***

Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2012, 31 de agosto de 2017) y la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, según las cuales es válida la notificación realizada por telefax de la calificación por el registrador al notario.

Es cierto que, según la doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, aun cuando en la nota de calificación aparecen expresadas escuetamente las razones que, a juicio de la registradora, justificarían la negativa a la inscripción, la cuestión planteada en aquella ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente para su defensa.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho -párrafo segundo, apartado c)-; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación». Bien es cierto que este Centro Directivo

entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma. Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que el recurrente impugne la razón que motivaría el segundo defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente. Por tal razón, esta Resolución se centrará únicamente en el primer defecto de la nota, pues es el único que se combate jurídicamente.

Para que haya donación mortis causa es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencia 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de éste tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de “conditio iuris” de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento. La donación «mortis causa» se rige por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, es revocable, no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria; por el contrario, la donación «inter vivos», «post mortem», es inscribible en el Registro.

Indudablemente, la reserva del usufructo a favor de los donantes con prohibición de disponer impuesta al donatario, individualmente considerada, es admisible, por lo que debe analizarse en relación con el alcance que, en el negocio jurídico formalizado, tiene la reversión «a favor de los donantes para cualquier caso y circunstancia, que no deberán justificar». Y respecto de este pacto especial, convenido «ex» artículo 641 del Código Civil, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 27 de enero de 2011, ha afirmado lo siguiente: «La donación con cláusula de reversión, que contempla el artículo 641 del Código civil, es una restricción a la donación, que consiste en que producido el evento reversional se da el mecanismo recuperatorio que determina automáticamente la readquisición por parte del donante (a no ser que la reversión sea a favor de un tercero). Pero mientras no se dé dicho evento, el donatario es propietario de lo donado (...). La Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 1998 acotó en cierto sentido su alcance y extensión, pronunciándose contra la reversión por simple voluntad del donante.

Y es que, otorgada una donación propiamente «inter vivos», el donante sólo puede variar la trayectoria de la titularidad del dominio donado para que, en lugar de ir al donatario favorecido con la donación en primer lugar, vaya a otra persona distinta, pero en ningún caso para que vuelva al propio donante: «(...) fuera de los casos especialmente previstos por la Ley (cfr. artículos 644, 647 y 648 del Código Civil) y de los expresamente pactados, el donante no tiene facultades para recuperar el dominio de los bienes donados: La irrevocabilidad de la donación sigue siendo un principio general en nuestro Derecho por aplicación del artículo 1256 del Código Civil.

A la vista del alcance de la reversión configurada en la escritura calificada, que viene a suponer la reserva de la facultad de revocación «ad nutum» por parte de donante, debe concluirse que se trata de una donación «mortis causa» cuando se haya pactado – o resulte así de una racional interpretación– su revocabilidad «ad nutum» a favor del donante y no a favor de terceros; siendo un dato que puede llevar a esta conclusión el pacto (añadido en este caso) en cuya virtud se haya prohibido al donatario disponer en vida del donante de la finca donada. En suma, existe una verdadera donación «mortis causa» cuando el donante siga teniéndose por propietario de lo donado «mientras viva». A la vista de lo expuesto, no cabe sostener que en el caso del presente recurso se haya producido una indiscutible e incuestionable transmisión de la propiedad de lo donado. Como afirma certeramente el registrador en su calificación, esa propiedad teóricamente donada

tiene un mero alcance formal y queda por completo desnaturalizada por la reversión a favor de los donantes tal y como ha sido configurada y posibilitada en el título.

En suma, y para el Derecho común (pues los Derechos navarro y catalán tienen una clara especificidad sobre el particular), las donaciones «mortis causa» en sentido estricto (no las donaciones «inter vivos» con eficacia «post mortem») se rigen en todo por las reglas de los legados y han de otorgarse en forma testamentaria –no de donación–, siendo esencialmente revocables, que, a la vista de lo expuesto, es lo realmente plasmado en el título cuya calificación motiva este recurso, no teniendo por tanto acceso al Registro de la Propiedad.

Hechas las anteriores precisiones expresadas ya en la citada Resolución de 27 de marzo de 2019, sin duda un elemento esencial de la cuestión nuclear que se suscita pasa por responder a una pregunta que el propio recurrente se formula en su escrito: ¿Cabe configurar o no una donación inter vivos como libremente revocable por el donante? La respuesta, en el derecho vigente, ha de ser necesariamente negativa. Y es que la reversión en favor del donador del artículo 641 del Código Civil exige para su operatividad que se haya previsto una condición o un plazo, mientras que en el caso que motiva este recurso la recuperación del dominio se ha dejado exclusivamente al arbitrio de los donantes, pues libérrimamente, y sin necesidad de justificación alguna.

Por último, esta Dirección General no puede dejar de hacerse eco de las tendencias doctrinales en pro de una adaptación del derecho sucesorio común (en línea, en algunos de sus extremos, con las recientes legislaciones forales o especiales) que superara antiguos dogmas y regulara formas de ordenar la sucesión hoy no permitidas por aquel; siendo también indudable que una donación –o la intención de donar– en la forma que en la escritura calificada se ha pretendido, es contemplada como una pieza más del fenómeno sucesorio –global y conjunto– de determinada persona. Pero estos planteamientos lo son «de lege ferenda», pues «de lege lata» necesariamente se impone confirmar la calificación recurrida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14903.pdf>

## II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Lloret de Mar n.º 1

#### **PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA AL NOTARIO BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES EXTRANJEROS: RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL**

Como cuestión previa, de índole procedimental, deben analizarse las afirmaciones que vierte el registrador en su preceptivo informe según las cuales el recurso –interpuesto el 4 de agosto de 2020– «parecería haberse presentado fuera de plazo» porque, aun cuando el notario afirme en su escrito de impugnación que fue el día 6 de julio de 2020 cuando recibió, mediante comunicación telemática, la notificación de dicha calificación, manifiesta el registrador que «consultados los sistemas informáticos del Registro, la nota de calificación fue firmada y enviada telemáticamente el día 1 de julio de 2020, constanding como recibida por el destinatario ese mismo día». Según el artículo 43, apartado 2, de la Ley 39/2015, las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido; y cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio –como acontece en el presente caso– se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a

disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido. A la vista de estos preceptos legales, y dado que en el expediente no se ha acreditado que el notario haya accedido al contenido de la notificación de la calificación antes del día 6 de julio, debe entenderse que el recurso se ha interpuesto dentro del plazo legalmente establecido.

Si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, 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 reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. Pretende el recurrente que, al tener los compradores su domicilio en Lloret de Mar (Gerona) y manifestar que están casados en régimen de separación de bienes, debe entenderse que este es el legal supletorio en Cataluña. Pero esta pretensión no puede admitirse, ni siquiera en el caso de que ambos cónyuges fueran españoles.

Así, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.<sup>a</sup>, a), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario). Por otra parte, como ha expresado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 31 de agosto de 2017 y 2 de abril de 2018, entre otras) la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera.

A la vista de las consideraciones precedentes y de la doctrina de este Centro Directivo reseñada en los anteriores fundamentos, la calificación objeto del recurso interpuesto debe ser mantenida, pues en la escritura calificada no consta, según las normas legales y reglamentarias antes citadas, la determinación de cuál sea la ley – española o extranjera– aplicable al régimen económico matrimonial (separación de bienes) de los compradores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14904.pdf>

## II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Murcia n.º 8**

### **VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: INTERPRETACIÓN DE LOS ARTS. 1320 CC Y 91 RH**

Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (artículo 70 del Código Civil). Una vez fijada y establecida, la ley

protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátase de vivienda simplemente conyugal, trátase de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. La técnica de tutela se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge. El consentimiento requerido para el acto de disposición es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos.

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige –para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concorra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil– bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así. Como ya afirmó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2007, la conformidad prestada por el cónyuge no titular a la disposición de la vivienda por exigirlo el artículo 1320 del Código Civil, sustancialmente no es sino un simple asentimiento que se presenta como una declaración de voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno, es decir concluido por otro, por la que un cónyuge concede su aprobación a un acto en el que no es parte.

La falta en nuestra legislación civil de un concepto de vivienda habitual de la familia tiene como consecuencia práctica que la cuestión se suscite más de una vez en contiendas judiciales que versan sobre la aplicación del artículo 1320. Por ello, para evaluar si se da cumplimiento a esta norma legal de régimen primario y a la del artículo 91 del Reglamento Hipotecario, debe analizarse cada caso concreto.

Para resolver la cuestión planteada en el presente caso debe tenerse en cuenta que, como sostiene el recurrente, las normas antes citadas (artículos 1320 del Código Civil y 91 del Reglamento Hipotecario) no son aplicables respecto de actos dispositivos realizados por persona divorciada. Debe advertirse que tampoco se exige tal manifestación para todo acto de disposición realizado por una persona divorciada en previsión de que sobre la vivienda sobre la misma se haya constituido a favor del excónyuge el derecho de uso que contempla el artículo 96 del Código Civil. Dicho derecho deberá estar debidamente inscrito para que perjudique a terceros.

A mayor abundamiento, en casos en que el acto dispositivo tiene por objeto únicamente una participación indivisa de la vivienda debe tenerse en cuenta que el derecho individual de un comunero casado sobre el uso o goce de la cosa común no derivará naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, o, en caso de disponente divorciado, de la sentencia de divorcio con base en el artículo 96 del Código Civil, circunstancias que no constan en el presente caso (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 1987, 27 de junio de 1994 y 11 de enero de 2018, citadas por el recurrente).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14905.pdf>

## II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de San Clemente

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TITULARES REGISTRALES QUE NO HAN SIDO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL***

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio de tracto sucesivo se encuentra relacionado con el principio registral de legitimación, conforme al cual «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa, no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase en su momento en el supuesto de hecho planteado en el presente expediente, omisión que da lugar, por aparición sobrevenida de nuevos titulares, al obstáculo registral ahora examinado, siendo insuficiente desde el punto de vista del requisito del tracto sucesivo los emplazamientos que se hicieron a los titulares registrales que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial.

De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14906.pdf>

## II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Manresa n.º 1**

### ***CONDICIÓN RESOLUTORIA EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO: CANCELACIÓN***

La cancelación del pacto resolutorio inscrito precisa bien consentimiento del vendedor, en el acto o anticipado, resolución judicial, conforme a los principios generales, o conforme al artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria, excepcionalmente, el transcurso del plazo establecido para la caducidad de la acción, en los términos indicados por el precepto; bien por ser el civilmente previsto en la ley aplicable o bien por haberse pactado, válidamente, un plazo menor. Es importante destacar que en el caso ahora debatido no se ha pactado anticipadamente, al formalizarse la escritura pública de venta con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, la caducidad convencional del derecho ni la prestación anticipada del vendedor a la cancelación mediante la presentación de los documentos aquí referidos. En definitiva, el mero documento bancario, expedido por la entidad financiera que fue parte vendedora en la venta con precio aplazado garantizado con la condición resolutoria cuya cancelación se pretende, acreditativo de la cancelación

de operación de activo y especifica el número del préstamo y su fecha, no es suficiente para la cancelación de la condición resolutoria inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14907.pdf>

#### II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Valencia n.º 17**

##### ***DESHEREDACIÓN: EXPRESIÓN DE LA CAUSA***

En el presente caso comparecen y consienten en la escritura las dos hijas legitimarias que han contradicho la causa de desheredación por falta de expresión legal, lo que ha sido corroborado por las herederas que aceptan la legítima de ambas. La cuestión que se ha de resolver ahora es si ambas nietas legitimarias constituyen todo el elenco de «afectados que tienen que dar su conformidad» como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento. Respecto de la cuestión relativa a la intervención de los descendientes de los hijos desheredados, el artículo 857 del Código Civil establece que «Los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, es doctrina de este Centro Directivo que en los casos en que la causa de desheredación haya sido contradicha sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial; y ello porque se produce la extinción de su acción para reclamar la legítima, como consecuencia del acuerdo sobre la falta de certeza de la causa de desheredación.

No obstante, en el caso del presente recurso las anteriores consideraciones no deben impedir la inscripción de la escritura calificada porque falta uno de los presupuestos para que sea exigible la intervención de los hijos o descendientes de las desheredadas, cual es -como sostiene el recurrente y aun cuando la registradora no se refiere a esta cuestión- que la desheredación no cumple los requisitos formales para que produzca efectos. En el concreto supuesto de este expediente se cumplen dos de los parámetros: las desheredadas están identificadas y eran susceptibles de imputación al tiempo de la desheredación. Pero no se cumple la exigencia de la expresión determinante de al menos una de las causas de desheredación recogidas en el Código Civil. Por los razonamientos precedentes debe concluirse que en este caso debe negarse eficacia a la desheredación, pues la testadora no menciona de manera expresa la concreta causa legal en que se funda para desheredar a sus nietas (arts. 848 y 849 el Código Civil) y se limitó a indicar que las deshereda «por las causas recogidas en el Código Civil», mención que es a todas luces insuficiente según la doctrina del Tribunal Supremo y de esta Dirección General.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14908.pdf>

#### II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Madrid n.º 25**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO**

Esta Dirección General ha entendido que esa norma introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019 es aplicable a los acuerdos sobre el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (cfr. las Resoluciones de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020). En el presente caso el registrador no basa su calificación negativa de la norma estatutaria debatida en que se exceda del ámbito de actividades a que se refiere dicha norma especial sino en que, a su juicio, lo que se permite en esa norma especial es limitar o condicionar, pero no establecer una prohibición absoluta de la actividad de alquiler o explotación de índole turística de las viviendas.

En cuanto al alcance de la modificación que se pueda hacer en los estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal, (...) el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que “se limite”, es decir, “poner límites a algo”, en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa “limite o condicione”, la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a la comunidad de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14909.pdf>

**II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)**

**Registro de Madrid n.º 53**

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL: CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO**

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho -párrafo segundo, apartado c)-; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación». Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma. Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que el recurrente impugne la razón que motivaría el segundo defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente. Por tal razón, esta Resolución se centrará únicamente en el primer defecto de la nota, pues es el único que se combate jurídicamente.

Si se tiene en cuenta que ese es el único defecto objeto de impugnación, es evidente que el registrador ha actuado correctamente pues, según el texto antes transcrito del citado artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no procede sino «comunicar su decisión al recurrente», sin que estuviera obligado a elevar el expediente de recurso a este Centro por que, una vez rectificadas la

calificación en cuanto al único defecto impugnado, dicho recurso carece de objeto. Y, es más, el hecho de que con esa comunicación el registrador adjuntara una «nueva» nota de calificación que, con supresión de ese defecto, tiene en la parte restante idéntico contenido que la anterior (si bien con la sustitución del término «denegar» por el de «suspender» referido a la inscripción solicitada), es una circunstancia que –además de no contradecir dicha conclusión– no responde a una obligación (pues habría bastado con que afirmara que rectificaba ese concreto extremo de la calificación) pero no hace sino facilitar al recurrente los términos en que se mantiene la calificación respecto del defecto no impugnado (en puridad no es una nueva calificación sino la misma rectificada, pues no contiene ofrecimiento de recursos).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14911.pdf>

## II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Talavera de la Reina n.º 3

#### *PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS*

No corresponde en sede de este recurso pronunciarse sobre si procede la reducción arancelaria reconocida a los beneficiarios de la justicia gratuita, que deberá ventilarse por otro cauce. En particular, una vez emitida la factura podrá impugnarse ante el Colegio de Registradores, contra cuya resolución, cabe recurso de alzada ante esta Dirección General. En segundo lugar, es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, (cfr. la reciente resolución de 2 de junio de 2020) que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente, como se ha dicho más arriba, sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora decidirse en base a documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada, es decir, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

Entrando en fondo del asunto es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General de los Registros y del Notariado (Cfr. Resolución de 12 de diciembre de 2014, 25 de noviembre de 2016 entre otras) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del art. 332.3 RH, y c) Ha de ser legítimo.

Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito.

En el presente expediente, alega la recurrente que es socia o acreedora de las sociedades y personas respecto de las cuales solicita la información. La cuestión fundamental para resolver este expediente es si el interés legítimo de la solicitante ha sido justificado ante el registrador al tiempo de la solicitud de la publicidad. Del contenido del Registro no resulta relación alguna entre las personas y empresas respecto de las cuales se solicita información de forma indiscriminada. De la documentación aportada en el recurso, y que no puede tenerse en cuenta a los efectos de la resolución de este expediente (Cfr. art. 326 de la L.H.), si resulta que la interesada está en trámites de divorcio y en el inventario que realiza el perito en el seno de la disolución de gananciales sí que se incluyen algunas de las empresas respecto de las cuales se solicita información. No se explica de ninguna manera cuál es la relación de las dos personas físicas cuyas fincas se solicitan y la disolución de gananciales de la recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14912.pdf>

## **II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)**

### **Registro de Talavera de la Reina n.º 1**

#### ***PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS***

No corresponde en sede de este recurso pronunciarse sobre si procede la reducción arancelaria reconocida a los beneficiarios de la justicia gratuita, que deberá ventilarse por otro cauce. En particular, una vez emitida la factura podrá impugnarse ante el Colegio de Registradores, contra cuya resolución, cabe recurso de alzada ante esta Dirección General. En segundo lugar, es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, (cfr. la reciente resolución de 2 de junio de 2020) que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente, como se ha dicho más arriba, sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora decidirse en base a documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada, es decir, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

Entrando en fondo del asunto es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General de los Registros y del Notariado (Cfr. Resolución de 12 de diciembre de 2014, 25 de noviembre de 2016 entre otras) que

debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado ( a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del art. 332.3 RH, y c) Ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito.

En el presente expediente, alega la recurrente que es socia o acreedora de las sociedades y personas respecto de las cuales solicita la información. La cuestión fundamental para resolver este expediente es si el interés legítimo de la solicitante ha sido justificado ante el registrador al tiempo de la solicitud de la publicidad. Del contenido del Registro no resulta relación alguna entre las personas y empresas respecto de las cuales se solicita información de forma indiscriminada. De la documentación aportada en el recurso, y que no puede tenerse en cuenta a los efectos de la resolución de este expediente (Cfr. art. 326 de la L.H.), si resulta que la interesada está en trámites de divorcio y en el inventario que realiza el perito en el seno de la disolución de gananciales sí que se incluyen algunas de las empresas respecto de las cuales se solicita información. No se explica de ninguna manera cuál es la relación de las dos personas físicas cuyas fincas se solicitan y la disolución de gananciales de la recurrente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14913.pdf>

## II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Chiva n.º 2

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDO SOBRE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS**

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces y así el Preámbulo de la citada Ley 8/2013 expresa que no se puede hacer depender la adopción de los mismos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir. Por tales razones no pueden ser estimados los motivos que alega el recurrente cuando, en esencia, sostiene que la regla de unanimidad no es imperativa en el presente caso dado que se trata de una comunidad de propietarios con cuatrocientos chalés y estaba inscrita en el Registro la regla estatutaria –artículo 36– según la cual los estatutos «... solo podrán ser reformados por acuerdo de la Asamblea General extraordinaria, expresamente convocada a tal fin, y con el voto favorable de más del 50 por 100 de los votos totales de la Comunidad». Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) y la jurisprudencia (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1976, 26 de junio de 1993 y 13 de marzo de 2003) la referida regla legal de unanimidad tiene carácter imperativo.

El complejo inmobiliario regido por los estatutos que se modifican mediante la escritura calificada es de los mencionados en el apartado 2.a) del citado artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, con la consiguiente sujeción «a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación»; y el amplio juego de la autonomía de la voluntad a que se refiere el recurrente es aplicable precisamente a «los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2», pues sólo esos complejos no incluidos en dicho apartado son aquellos a los que «les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley» (artículo 24.4).

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho –párrafo segundo, apartado c)–; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación». Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma. Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que el recurrente impugne la razón que motivaría el segundo defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente. Por tal razón, esta Resolución se centrará únicamente en el primer defecto de la nota, pues es el único que se combate jurídicamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14914.pdf>

## II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### Registro de Jaén n.º 1

#### *RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO*

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una inmatriculación ya practicada.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14915.pdf>

**II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de Barcelona n.º 15*****REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ACREDITACIÓN***

A efectos registrales la representación alegada con base en la invocación de un mandato verbal exige, o bien justificar de forma auténtica su existencia (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), algo realmente difícil aunque no imposible, o la ratificación en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14916.pdf>

**II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de Sabadell n.º 4*****CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN O EL DIVORCIO: ÁMBITO***

En el presente caso, tal y como se ha reseñado anteriormente, los términos de la sentencia aportada al Registro son inequívocos, sin que se constate en la misma lo indicado por la recurrente en el sentido de que «le fue atribuida la nuda propiedad en contraprestación por la compensación económica y/o pensión compensatoria estipulada en su día entre las partes». Por tal razón, procede confirmar íntegramente la calificación en el extremo en que ha sido recurrida, toda vez que la adjudicación a la esposa de un bien privativo (adquirido por su esposo a título de herencia en 1991) rebasa, de manera clara y evidente, la viabilidad del testimonio aportado de la resolución judicial para provocar «per se» la inscripción pretendida, pues dicha adjudicación, sin más, es un acto a título gratuito, con lo que ello implica y conlleva en el orden material y formal.

A mayor abundamiento, y en esta línea, la Resolución de 7 de octubre de 2011 de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, citada por el registrador en la calificación, puso de relieve que, de acuerdo con el artículo 76.e) del Código de familia, el convenio de separación o de divorcio debe contener las normas relativas a la liquidación, si es el caso, del régimen matrimonial, y la división de los bienes comunes; y que, evidentemente, en un régimen de separación de bienes sólo se puede proceder a la división de los bienes comunes. No hay lugar para tratar de las fincas o bienes que sólo son de uno de los esposos, por mucho que se hayan adquirido durante el matrimonio, a menos que se trate de la atribución del uso de la vivienda familiar o de otras compensaciones. Por lo demás, el registrador ha de atenerse en su calificación a los asientos del Registro y al título presentado, que recoge lo que más arriba se ha transcrito y no otra cosa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14917.pdf>

**II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de Valdepeñas****AGUAS: INSCRIPCIÓN DE UN POZO**

Debe en primer lugar recordarse la reiterada doctrina de este centro directivo según la cual conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación.

La constancia registral de la existencia en la finca de un pozo por sondeo debidamente legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana parece indicar que da derecho a algún tipo de aprovechamiento de aguas, por lo que se exige acreditar la correspondiente licencia y la inscripción del aprovechamiento de aguas a que da derecho la extracción del pozo en el Registro administrativo de Aguas (véase artículo 64 Reglamento Hipotecario), además de la identificación del caudal a que da derecho el aprovechamiento de aguas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14918.pdf>

**II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de San Bartolomé de Tirajana n.º 2****PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS**

El recurso no puede prosperar pues, si bien es cierto como dice la recurrente que el artículo 415 del Reglamento Hipotecario se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos Juntas Directivas elegidas cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas.

Por último, si bien el recurrente no lo hace expresamente en queja, sí solicita que se adopten las medidas legales necesarias al haberse producido actuaciones ilícitas por el referido funcionario público. Pues bien, de la documentación aportada no se deduce ninguna actuación negligente o culpable por parte del mismo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14919.pdf>

**II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)****Registro de Mazarrón**

## **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: CONTROL EN LOS CASOS DE TRANSMISIÓN DE LA FINCA**

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). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación. Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad. Sin embargo, no puede olvidarse que, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Como se deduce de la sentencia cuyos pronunciamientos han de inscribirse, motivada por una demanda inicial y otra reconventional, en realidad estamos ante la liquidación de dos obligaciones pecuniarias recíprocas, que se compensan y extinguen en la parte concurrente, y que, en cuanto al exceso, se acuerda su satisfacción mediante una dación en pago de deuda, de modo que el obligado a pagar determinada cantidad no entrega ese importe en dinero sino que en su lugar transmite su cuota indivisa sobre determinadas fincas a quienes tenían derecho a cobrar dicha cantidad. Por tanto, y con independencia de que la sentencia habla de acrecimiento de cuotas entre coherederos, en realidad estamos ante una auténtica transmisión de cuota indivisa de finca de un titular a otros. En relación con la normativa aplicable, como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 28 de febrero de 2020 la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Cuando no se disponga de esta información la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración. No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), o que se desprendan del propio título inscribible, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (artículos 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas).

## II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Madrid n.º 2****COMUNIDAD HEREDITARIA: ACTOS DE DISPOSICIÓN**

El recurso no puede prosperar. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Mientras que no se realice liquidación de la sociedad de gananciales y la partición de la herencia y se adjudiquen bienes concretos a herederos determinados existe una comunidad postganancial y hereditaria de la que no solo forman parte el cónyuge sobreviviente y los herederos del titular registral, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alícuota.

En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición. El Tribunal Supremo confirma (véase Sentencia de 7 de marzo de 2012) que la venta de bienes, propiedad de comunidad hereditaria, por alguno solo de los coherederos, sin consentimiento de los demás, antes de la partición es ineficaz, por aplicación combinada de los arts. 397 y 1261 CC al implicar la disposición de la cosa común por uno solo de los partícipes una alteración que requeriría el consentimiento de los demás. La misma solución es por tanto aplicable a cualquier otro acto dispositivo como puede ser la constitución de una hipoteca, por lo que no podrá ser inscrita mientras no lo ratifique el legitimario cuyo consentimiento se ha omitido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14921.pdf>

## II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro de Valencia n.º 13**

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL: FUNDAMENTACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DESFAVORABLE Y CONCRECIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO**  
**DONACIÓN: LAS DONACIONES MORTIS CAUSA NO SON INSCRIBIBLES**

Es cierto que, según la doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, aun cuando en la nota de calificación aparecen expresadas escuetamente las razones que, a juicio de la registradora, justificarían la negativa a la inscripción, la cuestión planteada en aquella ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente para su defensa.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria, al enumerar los requisitos que, al menos, ha de cumplir el escrito de interposición del recurso, exige que se expresen los hechos y fundamentos de derecho -párrafo segundo, apartado c)-; y el artículo 115.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige expresar: «b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación». Bien es cierto que este Centro Directivo entendió, en su Resolución de 27 de marzo de 2008 que esa exigencia formal, no puede conducir sin más a entender que, aquella parte de la nota cuya impugnación no ha sido fundamentada, debe entenderse no recurrida, siempre que conste de manera inequívoca la voluntad del recurrente de alzarse contra la totalidad del contenido de la nota y solicite la revocación de la misma. Ahora bien, en el caso concreto del presente recurso no es que el recurrente impugne la razón que motivaría el segundo defecto, sino que ni siquiera se refiere al mismo aun remotamente. Por tal razón, esta Resolución se centrará únicamente en el primer defecto de la nota, pues es el único que se combate jurídicamente.

Para que haya donación mortis causa es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencia 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de éste tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de “conditio iuris” de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento. La donación «mortis causa» se rige por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, es revocable, no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria; por el contrario, la donación «inter vivos», «post mortem», es inscribible en el Registro.

Indudablemente, la reserva del usufructo a favor de los donantes con prohibición de disponer impuesta al donatario, individualmente considerada, es admisible, por lo que debe analizarse en relación con el alcance que, en el negocio jurídico formalizado, tiene la reversión «a favor de los donantes para cualquier caso y circunstancia, que no deberán justificar». Y respecto de este pacto especial, convenido «ex» artículo 641 del Código Civil, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 27 de enero de 2011, ha afirmado lo siguiente: «La donación con cláusula de reversión, que contempla el artículo 641 del Código civil, es una restricción a la donación, que consiste en que producido el evento reversional se da el mecanismo recuperatorio que determina automáticamente la readquisición por parte del donante (a no ser que la reversión sea a favor de un tercero). Pero mientras no se dé dicho evento, el donatario es propietario de lo donado (...)». La Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 1998 acotó en cierto sentido su alcance y extensión, pronunciándose contra la reversión por simple voluntad del donante.

Y es que, otorgada una donación propiamente «inter vivos», el donante sólo puede variar la trayectoria de la titularidad del dominio donado para que, en lugar de ir al donatario favorecido con la donación en primer lugar, vaya a otra persona distinta, pero en ningún caso para que vuelva al propio donante: «(...) fuera de los casos especialmente previstos por la Ley (cfr. artículos

644, 647 y 648 del Código Civil) y de los expresamente pactados, el donante no tiene facultades para recuperar el dominio de los bienes donados: La irrevocabilidad de la donación sigue siendo un principio general en nuestro Derecho por aplicación del artículo 1256 del Código Civil.

A la vista del alcance de la reversión configurada en la escritura calificada, que viene a suponer la reserva de la facultad de revocación «ad nutum» por parte de donante, debe concluirse que se trata de una donación «mortis causa» cuando se haya pactado – o resulte así de una racional interpretación– su revocabilidad «ad nutum» a favor del donante y no a favor de terceros; siendo un dato que puede llevar a esta conclusión el pacto (añadido en este caso) en cuya virtud se haya prohibido al donatario disponer en vida del donante de la finca donada. En suma, existe una verdadera donación «mortis causa» cuando el donante siga teniéndose por propietario de lo donado «mientras viva». A la vista de lo expuesto, no cabe sostener que en el caso del presente recurso se haya producido una indiscutible e incuestionable transmisión de la propiedad de lo donado. Como afirma certeramente el registrador en su calificación, esa propiedad teóricamente donada tiene un mero alcance formal y queda por completo desnaturalizada por la reversión a favor de los donantes tal y como ha sido configurada y posibilitada en el título.

En suma, y para el Derecho común (pues los Derechos navarro y catalán tienen una clara especificidad sobre el particular), las donaciones «mortis causa» en sentido estricto (no las donaciones «inter vivos» con eficacia «post mortem») se rigen en todo por las reglas de los legados y han de otorgarse en forma testamentaria –no de donación–, siendo esencialmente revocables, que, a la vista de lo expuesto, es lo realmente plasmado en el título cuya calificación motiva este recurso, no teniendo por tanto acceso al Registro de la Propiedad.

Hechas las anteriores precisiones expresadas ya en la citada Resolución de 27 de marzo de 2019, sin duda un elemento esencial de la cuestión nuclear que se suscita pasa por responder a una pregunta que el propio recurrente se formula en su escrito: ¿Cabe configurar o no una donación inter vivos como libremente revocable por el donante? La respuesta, en el derecho vigente, ha de ser necesariamente negativa. Y es que la reversión en favor del donador del artículo 641 del Código Civil exige para su operatividad que se haya previsto una condición o un plazo, mientras que en el caso que motiva este recurso la recuperación del dominio se ha dejado exclusivamente al arbitrio de los donantes, pues libérrimamente, y sin necesidad de justificación alguna.

Por último, esta Dirección General no puede dejar de hacerse eco de las tendencias doctrinales en pro de una adaptación del derecho sucesorio común (en línea, en algunos de sus extremos, con las recientes legislaciones forales o especiales) que superara antiguos dogmas y regulara formas de ordenar la sucesión hoy no permitidas por aquel; siendo también indudable que una donación –o la intención de donar– en la forma que en la escritura calificada se ha pretendido, es contemplada como una pieza más del fenómeno sucesorio –global y conjunto– de determinada persona. Pero estos planteamientos lo son «de lege ferenda», pues «de lege lata» necesariamente se impone confirmar la calificación recurrida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/27/pdfs/BOE-A-2020-15124.pdf>

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

Registro de Santa Fe n.º 2

**HERENCIA: PARTICIÓN EN LA QUE INTERVIENE Y CONSIENTE LA VIUDA LEGITIMARIA PRETERIDA EN EL TESTAMENTO**

En el supuesto concreto de este expediente, no hay condición que suspenda o resuelva la institución de heredero, ni este ha muerto antes que el testador ni ha repudiado la herencia, por lo que no hay duda de la subsistencia de la institución de heredero y por tanto a la validez del testamento en cuanto a la misma. Cuestión distinta es la relativa a las consecuencias que se deriven de la preterición de la legitimaria, en los términos que a continuación se expresan.

Ahora se trata de determinar si es válida la partición hecha con la viuda que no ha sido llamada en el testamento. Este Centro Directivo ha sentado la doctrina (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 (instituidos y preteridos), ya que para prescindir de la correspondiente acción judicial de nulidad se exige dicho convenio entre los interesados. Cabe reconocer que con carácter general en el ámbito extrajudicial gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones particionales que se ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima.

En principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la Autoridad Judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. En el supuesto concreto, la interpretación ha sido hecha por el único heredero llamado y concurre en el otorgamiento la única legitimaria preterida, no existiendo por tanto colisión de decisión entre los llamados a la sucesión, y dándose la viuda por pagada en sus derechos, por lo que no puede más que darse por válida la partición realizada al no haber otros interesados ni terceros perjudicados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15773.pdf>

## II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Vélez-Málaga n.º 2**

### **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA Y JUICIO DE SUFICIENCIA Y EQUIVALENCIA**

Conforme al artículo 10.11 del Código Civil español, se aplicará «(...) a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». Por lo tanto, tratándose de una representación voluntaria sobre la que no se ha pactado otra cosa y que se va a ejercitar en España, la ley que regula el ejercicio del poder de representación es la ley española. Conforme a la ley que regula la obligación principal –artículos 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008; 10.1 y 10.11 del Código Civil–, no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros de apoderamiento, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español para la representación en la cesión de créditos con garantía hipotecaria y para su inscripción en el Registro de la Propiedad. La aplicación del Derecho español en esta materia es indudable, en la medida que corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva, tal y como ha reconocido el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Con el alcance expuesto, la regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (artículo 57 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil). En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento otorgado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. Si tales indicaciones constan en la escritura otorgada mediante el referido título representativo, la reseña que el notario realice de los datos identificativos del documento auténtico y su juicio de suficiencia de las facultades representativas harán fe, por sí solas, de la representación acreditada y será inscribible en el Registro de la Propiedad el acto dispositivo formalizado en aquella escritura. Y, como también ha reiterado esta Dirección General, en el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente.

También ha puesto de relieve esta Dirección General que este juicio de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, aunque cuando se realiza expresamente éste para el acto o negocio que se autoriza implica cabalmente aquél. Y que, siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente.

En el caso de este expediente se expresa por el notario español que se le ha exhibido copia autorizada de la escritura de poder, debidamente apostillada, con identificación de la notaría autorizante, que de tal documento resultan facultades suficientes el otorgamiento de la concreta escritura; y añade que dicho documento es «equivalente formal y sustancialmente respecto al derecho español, al estar suscrito por autoridad con facultades de fe pública conforme a la ley francesa y contener juicio suficiente de identidad y capacidad de los otorgantes». Así, la escritura pública de compraventa presentada a inscripción reseña el conjunto de aspectos del documento representativo extranjero que son necesarios para calificar su eficacia formal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15776.pdf>

## II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Badajoz n.º 2**

### **ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

Como ha afirmado esta Dirección General de forma reiterada, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo

y forma. Por ello, no pueden ahora valorarse los documentos que se aportan con el escrito de recurso y no se presentaron en el momento de la calificación impugnada.

El primero de los defectos señalados en la calificación impugnada es que, a juicio del registrador, existe contradicción en el apartado de la escritura relativo a la situación arrendaticia, al manifestarse que se ha comunicado al arrendatario de parte de la finca, por burofax, la intención de vender dicha finca y declarar a continuación que, al venderse la totalidad de inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto, ya que si el arrendatario, según el criterio expuesto en la escritura, no tiene derecho de tanteo y retracto, no tendría sentido la comunicación al mismo de la intención de vender la finca. Frente a esta objeción debe tenerse en cuenta que cabe que se notifique al arrendatario la intención de venta de la total finca a efectos distintos de los del posible ejercicio de un derecho de tanteo o retracto.

Debe tenerse en cuenta que, como ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de julio de 2020, del artículo 25.7, i.i., de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo al que se refiere expresamente la calificación impugnada) resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda –o el local– objeto del arrendamiento arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. Es evidente que si el derecho de adquisición preferente del arrendatario no existe, no es exigible ninguna notificación al arrendatario para inscribir la transmisión de la finca arrendada.

Por último, las consideraciones precedentes conducen también a la revocación del tercero de los defectos invocados por el registrador, relativo a la falta de acreditación de la ley aplicable al contrato, sea la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o la de 1994, a los efectos del derecho de adquisición preferente. Y es que, aun dejando al margen el hecho de que se incurre en contradicción en la propia calificación (toda vez que, al expresar el segundo defecto, el registrador se refiere al artículo 25 de la Ley de 1994), lo cierto es que, al no existir derecho de adquisición preferente regulado en ambas leyes, es intrascendente dicha cuestión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15778.pdf>

## II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Madrid n.º 55

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: SOLO ES POSIBLE MIENTRAS NO SE HAYAN ACABADO LAS OBRAS**

En el presente recurso ha de decidirse si puede o no practicarse la anotación preventiva de un crédito refaccionario cuando ya se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la finalización de las obras que son objeto de la refacción.

Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Siguiendo la doctrina sentada por la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2011, puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha

exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad. Por otro lado, la palabra anticipar, empleada por el artículo 59 de la Ley Hipotecaria para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra, siendo el término «cantidad» una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el artículo 1273 del Código Civil, máxime cuando el artículo 60 de la Ley Hipotecaria se refiere al «dinero o efectos en que consistan los mismos créditos». Ahora bien, aun manteniendo el concepto amplio de crédito refaccionario, el Tribunal Supremo entiende que el mismo «no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles».

Respecto del concreto defecto expresado en la calificación impugnada no cabe sino confirmar el criterio del registrador, toda vez que el reconocimiento del concepto amplio de crédito refaccionario que el Tribunal Supremo ha tomado en consideración, según ha quedado expuesto, no puede llegar al extremo de soslayar el requisito temporal que, a efectos de su protección registral, se exige inequívocamente en la legislación hipotecaria (cfr. las Resoluciones de 19 febrero 1896 y 9 de junio de 1911, según las cuales es requisito indispensable para la práctica de la anotación que las obras no se hallen terminadas).

En consecuencia, constando registralmente por nota marginal que las obras han concluido, y estando los asientos registrales bajo la salvaguarda de los Tribunales en virtud del artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, no cabe sino confirmar la nota de calificación del registrador, no pudiendo practicarse anotación preventiva de crédito refaccionario cuando de los propios asientos del Registro resulta la terminación de las obras, y, por lo tanto, el incumplimiento de la *conditio iuris* («mientras duren las obras») que para la práctica de la anotación preventiva de crédito refaccionario exige el artículo 42.8 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15779.pdf>

## II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Benissa

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

Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»). Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15780.pdf>

## II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Corcubión-Muros

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

Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»). Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15781.pdf>

## II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Huelma

#### **INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA ENTRE EL TÍTULO Y LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el caso de la nota de calificación impugnada, el registrador emite una calificación completa tanto en su exposición fáctica y en los fundamentos jurídicos en que se fundamenta, como en las formas de subsanación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador. Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro

de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

Nos encontramos en primer lugar ante una evidente discrepancia entre la descripción de la finca contenida en el título previo de adquisición y en el título traslativo inmatriculador como consecuencia de la mencionada rectificación; y, a su vez, ante una duda fundada y justificada por la registradora en su nota de calificación respecto de la identidad de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15782.pdf>

## II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Alicante n.º 5**

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

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

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanar ya se había producido, en consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, que se encuentra vigente. un siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática. El actual titular registral 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) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar 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 Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), como así ha ocurrido en la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15783.pdf>

## II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

Registro de Madrid n.º 2

**HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS PARA DISPONER Y GRAVAR LOS BIENES QUE CONFORMAN LA COMUNIDAD HEREDITARIA**

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Es cierto que no siempre hay propiamente tracto sucesivo material interrumpido en la venta de bienes de la comunidad postganancial y de la comunidad hereditaria, pero para ello es preciso que intervengan todos los interesados. Nada impide que se realicen actos dispositivos parciales por los coherederos, que podrán ser inscritos como supuestos de tracto abreviado (cfr. artículo 20 LH), siempre que se cumplan los requisitos sustantivos y formales legalmente exigidos, como es la necesaria intervención de los herederos forzosos, cuya concurrencia al acto dispositivo es ineludible.

En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario. De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15784.pdf>

## II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

Registro de Santa Fe n.º 2

**HERENCIA: PARTICIÓN EN LA QUE INTERVIENE Y CONSIENTE LA VIUDA LEGITIMARIA PRETERIDA EN EL TESTAMENTO**

En el supuesto concreto de este expediente, no hay condición que suspenda o resuelva la institución de heredero, ni este ha muerto antes que el testador ni ha repudiado la herencia, por lo que no hay duda de la subsistencia de la institución de heredero y por tanto a la validez del testamento en cuanto a la misma. Cuestión distinta es la relativa a las consecuencias que se deriven de la preterición de la legitimaria, en los términos que a continuación se expresan.

Ahora se trata de determinar si es válida la partición hecha con la viuda que no ha sido llamada en el testamento. Este Centro Directivo ha sentado la doctrina (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 pre-

via declaración de nulidad de la institución en el caso de preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos), ya que para prescindir de la correspondiente acción judicial de nulidad se exige dicho convenio entre los interesados. Cabe reconocer que con carácter general en el ámbito extrajudicial gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones parciales que se ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima.

En principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la Autoridad Judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. En el supuesto concreto, la interpretación ha sido hecha por el único heredero llamado y concurre en el otorgamiento la única legitimaria preterida, no existiendo por tanto colisión de decisión entre los llamados a la sucesión, y dándose la viuda por pagada en sus derechos, por lo que no puede más que darse por válida la partición realizada al no haber otros interesados ni terceros perjudicados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15773.pdf>

## II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Vélez-Málaga n.º 2**

### **REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA Y JUICIO DE SUFICIENCIA Y EQUIVALENCIA**

Conforme al artículo 10.11 del Código Civil español, se aplicará «(...) a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». Por lo tanto, tratándose de una representación voluntaria sobre la que no se ha pactado otra cosa y que se va a ejercitar en España, la ley que regula el ejercicio del poder de representación es la ley española. Conforme a la ley que regula la obligación principal –artículos 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008; 10.1 y 10.11 del Código Civil–, no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros de apoderamiento, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español para la representación en la cesión de créditos con garantía hipotecaria y para su inscripción en el Registro de la Propiedad. La aplicación del Derecho español en esta materia es indudable, en la medida que corresponde al legislador nacional fijar las condiciones del propio sistema de seguridad jurídica preventiva, tal y como ha reconocido el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Con el alcance expuesto, la regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (artículo 57 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil). En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento otorgado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. Si tales indicaciones constan en la escritura otorgada mediante el referido título representativo, la reseña que el notario realice de los datos identificativos del documento auténtico y su juicio de suficiencia de las facultades representativas harán fe, por sí solas, de la representación acreditada y será inscribible en el Registro de la Propiedad el acto dispositivo formalizado en aquella escritura. Y, como también ha reiterado esta Dirección General, en el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente.

También ha puesto de relieve esta Dirección General que este juicio de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, aunque cuando se realiza expresamente éste para el acto o negocio que se autoriza implica cabalmente aquél. Y que, siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente.

En el caso de este expediente se expresa por el notario español que se le ha exhibido copia autorizada de la escritura de poder, debidamente apostillada, con identificación de la notaría autorizante, que de tal documento resultan facultades suficientes el otorgamiento de la concreta escritura; y añade que dicho documento es «equivalente formal y sustancialmente respecto al derecho español, al estar suscrito por autoridad con facultades de fe pública conforme a la ley francesa y contener juicio suficiente de identidad y capacidad de los otorgantes». Así, la escritura pública de compraventa presentada a inscripción reseña el conjunto de aspectos del documento representativo extranjero que son necesarios para calificar su eficacia formal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15776.pdf>

## II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

### **Registro de Badajoz n.º 2**

#### **ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

Como ha afirmado esta Dirección General de forma reiterada, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no pueden ahora valorarse los documentos que se aportan con el escrito de recurso y no se presentaron en el momento de la calificación impugnada.

El primero de los defectos señalados en la calificación impugnada es que, a juicio del registrador, existe contradicción en el apartado de la escritura relativo a la situación arrendaticia, al manifestarse que se ha comunicado al arrendatario de parte de la finca, por burofax, la intención de vender dicha finca y declarar a continuación que, al venderse la totalidad de inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto, ya que si el arrendatario, según el criterio expuesto en la escritura, no tiene derecho de tanteo y retracto, no tendría sentido la comunicación al mismo de la intención de vender la finca. Frente a esta objeción debe tenerse en cuenta que

cabe que se notifique al arrendatario la intención de venta de la total finca a efectos distintos de los del posible ejercicio de un derecho de tanteo o retracto.

Debe tenerse en cuenta que, como ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de julio de 2020, del artículo 25.7, i.i., de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo al que se refiere expresamente la calificación impugnada) resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda –o el local– objeto del arrendamiento arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. Es evidente que si el derecho de adquisición preferente del arrendatario no existe, no es exigible ninguna notificación al arrendatario para inscribir la transmisión de la finca arrendada.

Por último, las consideraciones precedentes conducen también a la revocación del tercero de los defectos invocados por el registrador, relativo a la falta de acreditación de la ley aplicable al contrato, sea la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o la de 1994, a los efectos del derecho de adquisición preferente. Y es que, aun dejando al margen el hecho de que se incurre en contradicción en la propia calificación (toda vez que, al expresar el segundo defecto, el registrador se refiere al artículo 25 de la Ley de 1994), lo cierto es que, al no existir derecho de adquisición preferente regulado en ambas leyes, es intrascendente dicha cuestión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15778.pdf>

## II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Madrid n.º 55**

### ***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: SOLO ES POSIBLE MIENTRAS NO SE HAYAN ACABADO LAS OBRAS***

En el presente recurso ha de decidirse si puede o no practicarse la anotación preventiva de un crédito refaccionario cuando ya se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la finalización de las obras que son objeto de la refacción.

Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Siguiendo la doctrina sentada por la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2011, puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad. Por otro lado, la palabra anticipar, empleada por el artículo 59 de la Ley Hipotecaria para anotar las cantidades entregadas de una vez o de modo sucesivo, ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra, siendo el término «cantidad» una referencia a la valoración y determinabilidad a que alude el artículo 1273 del Código Civil, máxime cuando el artículo 60 de la Ley Hipotecaria se refiere al «dinero o efectos en que consistan los mismos créditos». Ahora bien, aun manteniendo el concepto amplio de crédito refaccionario, el Tribunal Supremo entiende

que el mismo «no autoriza, empero, su extensión indiscriminada a todo el que tenga su origen en el suministro de bienes o servicios que guarden cualquier tipo de relación con bienes inmuebles».

Respecto del concreto defecto expresado en la calificación impugnada no cabe sino confirmar el criterio del registrador, toda vez que el reconocimiento del concepto amplio de crédito refaccionario que el Tribunal Supremo ha tomado en consideración, según ha quedado expuesto, no puede llegar al extremo de soslayar el requisito temporal que, a efectos de su protección registral, se exige inequívocamente en la legislación hipotecaria (cfr. las Resoluciones de 19 febrero 1896 y 9 de junio de 1911, según las cuales es requisito indispensable para la práctica de la anotación que las obras no se hallen terminadas).

En consecuencia, constando registralmente por nota marginal que las obras han concluido, y estando los asientos registrales bajo la salvaguarda de los Tribunales en virtud del artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, no cabe sino confirmar la nota de calificación del registrador, no pudiendo practicarse anotación preventiva de crédito refaccionario cuando de los propios asientos del Registro resulta la terminación de las obras, y, por lo tanto, el incumplimiento de la *conditio iuris* («mientras duren las obras») que para la práctica de la anotación preventiva de crédito refaccionario exige el artículo 42.8 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15779.pdf>

## II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Benissa

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

Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»). Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15780.pdf>

## II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Corcubión-Muros

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

Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»). Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15781.pdf>

## II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Huelma

#### ***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA ENTRE EL TÍTULO Y LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL***

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el caso de la nota de calificación impugnada, el registrador emite una calificación completa tanto en su exposición fáctica y en los fundamentos jurídicos en que se fundamenta, como en las formas de subsanación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador. Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

Nos encontramos en primer lugar ante una evidente discrepancia entre la descripción de la finca contenida en el título previo de adquisición y en el título traslativo inmatriculador como consecuencia de la mencionada rectificación; y, a su vez, ante una duda fundada y justificada por la registradora en su nota de calificación respecto de la identidad de la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15782.pdf>

## II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

Registro de Alicante n.º 5

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD**

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

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo de los que dimanar ya se había producido, en consecuencia, se toma razón del auto de adjudicación, pero se rechaza la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, que se encuentra vigente. un siendo muy importante en el proceso de ejecución la expedición de la certificación de titularidad y cargas, y su nota marginal, sin embargo, no debe identificarse con los efectos de la propia anotación preventiva de embargo.

El estricto ámbito de la calificación no permite entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que quedan reservadas a los procedimientos judiciales contenciosos, y fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de manera automática. El actual titular registral 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) y sin que la confirmación del defecto suponga prejuzgar la decisión que los tribunales, en su caso, puedan adoptar 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 Española y 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), como así ha ocurrido en la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15783.pdf>

## II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

Registro de Madrid n.º 2

**HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS PARA DISPONER Y GRAVAR LOS BIENES QUE CONFORMAN LA COMUNIDAD HEREDITARIA**

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Es cierto que no siempre hay propiamente tracto sucesivo material interrumpido en la venta de bienes de la comunidad postganancial y de la comunidad hereditaria, pero para ello es preciso que intervengan todos los interesados. Nada impide que se realicen actos dispositivos parciales por los coherederos, que podrán ser inscritos como supuestos de tracto abreviado (cfr. artículo 20 LH), siempre que se cumplan los requisitos sustantivos y formales legalmente exigidos, como es la necesaria intervención de los herederos forzosos, cuya concurrencia al acto dispositivo es ineludible.

En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario. De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15784.pdf>

## II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 7 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Santa Fe n.º 2**

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

Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»). Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes discutiéndose sobre el carácter medianero o no de la línea divisoria entre las propiedades.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15785.pdf>

## II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Rota**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE HECHO EN LAS QUE NO SE HA CONSTITUIDO FORMALMENTE**

La cuestión que debe resolverse parte de la situación creada como consecuencia de que con un mismo número de finca registral se han inscrito, con números de inscripción diferentes, partes de una casa, con sus respectivas descripciones, de modo tal que, en vez de dar cumplimiento al artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual debería o bien haberse inscrito la totalidad de la casa, atribuyéndose a sus titulares cuotas indivisas de dominio, o bien inscribirse cada una de las edificaciones o partes físicamente independientes como fincas registrales distintas, se han registrado en las inscripciones sucesivas las «partes de casa» con sus respectivas descripciones y titulares.

El régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expediente. Por ello que debe considerarse que se trata de una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma.

Sentado lo anterior, se hace necesario determinar si para poder inscribir la superficie de «la parte de casa C» atribuida por los otorgantes en la escritura de donación debe o no exigirse el consentimiento de los titulares registrales de las restantes partes de casa, esto es, de todos los titulares de los diferentes elementos de la propiedad horizontal de hecho. Y la respuesta ha de ser afirmativa por las razones que se pasan a exponer. Con carácter general, la determinación de la superficie correspondiente a las fincas registrales resulta esencial. La constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquella debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal. No obstante, no existiría obstáculo que impida la inscripción de la transmisión de la cuota, así como su asignación a una «parte de casa», tal y como ha sucedido hasta ahora, sin perjuicio de que la constancia de la descripción territorial de la misma y sus linderos deba ser suspendida, en las condiciones y por los motivos antes expuestos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15918.pdf>

## II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Valencia n.º 3**

### **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A PRACTICARLO**

En cuanto a la idoneidad del recurso, debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, 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.

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, palmariamente 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»). Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante un acta de manifestaciones que únicamente contiene obligaciones personales carentes de trascendencia real, y que no se encuentran aseguradas con derecho real alguno.

<https://www.boc.es/boc/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15919.pdf>

## II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Madrid n.º 22

#### ***SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN INCLUYENDO BIENES PRIVATIVOS***

Disuelta la sociedad de gananciales, pero no liquidada, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que lo integran, y de la que pueda disponerse separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o, en su caso, de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esa cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las citadas operaciones liquidatorias.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., Resoluciones citadas en los «Vis-tos») que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial (vid. artículo 1323 del Código Civil), siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (vid. artículo 609 del Código Civil), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes, no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. En el presente caso no puede entenderse que el negocio jurídico celebrado tenga su adecuado reflejo documental, habida cuenta de que en el cuaderno particional los otorgantes se limitan a adjudicar al cónyuge viudo «en pago de sus gananciales» un bien privativo de la causante. Una vez disuelta la sociedad de gananciales y constante la comunidad postganancial (o postmatrimonial), lo que no cabe en modo alguno es un trasvase injustificado de una masa patrimonial a otra y con una causa

negocial por completo ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15920.pdf>

## II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Palma de Mallorca n.º 5**

### **EXPEDIENTE ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA OBRA NUEVA: DELIMITACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN**

En cuanto a la alegación de los recurrentes de no haber tenido acceso al contenido de las alegaciones formuladas por los colindantes, este Centro Directivo ya ha señalado en resolución de 21 de mayo de 2018 que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza

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. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de 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 y posible invasión de fincas colindantes. 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. Como es doctrina de esta Dirección General, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero y 21 de febrero de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15922.pdf>

**II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)****Registro de Avilés n.º 1****OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO**

La exigencia sustantiva, impuesta al promotor por el artículo 6 de elaborar el libro del edificio y entregarlo a los usuarios finales del edificio, resulta de aplicación plena en todo el territorio nacional, como exigencia de naturaleza civil y mercantil, aunque «sin perjuicio de los derechos civiles, forales o especiales existentes en determinadas Comunidades Autónomas».

Como ya se afirmó en la Resolución de 26 de octubre de 2016, tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, debe revisarse la doctrina que la Dirección General de los Registros y del Notariado vino manteniendo sobre la exigencia del libro del edificio, que señalaba, resumidamente, que no se pretende tutelar el interés del promotor, sino el de los ulteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponer la exigencia de control debatida cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma. La citada Ley 13/2015, de 24 de junio, modificó el artículo 202 según se ha visto y con base en este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige para todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación).

Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción. Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de su formalización y depósito.

En definitiva, en el caso de este expediente, dados los términos claros e inequívocos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del Decreto 41/2007 del Principado de Asturias, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v.gr. seguro decenal) no está contemplada en ninguna norma, lo cual puede estar justificado, además, en el sentido de que el seguro decenal tiene una duración temporal, mientras que el libro del edificio tiene vocación de permanencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15923.pdf>

**II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)****Registro de Estella-Lizarra**

**ANOTACIONES PREVENTIVAS: CADUCIDAD**

En el caso de este expediente de la documentación aportada y de los propios asientos del Registro resulta que la nota marginal practicada en el 2017, en virtud de mandamiento en el que imprecisamente y de forma poco técnica se ordenaba la «prórroga como definitiva» de la anotación preventiva de 2015, y en la que se concretaba el procedimiento y la cuantía reclamada, es una nota marginal que no es de mera referencia, de afección o modificativa, sino sustitutiva o con efectos propios de una anotación preventiva. En consecuencia, tanto se considere que se trata de una conversión de la anotación preventiva de embargo, en anotación preventiva definitiva –como sostiene el registrador– como si se entiende que contiene además una verdadera prórroga de la anotación del embargo –como entiende la recurrente debió hacerse constar en el Registro– la caducidad de la anotación preventiva debe computarse desde la fecha de la citada nota marginal que hace las veces de anotación preventiva (véase artículo 86 Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15924.pdf>

**II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)****Registro de Algemesí****HIPOTECA: CARÁCTER UNITARIO**

Como cuestión previa, la registradora en su informe señala que se requirió al interesado para que se acreditara la representación alegada, pues para justificar la misma aporta una fotocopia de testimonio de escritura pública autorizada por el notario de Madrid, don Joaquín María Rovira Perea, el uno de octubre de dos mil catorce, bajo el número 997 de su protocolo, sin aportarse testimonio de dicha copia autorizada de subapoderamiento ni de la propia escritura por la que Bankia, SA confiere poder a la entidad Gestores Administrativos Reunidos, SA. Pero no obstante lo anterior, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, puede consultarse el mismo al efecto de comprobar la representación alegada facilitando la tramitación del recurso, por lo que no procede declarar su extemporaneidad. Así mismo como cuestión previa, debe reiterarse que para la resolución del recurso no pueden tenerse en cuenta documentos distintos a los que el registrador tuvo a la vista para efectuar su calificación.

No se admiten, por regla general las denominadas hipotecas solidarias, es decir, las hipotecas por las que cada una de las fincas responde en su integridad de la totalidad de la deuda garantizada. Esta prohibición se consagra expresa y terminantemente en el citado artículo 119 de la Ley Hipotecaria, y se corrobora en otros como el artículo 124 o el 126 del mismo texto legal. No obstante lo anterior, la titularidad proindiviso de las fincas no impide la posibilidad de constituir una única hipoteca sobre su totalidad. La regla de la indivisibilidad de la hipoteca, supone que la misma persiste íntegra e idéntica, aunque el crédito o la finca posteriormente se dividan o, aunque se extinga la comunidad entre los titulares, salvo que así lo acuerden acreedor y deudor procediendo a la distribución de la garantía. Mientras esto no suceda, el acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho en estos casos dirigiéndose contra la totalidad de la finca.

El carácter unitario de la hipoteca afecta así mismo a la hora de su ejecución, no pudiendo llevarse a cabo la misma de forma parcial. De esta forma ni el acreedor podrá exigir que recaiga sobre una parte del crédito garantizado, puesto que no hay atribución de cuotas del crédito, ni

tampoco podrá llevarse a cabo la ejecución sobre la parte ideal de la finca que le corresponda a uno de los deudores aun cuando el impago procediese solo de este. Para ello debe mediar el consentimiento de las partes. Del mismo modo, no podrá cancelarse parcialmente la hipoteca respecto de una porción indivisa de la finca si no media previa distribución. Lo que si podrá tener reflejo registral es la minoración de la deuda, pero esta minoración no implicara por si sola la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

No obstante en el supuesto concreto de este expediente la purga de la hipoteca no es consecuencia de la ejecución de la garantía sino de la subasta judicial de la mitad indivisa del concursado que debe conducir a su adjudicación libre de cargas conforme al artículo 149.5 de la Ley Concursal en su redacción aplicable a este supuesto, que dispone la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen, lo que no sucede en este caso. Por otro lado, la situación concursal de uno de los deudores solidarios no altera ni modifica la relación del otro deudor con el acreedor que puede seguir reclamando de este el pago íntegro de la deuda en tanto no le ha sido satisfecha. En consecuencia, la adquisición por el postor, en este caso el acreedor hipotecario, de la mitad indivisa del concursado, implicará que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta, quedará minorada en la cantidad correspondiente al remate, sin perjuicio de las relaciones internas entre codeudores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15925.pdf>

#### II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de A Coruña n.º 1**

##### ***REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: RATIFICACIÓN***

En el supuesto concreto, se trata de una compraventa en la que los adquirentes compran por mitad y pro indiviso, uno como mandatario verbal del otro. El artículo 1259 del Código establece que: «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por lo otra parte contratante.» En ningún caso se establece que, a falta de ratificación, sea el representante quien adquiera los derechos del representado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16475.pdf>

#### II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Cartagena n.º 3**

***HERENCIA: RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DECLARANDO AL ESTADO HEREDERO INTTESTADO***

El registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

En segundo lugar, en relación con el ámbito de las facultades del registrador para calificar la declaración de herederos abintestato a favor de la Administración General del Estado, cuestionadas por el recurrente, hay que recordar conforme a reiteradísima doctrina de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado por identidad de razón) y lo que resulte del correspondiente llamamiento legal, así como la no acreditación de los presupuestos legales para la apertura de la sucesión intestada. Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de abril y 16 de junio de 2011 insisten en que el auto de declaración de herederos no tiene carácter constitutivo de la condición de heredero, que está determinada por el llamamiento legal. De esta forma, todo aquello que las separe de esta finalidad resultará incongruente con esta clase de procedimientos y podrá ser calificado por el registrador.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada en el presente recurso, versa precisamente sobre la acreditación de este último extremo, esto es, la ausencia de parientes con derecho a heredar abintestato al causante y titular registral. En lo que no hay especialidad ni novedad alguna es en la exigencia de la concurrencia, como presupuesto previo necesario para la declaración a favor del Estado, de la condición negativa de la inexistencia de otras personas con derecho a heredar abintestato, hecho que ha de quedar acreditado plenamente.

Así resulta de la redacción del artículo 20.6 de la Ley 33/2003, dada por la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, al remitirse a las normas civiles aplicables (vid. artículos 954 y 956 del Código Civil). A la vista de lo expuesto, en un caso como el que ahora es objeto de análisis en el que durante la tramitación del expediente administrativo se han personado determinadas parientes que alegaron tener derecho a su reconocimiento como herederos intestados del causante, no puede accederse a la inscripción de la Resolución calificada que declara heredero al Estado y le adjudica los bienes integrantes del haber relicto, puesto que no ha quedado acreditado, sino más bien al contrario, el presupuesto fundamental de la inexistencia de parientes con derecho preferente a ser declarados herederos intestados del causante.

Tampoco puede admitirse el planteamiento que hace la Resolución de la Dirección General de Patrimonio respecto al hecho de que dichos parientes han renunciado a sus posibles derechos porque fueron requeridos al efecto. La actuación del Estado requiriendo a esos parientes llamados por ley a la herencia intestada carece de fundamentación legal. En efecto, la *interpellatio in iure*, es una figura que se recoge en el artículo 1005 del Código Civil. En el Derecho común, el notario es el único funcionario competente para requerir o notificar, y para autorizar, el acta de interpelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16476.pdf>

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Chinchilla de Monte-Aragón**

**INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS  
PROPIEDAD HORIZONTAL: DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS**

En un supuesto como el del presente expediente, en el que se pretende la inmatriculación de la finca segregada, pero también de la finca resto, no puede meramente manifestarse en la escritura que «después de la segregación practicada, la finca matriz ha quedado dividida en dos porciones», sino que es preciso que las partes otorguen el correspondiente acto de división o segregación que proceda respecto de esa finca resto a dividir o a segregar y cuya inmatriculación se roga, así como que liquiden el correspondiente impuesto por dicho concepto.

Para inmatricular la parte 1 de la finca resto es preciso no sólo que ésta se segregue o divida en dos porciones como consta en el Fundamento de Derecho anterior, sino también que su certificación catastral descriptiva y gráfica sea totalmente coincidente con la contenida en el título, algo que no ocurre en el caso del presente expediente.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, la descripción de los elementos privativos y comunes de una propiedad horizontal debe realizarse con claridad, de tal manera que la superficie construida que no esté ocupada por elementos privativos se considerará como elementos comunes, que se determinan por subsidiariedad.

La atribución a los elementos privativos de metros de los elementos comunes en que participan ya fue rechazada por esta Dirección General en su Resolución de 7 de julio de 2014, que recalca la importancia de respetar «la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal. Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16477.pdf>

**II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)**

**Registro de Sabadell n.º 4**

**RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL DE LA SENTENCIA DE DIVORCIO  
HIPOTECA: CANCELACIÓN**

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.

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. 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».

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del artículo 3, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción»; y, en su párrafo segundo, como excepción a la regla, permite la cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sin necesidad de sentencia firme, o nueva escritura pública o documento auténtico, si el derecho inscrito ha quedado extinguido por declaración de la Ley o «resulta así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva». La mera certificación expedida por el banco acreedor en la que se expresa que dicho préstamo está totalmente amortizado no es suficiente para la cancelación de la hipoteca inscrita.

Por último, respecto de la alegación de la recurrente sobre el hecho de que le consta que en muchos otros registros de la propiedad se han inscrito documentos como el presentado en este caso, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16479.pdf>

## II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Torreldones

#### **PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS**

Es doctrina reiterada de este centro directivo sobre los límites de la publicidad registral en relación con la legislación hipotecaria y la legislación de protección de datos. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En relación con el interés legítimo, ha manifestado este Centro Directivo (cfr.

Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

En el supuesto de hecho de este expediente se pretende información generalizada sobre determinadas fincas, incluso de los solicitantes de información sobre las mismas, justificando el interés en la tramitación de un expediente de declaración de herederos ab intestato, por lo que tiene razón el registrador en no considerar que exista interés directo para la expedición de certificación respecto de fincas que nunca han estado inscritas a nombre del causante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16482.pdf>

## II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Madrid n.º 15

#### **REQUISITOS FISCALES: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

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, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. art. 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el

que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Teniendo en cuenta lo anterior resulta evidente que la liquidación de los gananciales es acto no sujeto al impuesto sobre incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana, razón por la cual no estaría afectada por el cierre registral del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, en la misma escritura la adjudicación de la finca al viudo se hace también por el título de su cuota legal usufructuaria y su derecho al tercio de libre disposición sin que se distinga el concreto concepto al que se imputa cada bien adjudicado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16483.pdf>

## II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Oviedo n.º 3

#### **OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y LICENCIA DE APERTURA**

El rasgo esencial de las licencias urbanísticas viene caracterizado por su naturaleza reglada, de manera que el otorgamiento de la licencia, o bien su denegación, sólo tiene en cuenta una variable: la conformidad o no del acto proyectado con la normativa aplicable al caso, esto es, la ley y los planes urbanísticos. Acorde con su naturaleza reglada, no resulta admisible la imposición de condiciones ajenas al parámetro de referencia de la actuación administrativa. En cambio, sí que es perfectamente posible sujetar las licencias a «conditio iuris», esto es, a los requisitos urbanísticos legalmente exigidos –vid. artículo 16.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2002–, cuya constancia registral está expresamente prevista –artículos 51 de la Ley de Suelo y 74 del Real Decreto 1093/1997–, en principio, bajo un régimen de publicidad noticia. Sin que quepa confundir tales determinaciones urbanísticas con otro tipo de obligaciones asociadas, como la tasa de licencia, que es una obligación tributaria, ni someter su eficacia a condiciones «stricto sensu».

Entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» –artículo 65.1.d) de la Ley de Suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 22 de junio de 2013–. Ello no supone que todas las condiciones que pueda contener un acto administrativo y cuyo reflejo registral se acuerde sean susceptibles de acceso al Registro. Si de lo que se trata es de establecer otro tipo de limitaciones, como, por ejemplo, una prohibición de enajenar, su publicidad registral ha de encauzarse por el procedimiento correspondiente y a través de la oportuna anotación preventiva (artículo 26. 2 o de la Ley Hipotecaria).

Como recuerda el recurrente, el Tribunal Supremo ha puesto de relieve que la licencia de primera ocupación de edificios e instalaciones de ningún modo puede ser confundida ni equiparada con la licencia de apertura. Por una parte, la licencia de primera ocupación verifica que lo edificado se adapta al uso permitido y a lo autorizado en su día mediante la licencia de obras. Por otra parte, la licencia de apertura o funcionamiento, supone la autorización administrativa para la puesta en marcha de las instalaciones proyectadas y autorizadas previamente por la licencia de primera ocupación o en su caso por la de actividad.

En el supuesto concreto, la obra de la piscina está terminada y por ello se concede la licencia de primera ocupación y su certificación técnica no hace reserva alguna en este punto. Otra cosa es que su licencia o autorización para el funcionamiento precise de una serie de condicionantes, especificaciones y requisitos. En efecto, estas circunstancias y condiciones, que conforme a la legislación autonómica asturiana se exigen para la utilización, no impiden la constatación de la terminación de la obra y su posibilidad de uso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17068.pdf>

## II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Zaragoza n.º 11**

### ***HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS***

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 y 28 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, párrafos segundo y tercero, 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.

Por otra parte, es también doctrina de esta Dirección General (cfr. (Resoluciones de 23 de febrero y 8 de marzo de 1996, posteriormente confirmada en otras como las de 9 y 10 de octubre de 1997, 20 y 21 de enero de 1998 y 9 de febrero de 2001, 31 de octubre de 2013 y 22 de septiembre de 2016, entre otras muchas) que, conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, la determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de terceros tiene un límite máximo de cinco años; en ningún caso, podrán reclamarse frente a terceros intereses de más de cinco anualidades, si bien este límite opera de forma autónoma y no conjunta para cada concepto de intereses, ordinarios y moratorios.

En consecuencia, siendo admisible que la responsabilidad hipotecaria por intereses se fije hasta una cantidad máxima o en un porcentaje, desde el momento en que ésta no puede exceder del resultado de aplicar a un período de cinco años el tipo de interés máximo a efectos hipotecarios establecido, si en la escritura se ha fijado -como ocurre en el presente caso- un tipo de interés máximo a efectos hipotecarios, esta circunstancia, por un lado, sirve para delimitar el alcance del derecho real constituido y, por otro, permite comprobar si la cantidad alzada establecida como responsabilidad por intereses de demora respeta ese límite establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17069.pdf>

## II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Alicante n.º 3****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA OBRA NUEVA: COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN**

Según el artículo 9.b), para efectuar la incorporación potestativa de una base gráfica han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 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, las dudas de la registradora surgen de la circunstancia de no contar la finca sobre la que se declara la obra nueva y cuya inscripción de representación gráfica alternativa a la catastral se solicita de referencia catastral propia. La referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la tramitación del expediente para la inscripción de la representación gráfica alternativa, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a que la registral 47.901 carece de referencia catastral propia, pero sin que el motivo fundamental de la denegación de la incorporación de la representación gráfica aportada resulte ser la falta de correspondencia entre ésta y aquélla. En consecuencia, lo procedente será iniciar la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, de cuyo resultado podría resultar, en su caso, la inscripción de la representación gráfica aportada.

Como es doctrina de esta Dirección General, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. En el caso de este expediente, consta en la escritura el CSV del informe catastral de ubicación de construcciones que, superpuesto sobre la representación gráfica resultante del informe de validación también aportado evidencian la indudable ubicación de la construcción declarada sobre la finca cuya inscripción de representación gráfica alternativa se solicita, debiendo rechazarse este motivo de suspensión.

## II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Puente del Arzobispo****VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE**

En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone 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 esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

## II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de San Clemente****VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE**

En primer lugar conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone 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 esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Aldaia**

**RECURSO GUBERNATIVO: CONSECUENCIAS DE HACER CONSTAR EN LA NOTA DE CALIFICACIÓN EL PIE DE RECURSO  
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

En el presente caso, mediante la presente Resolución los recurrentes han obtenido respuesta. La notificación defectuosa por falta de expresión de plazo para recurrir no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente. En la práctica ello supone que no corren los plazos para interponer el recurso o realizar cualquier otra actuación procesal y que serán admisibles cualquiera que sea la fecha de presentación por el interesado. Evidentemente la posibilidad de impugnar no se puede extender hasta el infinito y tiene sus límites derivados de los principios de seguridad jurídica y de buena fe (pueden verse sobre esta cuestión las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero y de 17 de noviembre de 2008).

Según el artículo 9.b), para efectuar la incorporación potestativa de una base gráfica han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 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 claramente identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de la adición un de terreno colindante, por lo que con la inscripción de la representación gráfica catastral se está encubriendo la inmatriculación y adición de dicho terreno colindante a la registral 4.904, lo cual está proscrito en la legislación hipotecaria, según se expone en los fundamentos jurídicos anteriores. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la representación gráfica catastral que se pretende inscribir, sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17074.pdf>

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Sueca**

**DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN**

De acuerdo con el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, como ya señaló este Centro Directivo en su resolución de 17 de junio de 2020, es indudable, que, de acuerdo con la normativa reglamentaria, en el caso de que el registrador haya procedido a la práctica de la anotación, debe convertir aquella en inscripción una vez transcurrido el plazo previsto sin recibir respuesta del servicio periférico de costas, hecho que deberá poner en su conocimiento inmediatamente a continuación, dejando constancia en el folio de la finca. Y como consecuencia de esa notificación que el registrador realiza, el servicio periférico de costas está obligado a tramitar el expediente y a expedir y remitir el certificado sobre la invasión. No es por tanto una solicitud ordinaria sujeta al pago de una tasa ni el registrador es el beneficiario del informe, sino que es un imperativo legal donde el beneficiario es el sistema registral y la protección demanial pública. Por lo tanto, ni la expedición de la referida y preceptiva certificación está sujeta al pago de tasa alguna, ni, en ningún caso, cabe dejar en suspenso el plazo reglamentario para su expedición y remisión al registro hasta el pago de dicha tasa improcedente.

En cuanto al plazo aplicable, de modo que transcurrido el mismo sin recibir la certificación habrá de convertirse la anotación preventiva en inscripción, es cierto que la citada resolución de 17 de junio de 2020 puede inducir a duda o error, pues dijo incidentalmente y entre paréntesis que «(debe entenderse el de noventa días de vigencia de la anotación)», cuando lo cierto es que de la correcta interpretación del artículo 36.2.<sup>a</sup> del Reglamento de Costas se deduce con claridad que el plazo aplicable a estos efectos es de tan sólo 1 mes. Sentado por tanto que el plazo a considerar es de 1 mes, y que en el caso que nos ocupa debería en principio empezar a computarse el 31 de marzo de 2020, hemos de tener en cuenta en dicha fecha ya estaba en vigor el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. (entrada en vigor el mismo día 14 de marzo de 2020). Por tanto, en el caso que nos ocupa, el cómputo del plazo reglamentario de 1 mes no se inició el 31 de marzo de 2020, sino, por virtud de la aplicación combinada de los Reales Decretos citados, el 1 de junio de 2020.

En todo caso la actuación del registrador será distinta en segundas transmisiones que en materia de inmatriculaciones donde la georreferenciación de la finca es obligatoria, así como en relación a la solicitud de tal georreferenciación como operación aislada, pues en tales casos conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte ... con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17075.pdf>

## II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de Torrejón de Ardoz n.º 1

#### **EXPEDIENTE ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual no está de más advertir que, aunque el notario concluye el acta con un «juicio de notoriedad» declarando que «considero totalmente público y notorio que la superficie de la finca...», en realidad el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta

de notoriedad. El hecho de que ese expediente de dominio notarial se documente a través de actas notariales con sus respectivas diligencias, y no de una escritura pública, no debe inducir a pensar erróneamente, como por inercia ocurre con frecuencia, que estemos propiamente ante un acta de notoriedad (tipo de instrumento público notarial que está definido en el artículo 209 del Reglamento Notarial y subsiste plenamente, pero a otros efectos), ni que la finalización exitosa de los actuales expedientes de dominio notariales tenga su fundamento en la apreciación de la supuesta notoriedad de los hechos alegados por el promotor, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos, a salvo siempre, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, lo que decida motivadamente la calificación registral.

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

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, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). Sin embargo, en el caso de este expediente se observa que en la tramitación notarial se ha omitido el trámite de solicitud de certificación del registro.

En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias para justificar las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17076.pdf>

## II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Manacor n.º 2**

### ***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS***

Hay que recordar que 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, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aque-

llos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Por otro lado no debe confundirse la rogación para la práctica de un asiento, que el artículo 6 de la Ley Hipotecaria y el artículo 39 del Reglamento Hipotecario facilitan en cuanto la admiten a quien presente los documentos correspondientes en el Registro, sin necesidad de acreditar ninguna representación de forma auténtica, con la legitimación para solicitar la rectificación de determinados asientos registrales que de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria compete al «... titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto...».

En el presente caso, el acta de requerimiento objeto de calificación negativa, no tiene la consideración de título formal inscribible que resulta de los anteriores artículos (3 y 21 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario) puesto que no es un documento público que formalice directamente el acto o negocio jurídico cuya inscripción se pretende, esto es la cesión del derecho de hipoteca a las sociedades citadas de titulización de activos. Ni reúne las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria. Referentes a los otorgantes, la finca y el derecho cuya inscripción se solicita (artículos 8 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17077.pdf>

## II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

### Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 3

#### *RECTIFICACIÓN DE UNA BASE GRÁFICA YA INSCRITA: REQUISITOS*

Si bien en principio es posible la rectificación de una representación gráfica inscrita, la inscripción de la nueva representación debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción y, en lo que ahora nos interesa, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral (que no es otra que la que resulta de las representaciones gráficas catastrales inscritas), pudiendo con ello afectar a los derechos de terceros, procediendo, por tanto, confirmar la calificación del registrador.

En este punto cabe citar la Resolución de 23 de septiembre de 2020, 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. En la misma se contempla la posibilidad de utilizar una representación gráfica alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral, y a tal efecto contempla los parámetros que permiten determinar cuándo una representación gráfica alternativa es equivalente a la cartografía catastral, definiendo en su anexo II el margen de tolerancia gráfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17078.pdf>

## II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Registro de Madrid n.º 11****HIPOTECA: SUBROGACIÓN DE OTRA ENTIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 2/1994**

La única cuestión de fondo que se plantea en este recurso es si para llevar a cabo una subrogación activa hipotecaria de las reguladas en la Ley 2/1994 de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, es necesario aportar al notario autorizante, e incorporarse por éste en la escritura, la certificación de deuda emitida por la antigua entidad acreedora.

Los requisitos del procedimiento de subrogación de la Ley 2/2014 son los siguientes: 1) Oferta vinculante de la nueva entidad de crédito al prestatario, que una vez aceptada por el prestatario debe notificarse a la entidad acreedora titular registral de la hipoteca. 2) Emisión por ésta, con carácter obligatorio, de un certificado del débito, en el plazo de 7 días naturales desde la efectiva recepción de la oferta vinculante; 3) Posible oferta novatoria de la anterior entidad acreedora emitida en el plazo de 15 días naturales desde la entrega del certificado del débito, plazo durante el cual no podrá otorgarse la escritura de subrogación. 4) Pago por la nueva entidad acreedora al antiguo acreedor del débito certificado por éste y aportación al notario de un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

Por otra parte, una simple lectura de la actual redacción del repetido artículo 2 de la Ley 2/1994, pone de manifiesto la existencia de lagunas en su redacción pues, por ejemplo, se suprime la referencia a la posibilidad de la nueva entidad de crédito de calcular, bajo su responsabilidad, la cantidad debida, cuando el antiguo acreedor no aporte el correspondiente certificado, quizá porque tal entrega se establece expresamente como obligatoria. Pero es claro que la posibilidad de subrogación no puede quedar supeditada al incumplimiento de esta obligación legal por parte del acreedor original, cuya fecha de entrega condiciona también el tiempo en que puede otorgarse la escritura de subrogación.

Finalmente, respecto a la pregunta de si es necesario aportar al notario autorizante, y éste debe incorporar a la escritura, la certificación del importe de la deuda emitida por la antigua entidad acreedora y el contenido de dicha certificación obligatoria, para la comprobación de la conformidad con la misma del pago realizado por la nueva entidad de crédito, que es el objeto de este recurso, la nueva redacción del artículo 2 de la Ley 2/1994 se muestra ambigua y contradictoria.

En consecuencia, teniendo en cuenta los términos expresos mantenidos por la norma, se considera procedente sostener, como ya hizo este Centro Directivo en resoluciones de 19, 20 y 21 de julio de 1995, que la certificación del importe de la deuda no constituye un requisito imprescindible de la subrogación porque ello implicaría hacer depender el derecho de subrogar del prestatario a la voluntad del antiguo acreedor, en los términos anteriormente expuestos.

En tal circunstancia parece lógico entender, en congruencia con la anterior doctrina sobre el derecho de enervación, que el acreedor originario, de no aportar la certificación, perdería el derecho a proponer una novación del préstamo hipotecario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17079.pdf>

## II.B. Pedro Ávila Navarro

### II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)

***Doble inmatriculación: Si hay indicios suficientes, debe iniciarse el expediente del art. 209 LH***

«Se plantea en este expediente si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del art. 209 LH. El promotor afirma que se invade parcialmente su propiedad, en lo que se refiere a un camino existente entre la finca de su titularidad y la colindante, por lo que a su juicio se produce una doble inmatriculación parcial». El registrador sostiene que «la finca titularidad del recurrente linda con un camino, por lo que entiende que la superficie del mismo se excluye de la finca». Dice la Dirección que «el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación» (ver R. 26.07.2016), de manera que, si no hay indicios de ella, deberá rechazar la continuidad de la tramitación y podrán los interesados interponer los recursos previstos para la calificación negativa; pero, como en otros expedientes registrales de rectificación del Registro, «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 este caso, «este único argumento basado en los linderos literarios no es suficiente para excluir la posibilidad de una doble inmatriculación parcial», pues «de la consulta de los antecedentes catastrales se aprecia la variación del lindero de la finca objeto de controversia»; y «el registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas y la parcela catastral a que se corresponden; [...] puede razonablemente concluirse que concurren suficientes circunstancias para estimar la existencia, siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación»; por todo ello, «el recurso debe estimarse en lo relativo a la posibilidad de iniciar la tramitación del expediente».

R. 14.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-1) (BOE 31.10.2020).  
(2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13326.pdf>

### II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)

***Servidumbre: La afectación de parte de la finca en principio no implica parcelación***

«En la escritura calificada se formaliza la cesión onerosa de una servidumbre personal que lleva aparejada la asignación del uso exclusivo de un ‘módulo’ en el que se ubica un puesto de observación de naturaleza; [...] faculta a sus titulares a establecer uno o varios puestos de observación naturalista, aunque siempre comprendidos dentro de una línea poligonal cerrada correspondiente al respectivo modulo. [...] La registradora considera exigible la licencia de segregación por apreciar indicios de parcelación», y remite la documentación a la Consejería de Medio Ambiente, conforme al art. 80 RD. 1093/04.07.1997, normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Dice la Dirección que «en el presente caso, de la descripción contenida en el documento y de la descripción registral no resulta la existencia de ‘parcelas’ en el sentido que define el art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, [unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente], como tampoco resulta, en principio, acto alguno de segregación o parcelación que determine la exigencia de licencia de segregación a tenor de la legislación madrileña; [...] a juicio de esta Dirección General lo que procede en el presente supuesto es iniciar la vía del art. 79 RD. 1093/1997 y, en su caso, la prevista en el art. 80 del mismo [comunicación por el registrador al Ayuntamiento o a la autoridad agraria, con solicitud del acuerdo que corresponda, y actuación en consecuencia], al no tratarse de un supuesto sujeto expresamente a licencia y tener por objeto un derecho inscrito, siendo aquel cauce procedimental el oportuno para que la Administración competente dicte la resolución que proceda, una vez analizados los presupuestos de hecho del terreno en cuestión»; y «solo en estos términos», confirma la calificación registral.

R. 16.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 2) (BOE 31.10.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13327.pdf>

### II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)

#### ***Propiedad horizontal: Acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional adoptado por unanimidad presunta***

Se trata de una escritura que formaliza el acuerdo de la junta de propietarios por el que «se prohíbe a los propietarios de las viviendas destinarlas a alquiler turístico, vacacional, de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la comunidad». La registradora objeta que el acuerdo excede el ámbito del art. 17.12 LPH, y constituye una modificación de los estatutos que no puede hacerse por la mayoría de 3/5 (art. 17.12 LPH), sino que exige unanimidad (art. 17.6 LPH). La Dirección reconoce que la excepción citada de la regla 12 «no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional o el referido en la norma estatutaria debatida»; pero estima el recurso, porque «el acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en el art. 17.6 LPH, es decir por unanimidad, siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto, al haberse notificado a los propietarios ausentes, sin que estos se hayan opuesto en el plazo de 30 días naturales».

R. 16.10.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 31.10.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13328.pdf>

#### II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)

##### ***Herencia: La partija hecha por los cónyuges gallegos no puede modificarse por el contador partidor***

Dos cónyuges gallegos habían otorgado testamento mancomunado en el que se legaban mutuamente el usufructo universal vitalicio de las respectivas herencias, instituían herederos a determinados hijos y nietos, y nombraban contador partidor con las más amplias facultades; a la vez habían otorgado escritura de aprobación, ratificación y protocolización de operaciones particionales de sus bienes privativos y gananciales; fallecido uno de ellos, se otorga ahora, por el sobreviviente, el contador partidor y un solo heredero, escritura de liquidación de gananciales, pacto de mejora y adjudicación de herencia. La registradora señala que «no se justifica la procedencia de la partición por contador partidor existiendo ya una partición conjunta y unitaria practicada en cuaderno protocolizado por los cónyuges con base en un testamento mancomunado otorgado por los mismos, en el que todas las disposiciones son correspondientes, estando previsto un mecanismo legal específico para anticipar la eficacia de la referida partición en caso de fallecimiento de uno solo de ellos: el cumplimiento íntegro por el cónyuge superviviente mediante atribuciones patrimoniales ínter vivos» (art. 277 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia). La Dirección dice que en el caso concreto estamos ante una partición hecha por el testador (que determina la adquisición directa de los bienes adjudicados a cada heredero), y no ante unas meras normas particionales (que vincularían solo en el sentido de que al hacerse la partición habrían de tenerse en cuenta) (ver R. 01.08.2012); por tanto, existiendo en el Derecho gallego «ese mecanismo para anticipar la eficacia de dicha partición en el supuesto de que haya fallecido uno solo de los cónyuges, esto es, a través de su cumplimiento íntegro por atribuciones patrimoniales ínter vivos del cónyuge superviviente al heredero, [...] se debe respetar lo ordenado por el causante y no verificar la partición de nuevo por el contador partidor, que, conforme las facultades en su designación como contador partidor, sólo puede ‘aclarar’, ‘completar’ y ‘resolver dudas sobre las adjudicaciones efectuadas por los testadores’»; para esa nueva partición sería necesaria la intervención de todos los herederos.

R. 16.10.2020 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso contra Registro de la Propiedad de Negreira) (BOE 31.10.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13329.pdf>

La Dirección repasa en el Derecho gallego los «recursos que eviten las situaciones de bloqueo derivadas de la falta de colaboración de determinados herederos»:

«Resulta del conjunto de la regulación gallega en materia sucesoria la voluntad legislativa de evitar situaciones de bloqueo derivadas de la no concurrencia de algún heredero o legitimario a la partición, lo que se traduce en la inclusión y desarrollo de figuras como la partición de los herederos por mayoría, auténtica excepción al carácter unánime de la

partición, aunque esté sometida a controles no judiciales, y, en la misma línea, el refuerzo de la eficacia de los actos particionales realizados por los testadores, especialmente si son cónyuges, a los que se permite, por ejemplo, partir conjuntamente, aunque testen por separado, y satisfacer la legítima de los hijos con bienes solo de uno de ellos (art. 282 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia), y hacerlo con independencia del origen de los bienes (art. 276 L. 2/2006), o que el cónyuge sobreviviente atribuya eficacia a la partición conjunta, que puede incluir bienes comunes, tras el fallecimiento del otro cónyuge, mediante actos de atribución dispositiva ínter vivos (art. 277 L. 2/2006). Este mismo espíritu también se refleja en la regulación especial de la disposición testamentaria de bienes gananciales o de su participación en los mismos por uno de los cónyuges...».

#### II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)

**Vías pecuarias:** La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.03.2020, y confirma la denegación de una nota marginal en la finca colindante a una vía pecuaria que haga constar la colindancia y la posible atribución de la totalidad o parte de la finca a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en un futuro deslinde, toda vez que el art. 8.5 L. 3/23.03.1995, de Vías Pecuarias, solo contempla ese asiento una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

R. 16.10.2020 (Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, contra Registro de la Propiedad de Illescas-3) (BOE 31.10.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13330.pdf>

R. 16.10.2020 (Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, contra Registro de la Propiedad de Almagro) (BOE 31.10.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13331.pdf>

#### II.B.6. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)

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

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

Se trata de una escritura de segregación otorgada en 1978 y presentada ahora en el Registro. Se recurren dos de los defectos señalados por la registradora:

—No consta licencia de segregación de la parcela o la declaración municipal de su innecesidad. La Dirección reitera la doctrina de la R. 17.10.2014: estima aplicable la legislación actual (vid. R. 27.01.2012 y R. 23.07.2012), puesto que «la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior —cfr. disp. trans. 4 C.c.»; pero también sigue su doctrina sobre reconocimiento de «la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas [para las que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes]» (ver R. 17.10.2014, R. 05.05.2015 y R. 26.05.2015), con comunicación posterior de la inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma (arts. 28.4 y 65.3 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) (ver R. 16.07.2013); y siempre, salvo «una norma que declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia o un pronunciamiento judicial en tal sentido».

—«Falta de consentimiento de los actuales titulares registrales» (art. 20 LH). Se confirma este defecto, en aplicación del principio de tracto sucesivo. La finca estaba inscrita a favor de los herederos del titular que otorgó la segregación; y, «si bien son conocidos los efectos del contrato para las partes y sus herederos, también lo es que dichos efectos jurídicos resultan modalizados cuando entran en conflicto con la publicidad registral, cuyos efectos erga omnes también están reconocidos legalmente (art. 32 LH)».

R. 19.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pinto-1) (BOE 04.11.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13548.pdf>

Aunque no era el caso, la Dirección aclara que lo dicho se entiende, «lógicamente, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de régimen de unidades mínimas de cultivo, que habrá de ser observado en cualquier caso, en especial, el art. 80 RD. 1093/1997 —norma adjetiva o procedimental—, en cuanto al deber del registrador de remitir copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 23 y 24 L. 19/04.07.1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias —cfr. R. 25.04.2014—».

## II.B.7. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido***

***Anotación preventiva de embargo: En procedimiento contra el heredero del titular registral debe acreditarse el fallecimiento y aquella cualidad***

«Se discute en este recurso la posibilidad de anotar un embargo trabado en un procedimiento judicial sobre una finca registral que figura inscrita a nombre del difunto padre del ejecutado». La Dirección confirma que no puede hacerse «sin acreditarse al registrador —en el momento de poner la nota de calificación— el fallecimiento del titular registral y la condición del ejecutado

como heredero, mediante la aportación de los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.2 RH). Procede, por tanto, confirmar la calificación impugnada, sin que puedan aceptarse las alegaciones de la recurrente respecto a la imposibilidad de obtener dichos documentos, puesto que, de acuerdo con lo establecido en el art. 591 LEC, siempre podrá acudir al auxilio del órgano judicial para su obtención».

R. 19.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lalín) (BOE 04.11.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13550.pdf>

## II.B.8. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Principio de prioridad: Presentadas dos compraventas por orden inverso al otorgamiento, deben despacharse por el de presentación***

Se trata de «una escritura de compraventa en ejercicio de una opción de compra inscrita, habiéndose presentado con posterioridad una escritura de compraventa sobre la misma finca, a favor de persona distinta, otorgada con fecha anterior». [...] La registradora suspende la inscripción del título presentado por entender que éste es inválido al no ser el titular registral dueño de la finca en el momento del otorgamiento de la escritura calificada». Pero la Dirección acoge la alegación del notario autorizante y dice que «el registrador en estos supuestos debe atenerse al estricto criterio de la prioridad registral, sin perjuicio de que pueda cuestionarse judicialmente si concurren en el adquirente los requisitos exigidos en el art. 34 LH».

R. 19.10.2020 (Notario Jaime Calvo Francia contra Registro de la Propiedad de Barcelona-27) (BOE 04.11.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13552.pdf>

El caso es el contemplado en el art. 1473 C.c., de que una misma cosa inmueble se hubiese vendido a diferentes compradores, en el que la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro; en este se inscribirá la compraventa primeramente presentada (en este caso, la compraventa en ejercicio de una opción de compra, que a estos efectos es indiferente que estuviera inscrita o no) y se denegará la segunda por falta de tracto sucesivo; quedarán a la decisión de los tribunales civiles, e incluso penales, la buena o mala fe y el mejor derecho de uno u otro comprador.

## II.B.9. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Herencia: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral***

Se trata de una sentencia dictada en procedimiento declarativo seguido en rebeldía contra la herencia yacente del titular registral. La Dirección considera que no es inscribible, puesto que no se ha nombrado administrador judicial de la herencia y «del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es

genérico y consta la notificación edictal, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales de la finca afectada».

R. 19.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gérgal) (BOE 04.11.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13553.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.

## II.B.10. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Registro Mercantil: El registrador mercantil debe considerar los documentos presentados y los relacionados con ellos**

**Sociedad anónima: Junta: Efecto de los acuerdos suspendidos judicialmente sobre títulos y asientos posteriores**

**Sociedad anónima: Junta: Tratamiento de los acuerdos suspendidos judicialmente como «arrastré de cargas»**

Incurra una sociedad en causa legal de disolución, la junta convocada al efecto no adopta la correspondiente decisión de disolución; los administradores entonces la demandan en procedimiento declarativo ordinario, pero no procuran la anotación de demanda; mientras se sustancia el procedimiento, la junta consigue un acuerdo de disolución con nombramiento de liquidadores, que se inscribe en el Registro Mercantil; pero, ejercitada acción de impugnación de esos acuerdos sociales, se obtiene cautelarmente su suspensión judicial, que se anota en el Registro; finalmente recae sentencia de disolución y nombramiento de liquidadores (distintos de los nombrados por la junta), cuyo testimonio se presenta en el Registro. El registrador deniega su inscripción por ser, la sentencia y su pretendida inscripción, contradictorias con las inscripciones de disolución voluntaria y nombramiento de liquidadores por la junta, si bien con la matización de que el defecto puede salvarse con aportación de una resolución judicial que ordene la cancelación de los asientos previos, que estarían «bajo la salvaguarda de los tribunales». La Dirección, en larga y compleja resolución, centra el problema en «la eficacia registral de las anotaciones preventivas de suspensión de acuerdos sociales (en nuestro caso la de suspensión del acuerdo de disolución voluntaria de la sociedad y la del acuerdo posterior de nombramiento de liquidadores por junta) respecto de los asientos posteriores (disolución judicial de la sociedad con nombramiento judicial simultáneo de liquidadores por la causa legal de inactividad societaria)». Para su solución, comienza recordando su propia doctrina (ver, por ejemplo, R. 05.06.2012) sobre calificación de títulos contradictorios en el Registro Mercantil y la imposibilidad de una «traslación mecánica» de los principios registrales del Registro de la Propiedad al registro de personas que es el Registro Mercantil, «la preferencia excluyente o en rango de derechos reales distintos impuestos sobre una misma finca no es lo mismo que la contradicción que se ventila entre hechos registrables incompatibles». Esto supuesto, resuelve diciendo que, «atendida la naturaleza y finalidad de la suspensión», no puede entenderse cerrado el Registro a hechos inscribibles contradictorios con los

acuerdos suspendidos, «los privados de eficacia provisional son los afectados por la anotación de suspensión y no los opuestos»; y aplica la doctrina de la R. 26.02.2001, de «inscribibilidad de los asientos y títulos contradictorios mediante la técnica del ‘arrastre de cargas’»; de manera que, «si el título que posteriormente a la anotación accede al Registro no tiene otros defectos, se practica un asiento de inscripción con eficacia condicionada a la del acuerdo contradictorio, [...] una inscripción (en nuestro caso de disolución judicial de la sociedad y nombramiento judicial de liquidadores) condicional, que registralmente se consolidará cuando judicialmente se declare la nulidad de las juntas por las que se acordó la disolución voluntaria y nombramiento de liquidadores o cuando se cancelen las anotaciones de suspensión por cualquier causa». Y estima el recurso en esos términos.

R. 19.10.2020 (Herbania, S.A., contra Registro de la Propiedad de Las Palmas - 1) (BOE 04.11.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13554.pdf>

## II.B.11. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Concurso de acreedores: La ejecución separada administrativa requiere justificación de que el bien no es necesario para la actividad**

**Impuestos: La ejecución administrativa de la hipoteca exige requerir al hipotecante no deudor**

Se plantea en primer lugar «si es posible la inscripción de la adjudicación derivada de un procedimiento de apremio administrativo, dándose la circunstancia de que el deudor tributario se encuentra en situación concursal y el hipotecante no deudor y titular de la finca sobre la que recayó la ejecución está así mismo en situación concursal. [...] El bien inmueble hipotecado se encuentra integrado en el inventario de bienes de la masa activa del concurso del hipotecante no deudor, de acuerdo con el principio de universalidad de la masa activa (art. 192 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal), por lo que, a efectos de ejecución, debería someterse a la regla general prevista en los art. 145 y 146 RDLeg. 1/2020, y no aplicar por analogía la regulación del tercer poseedor [art. 151 RDLeg. 1/2020: *La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía real cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien o derecho objeto de esta*]», que solo tiene la finalidad, que no concurre en el hipotecante no deudor, de «evitar que cualquier deudor se encuentre en situación de perjudicar la posición del acreedor mediante la simple transmisión de los bienes gravados a un concursado o a una persona cercana al estado de insolvencia» (ver R. 01.04.2014); de manera que el acreedor, conforme a las reglas generales concursales, «tendrá que solicitar ante el Juzgado Mercantil del concurso (art. 145 RDLeg. 1/2020) se pronuncie si el bien es necesario o no para la actividad; si el bien es necesario, no podrá iniciar la ejecución hasta que se dicte sentencia aprobando convenio o, si transcurrido un año, no se hubiera abierto la fase de liquidación».

«El segundo defecto versa sobre la necesidad de que la titular registral de los bienes ejecutados haya sido demandada y requerida de pago en el procedimiento tramitado, como hipotecante no deudor». La Dirección confirma esa exigencia, que resulta del art. 74 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, aplicable según la remisión del art. 163 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, al procedimiento de apremio exclusivamente administrativo.

R. 19.10.2020 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 04.11.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13555.pdf>

R. 19.10.2020 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 04.11.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13556.pdf>

En el resumen anterior, la parte entrecomillada es literal de la resolución, salvo que se han actualizado las referencias a la L. 22/09.07.2003, Concursal, por otras a la RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal.

## II.B.12. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE 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, la registradora suspende la inscripción, considerando la oposición expresa de la administración pública (junta vecinal), así como la oposición expresa del titular de una finca colindante». La Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, en cuanto que «de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros»; y «en relación a la acción judicial previamente entablada por este motivo, lo procedente es instar la ejecución en sede judicial de la resolución dictada por los tribunales, sin que pueda entenderse que el expediente del art. 199 LH pueda utilizarse con esta finalidad».

R. 20.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga) (BOE 04.11.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13557.pdf>

## II.B.13. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Doble inmatriculación: La legitimación para el procedimiento del art. 209 LH se limita a titulares de derechos inscritos***

***Doble inmatriculación: La extralimitación en la construcción o invasión de la finca no la implica necesariamente***

«Se plantea en este expediente si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del art. 209 LH».

—«El registrador deniega la tramitación del expediente, en primer lugar, por carecer de legitimación la solicitante»; y, en efecto, la legitimación para instar el procedimiento se limita a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas (art. 209.2 LH), o incluso anotados (R. 26.02.2013 y R. 02.12.2014); pero «en el presente caso el recurrente no es titular de ningún derecho inscrito ni anotado sobre las fincas».

—«Y en segundo lugar, por entender que no existe tal situación, ya que la mera invasión o diferencia de superficie que se produce en la realidad física extrarregistral [el recurrente alega una construcción extralimitada], no implica la existencia de una doble inmatriculación»; y así es, «sin que en ningún caso se haya acreditado en nuestro caso indicio alguno de que las fincas registrales se encuentren doblemente inmatriculadas de forma parcial».

R. 20.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 04.11.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13558.pdf> (11)

## II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE 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 resoluciones. En este caso, tras una venta con precio aplazado con condición resolutoria, se ejercitó esta en acta notarial por falta de pago y se reinscribió la finca a nombre de los primitivos vendedores; la sociedad compradora presenta otra acta en la que se opone a la resolución (autorizada antes de la reinscripción, pero no presentada hasta ahora) y solicita otra reinscripción, esta vez a favor de la primitiva compradora. La Dirección recuerda de nuevo que «el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 LH».

R. 22.10.2020 (Lume 2000, S.L., contra Registro de la Propiedad de El Vendrell - 3) (BOE 06.11.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13751.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

## II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Inmatriculación: Dudas fundadas del registrador sobre la identidad de la finca***

La Dirección considera fundada la negativa registral a la inmatriculación de una finca incluida en una herencia «cuando en el Registro de la Propiedad ya figura una finca, situada

en la misma calle de la misma localidad, y con la misma referencia catastral, inscrita a favor de otra persona, que la adquirió por donación de la causante de la herencia ahora presentada a inscripción. [...] Las alegaciones de la recurrente en orden a la falsificación del título no pueden ventilarse en sede de un recurso contra la calificación de los registradores de la propiedad, que se limita a comprobar la procedencia o no de la calificación efectuada; el interesado, a falta de consentimiento del titular registral, deberá acudir al juicio declarativo correspondiente por el que se declare la nulidad del título o de la inscripción, la cual entretanto está bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. arts. 1, 40 y 82 LH)». En cuanto a la referencia catastral, «aunque esta Dirección General ha afirmado que no es suficiente para denegar la mera expresión de que existe coincidencia con la referencia catastral de un inmueble inscrito, pues la constancia de la referencia catastral de una finca es un dato descriptivo de la misma, que no supone por sí sola la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio registral (cfr. R. 24.04.2019 y R. 11.10.2019) en este caso las dudas de la registradora proceden no sólo de estar la misma referencia catastral reflejada en el folio de otra finca registral, sino de ser la misma persona la donante en la escritura de la finca ya inmatriculada y la causante en la herencia ahora presentada a inscripción, así como de la coincidencia de la situación de la finca en la misma calle».

R. 22.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 06.11.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13752.pdf>

## II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Herencia: Citación al inventario por el contador partidor a los menores o sujetos a tutela***

El contador partidor de una herencia protocolizó las operaciones particionales y entregó un legado; posteriormente varios herederos renunciaron a la herencia; en consecuencia, el contador partidor rectificó la partición protocolizada, inventariando los bienes que corresponden a las porciones vacantes y realizando su partición, de la que resulta la aparición de una nueva heredera, menor. La registradora señala como defecto que «no se ha realizado el inventario ni se ha notificado a los representantes legales del menor de edad, siendo este requisito imprescindible para la validez de la partición y para que pueda a su vez entregarse el legado». La Dirección cita la R. 20.09.1988, sobre «la necesidad del inventario, liquidación y adjudicación de la herencia previa la entrega de legados», y el art. 1057 C.c., sobre la necesidad de que el contador partidor inventarié los bienes con citación de los herederos sujetos a patria potestad, tutela o curatela; y concluye que «no es aceptable la sola idea de que la formalización del inventario antes de las renunciaciones suponga el cumplimiento del requisito, ya que no está determinado quienes son los legitimarios y, en este supuesto, si los hay menores; [...] la menor que resulta heredera por sustitución tras las renunciaciones no ha intervenido representada legalmente ni en la formación del primer inventario ni en la del definitivo; [...] por tanto, es preciso notificarlo a los representantes legales del menor de edad, a los efectos de su citación a la formación del nuevo y rectificado inventario, siendo este requisito necesario para la validez de esta partición y con ello, poder proceder a la entrega del legado».

R. 23.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-7) (BOE 06.11.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13755.pdf>

## II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Herencia: La interpretación del testamento debe hacerse por todos los interesados en la herencia***

La testadora había legado la legítima a «un hijo adoptivo llamado A.S.» e instituido heredero a un sobrino; este otorga ahora escritura de herencia en la que manifiesta que la disposición de legítima por la testadora fue un error, ya que el tal A.S. tiene otro nombre y nunca fue adoptado; acompaña certificación de un Registro Civil acreditativa de que no existe inscripción de nacimiento de esa persona. La Dirección confirma que no es posible «que el heredero sin concurrencia de otros interesados pueda interpretar por sí solo el testamento y con ello decidir si hubo un error en las manifestaciones de la testadora y sus disposiciones», sino que tendrán que hacerlo todos los llamados a la sucesión (ver R. 30.04.2014), o será necesaria una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso, provoque la pérdida de eficacia total o parcial del testamento; en el que, por otra parte, el error en el nombre, apellido o cualidades del heredero no vicia la institución (art. 773.1 C.c.); y nada prueba contra esto la certificación del Registro Civil, dado que la adopción pudo inscribirse en otro Registro y, en cualquier caso, debe tenerse en cuenta la reserva de datos exigida por el art. 83 L. 20/21.06.2011, de Registro Civil.

R. 23.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer) (BOE 06.11.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13756.pdf>

## II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Propiedad horizontal: No puede inscribirse el acuerdo de modificación anterior a adquisiciones inscritas***

Se trata de una escritura de elevación a público del acuerdo de la junta de propietarios de una comunidad en propiedad horizontal que modifica la descripción de uno de los chalés que integran la comunidad, configurando una parte de la finca como anejo privativo del mismo. La registradora entiende que, «dado que la inscripción pretendida implica una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, es necesario el consentimiento unánime de los titulares registrales actuales (arts. 5 y 17.6 LPH y 1.3, 20, 38 y 40 LH)». La Dirección confirma que, «conforme a la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., entre otras, las R. 23.07.2005, R. 09.02.2008, R. 22.09.2009, R. 25.04.2013, R. 01.07.2013, R. 11.05.2018, R. 27.06.2018, R. 18..2018, R. 29.05.2019, R. 19.12.2019 y R. 01.06.2020), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en

un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación del título constitutivo, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. arts. 5 LPH y 13, 17, 32 y 38 LH); [...] para los propietarios actuales no pueden producir efectos aquellas modificaciones del título constitutivo que no hubieran sido inscritas oportunamente».

R. 23.10.2020 (Bahía de Denia Properties, S.L., contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 06.11.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13759.pdf>

Aunque la Dirección se refiere a su conocida «doctrina por la que se distingue entre aquellas situaciones en las que es necesario el consentimiento individual de los propietarios, por quedar afectado el contenido esencial de su derecho, de aquellas otras en las que basta la expresión de un consentimiento colectivo de la comunidad», lo cierto es que la solución, tomada de los preceptos que cita, parece la misma en uno u otro caso: la propia Dirección la predica de «acuerdos de modificación del título constitutivo, aunque sea a través de un consentimiento colectivo».

## II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Reanudación del tracto: No inscripción del auto judicial si no consta la citación a los interesados***

***Reanudación del tracto: No inscripción del auto judicial si no se ordena la cancelación de inscripciones contradictorias***

***Reanudación del tracto: Si implica segregación, debe aportarse representación gráfica georreferenciada***

Se trata de un auto judicial que declara justificado el dominio en expediente para la reanudación del tracto sucesivo, tramitado conforme a la legislación anterior a la actual (disp. trans. única L. 13/2015). El registrador opone varios defectos que analiza la Dirección:

–No consta acreditado que se haya cumplido con las citaciones a los titulares registrales de la finca. La Dirección, tras reiterar la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 02.06.2001), en el sentido de que la calificación registral exige «la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. arts. 24 C.E. y 100 RH)», confirma el defecto, toda vez que, aunque en el documento consta que se ha citado en forma a todos los interesados y que «la titular registral es la persona fallecida de la que la promotora heredó dicha finca, no siendo por tanto necesario realizar la citación...», del Registro resulta que no es así, figura una mayor cadena de titulares; y la omisión no puede suplirse con notificaciones notariales efectuadas con posterioridad al procedimiento, las cuales carecen de amparo legal alguno.

–«Solamente se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de los titulares registrales de la mitad de una cuarta parte indivisa de la finca, pero no de las

restantes inscripciones de dominio contradictorias» (arts. 286 RH y 202 LH). Lo que también se confirma, ya que «no es que se haya omitido tal exigencia reglamentaria, sino que la misma sólo alude a los titulares registrales de cierta participación indivisa de la finca, omitiendo mencionar a los demás, pero refiriéndose al propio tiempo al dominio de la totalidad de la finca; ello plantea dudas sobre la operación a practicar, o incluso si el procedimiento comprende tales participaciones omitidas».

—«Implicando la reanudación una segregación, no se aporta representación gráfica georreferenciada catastral o alternativa de la finca segregada» (art. 9 LH). La dicha representación se considera necesaria «cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la L. 13/2015; [...] cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. R. 23,07.2012 y R. 02.04.2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior».

R. 23.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 06.11.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13760.pdf>

La resolución solo tiene interés transitorio, dada la vigencia de la L. 13/2015.

## II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Propiedad horizontal: La salida a los elementos comunes puede hacerse a través de otro privativo vinculado «ob rem»***

A través de varias escrituras resulta que las dos propietarias de una vivienda, elemento privativo de una propiedad horizontal, con autorización de la junta, segregan una parte, que constituye otra vivienda, y disuelven la comunidad adjudicándose una vivienda cada una, segregada y resto; la salida de ambas fincas a los elementos comunes se asegura a través de un vestíbulo, que también se segrega como elemento privativo y se vincula «ob rem» con la finca segregada y la matriz. Frente a la objeción del registrador, que considera necesaria la constitución de una subcomunidad (art. 2 LPH), la Dirección sostiene «la libertad entre los contratantes para crear derechos reales innominados o atípicos, siempre que el derecho creado tenga las características esenciales del derecho real, [...] no cabe obligar a los interesados, en una materia dejada a la autonomía de la voluntad, a aplicar una concreta figura jurídica cuyas consecuencias son distintas a las queridas por ellos»; en el art. 2 LPH no se aprecia ningún supuesto en que la constitución de una subcomunidad resulte obligatoria; desde luego, «es imprescindible que los elementos privativos tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública», pero «es evidente que se garantiza ese aprovechamiento independiente del departamento privativo si esa comunicación con el exterior se canaliza de forma mediata a través de una facultad o vinculación jurídico real propia de aquél, como puede ser el derecho real de servidumbre que grave un inmueble —que puede ser otro elemento privativo— que goce de tal

salida al exterior, ya sea de forma directa, ya a través de un elemento común; y lo mismo cabe afirmar respecto de la vinculación ‘ob rem’».

R. 15.06.2020 (Notario Rafael Bonardell Lenzano contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 23.11.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14742.pdf>

Sobre la vinculación «ob rem» pueden verse las resoluciones que son su carta de naturaleza: R. 02.04.1980, R. 27.05.1988, R. 20.07.1988 y R. 07.01.1994; o un resumen en la R. 31.10.2018 y su comentario; en este caso, la Dirección cita especialmente la R. 22.04.2016.

## II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Sociedad limitada: Administración: No es necesaria manifestación expresa sobre activos esenciales***

***Sociedad limitada: Administración: El registrador puede calificar el carácter esencial del activo enajenado cuando sea manifiesto***

En la venta de un inmueble por una sociedad limitada su representante «asevera que el inmueble objeto de la compraventa no constituye activo esencial, ni el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos en el último balance aprobado, por lo que no es necesario acuerdo de junta conforme al art. 160.f LSC». La registradora suspende la inscripción porque «no consta si la enajenación efectuada tiene carácter esencial o no del activo de la sociedad compradora...». Pero, en resumen que hace la propia Dirección, el art. 160 LSC no ha derogado el art. 234.2 LSC, «por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave; no existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción. En todo caso el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal)». Estima el recurso.

R. 18.06.2020 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 23.11.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14743.pdf>

R. 18.06.2020 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 23.11.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14744.pdf>

## II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Opción de compra: Posibilidad de imputación de diversas deudas al precio de compra***

Se trata de una escritura de opción de compra en que se pacta la posible imputación al precio de la compraventa no solo de la prima o precio de la opción, sino también de cantidades que el comprador deba retener para cancelar cargas existentes sobre la finca, deudas con la comunidad de propietarios e impuestos y contribuciones pendientes. El registrador objeta en primer lugar que la opción de compra se establece en función de garantía del cumplimiento de obligaciones asumidas con el optante por el concedente de la opción, en contra de la prohibición del pacto comisorio de los arts. 1859 y 1884 C.c. La Dirección estima el recurso: aunque parte de su propia doctrina sobre «la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos», no descarta en el caso concreto aquella función de garantía, sino que estima, con cita de las R. 26.12.2018 y R. 28.01.2020, que «podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes, ya que sólo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad, o inadmisibilidad, del pacto en cuestión. En definitiva, se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor. En apoyo de esta tesis se cita el denominado pacto marciano recogido en el Digesto». El segundo defecto señalado por el registrador era que, «al ejercitarse unilateralmente la opción y poder el comprador determinar las cantidades que se deducen del precio por satisfacer, queda la determinación de las obligaciones resultantes del contrato y, con ello, su cumplimiento, al arbitrio de una de las partes, lo cual resulta contrario al art. 1256 C.c.»». La Dirección estima que «el señalamiento del precio no queda, en sí mismo, al arbitrio del comprador, [...] pues la facultad que se atribuye convencionalmente al comprador se refiere propiamente a la cantidad que del precio ya fijado se paga en realidad, hechas las referidas deducciones; [...] una cosa es que la determinación de un elemento objetivo del contrato –no definido– quede a la voluntad unilateral y arbitraria de una de las partes, y otra bien distinta es que esa previsión, en orden a una concreción ulterior de la determinabilidad, se base en el acuerdo de aquellas»; y en favor de esa «determinabilidad» cita el art. 621-5 C.c.Cat., aplicable al caso por la situación de la finca, el art. 1091 C.c. y las S. 29.05.2014 y S. 31.03.2011; por lo que concluye que «sería posible –y perfectamente ajustado en este caso a derecho– que el precio de la compraventa no estuviera determinado, y ello no vulneraría las prescripciones del Derecho civil catalán (que prevé cómo determinarlo)».

R. 27.10.2020 (HC Barcino Investia, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-7) (BOE 23.11.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14745.pdf>

## II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Doble inmatriculación: No puede cancelarse un historial registral sin demandar a los titulares de hipotecas***

Se trata de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que existe una situación de doble inmatriculación y se acuerda la cancelación del historial registral de una de las fincas registrales; sobre la finca cuya cancelación se ordena hay dos inscripciones de hipoteca a favor de titulares que no han sido demandados en el proceso. La Dirección confirma que «las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo y la obligación que incumbe al registrador de evitar la indefensión de los titulares de derechos reales inscritos, así como el principio de que los efectos del procedimiento y la cosa juzgada afectan solo a las partes del proceso y a sus herederos y causahabientes (art. 222.3 LEC), impiden la cancelación del historial registral de la citada finca; [...] tampoco puede asumirse la pretensión del recurrente para que se inscriba el dominio de la finca a su favor pero manteniendo la vigencia de las mencionadas hipotecas: por un lado, no es esa la decisión contenida en el fallo de la sentencia; [...] por otro, esa solución supondría de hecho mantener la situación de doble inmatriculación».

R. 30.10.2020 (Delegación de Economía y Hacienda en Jaén contra Registro de la Propiedad de Jaén-2) (BOE 23.11.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14746.pdf>

## II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Doble inmatriculación: No puede seguirse el expediente del art. 209 LH con incomparecencia de un titular***

Mediante instancia privada se solicita, por doble inmatriculación, el traspaso del historial registral de una finca a otra y la cancelación de la primera. La registradora, tras tramitar el procedimiento regulado en el art. 209 LH, con la práctica de las notas marginales y notificaciones en él previstas, acuerda concluir negativamente el expediente de doble inmatriculación parcial por falta de comparecencia del interesado titular de una de las fincas, abriéndose así la posibilidad de interponer demanda en juicio declarativo contra quien no ha comparecido. La Dirección confirma la decisión.

R. 30.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Montblanc) (BOE 23.11.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14747.pdf>

## II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión del dominio público***

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH. [...] La registradora suspende la inscripción a la vista de las alegaciones formuladas por el Excmo. Ayuntamiento de Calera y Chozas, consistentes en que la meritada finca se halla dividida por el camino (...), que forma parte del dominio público». La Dirección considera fundada la suspensión, dada la protección registral que la ley otorga al dominio público, inscrito o no, según el propio precepto, que prevé la denegación de la inscripción de identificación gráfica de la finca si coincide con el dominio público, aunque «sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

R. 30.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Puente del Arzobispo) (BOE 23.11.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14748.pdf>

Frente a la queja del promotor de no haber accedido al contenido de las alegaciones más que a través de la nota de calificación de la registradora, dice la Dirección que «la Ley no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente»; sin perjuicio de que, como ya se indicó en R. 14.11.2016, pueda pedirse certificación del documento correspondiente conforme al art. 342 RH.

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Añádanse ahora las tres conclusiones de la R. (consulta) 16.11.2020, que ella misma resume y que prácticamente coinciden con el contenido de varias resoluciones en recurso gubernativo, incluso de esta R. 30.10.2020:

–«La calificación positiva de lo actuado en el expediente previsto en el art. 199 LH y la consiguiente práctica de la inscripción no han de ser notificadas a quienes hayan formulado oposición a la misma en el desarrollo de tal expediente.»

–«La decisión del registrador de practicar la inscripción debe ser motivada y deberá constar en el expediente.»

–«El contenido del expediente puede ser objeto de publicidad a cualquier persona con interés legítimo en ello.»

## II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Expropiación forzosa: No puede cancelarse el derecho de reversión en expediente seguido sin su titular***

«Se debate en el presente recurso si es posible cancelar una nota marginal de un derecho de reversión en virtud de expediente de caducidad del ejercicio de tal derecho, que ha sido confirmado en sentencia firme, cuando en el Registro aparece transmitido por el reversionista inscrito a favor de otra sociedad mercantil». El registrador entiende que el procedimiento debió dirigirse también contra el actual titular registral del derecho de reversión. La Dirección lo confirma: «En los casos de caducidad este Centro Directivo sostiene que la cancelación registral solicitada –cfr. R. 30.03.2016–, debe pasar por la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando

tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa. [...] No se puede aceptar el argumento del organismo expropiante de que la transmisión del derecho de reversión es fraudulenta; se trata de una cuestión que escapa a la calificación registral, debiendo partirse de la salvaguarda judicial de los asientos (art. 1 LH) de manera que sólo en procedimiento adecuado dirigido contra el titular registral podrá acreditarse esa circunstancia (cfr. arts. 40 y 82 LH). Por otra parte, si se hubiera anotado preventivamente la incoación del expediente de caducidad del derecho de reversión, se habría podido evitar la aparición de un eventual tercer adquirente protegido por la fe pública registral (art. 34 LH)».

R. 30.10.2020 (Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, contra Registro de la Propiedad de Madrid-15) (BOE 23.11.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14749.pdf>

## II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Exceso de cabida: No puede encubrir otras operaciones registrales***

***Urbanismo: Las variaciones de un PDSU no pueden inscribirse como exceso de cabida***

Se trata de una escritura en la que se rectifica otra anterior de compraventa para hacer constar un exceso de cabida de la finca vendida. La Dirección reitera su doctrina del exceso de cabida como rectificación de un dato registral erróneo que no puede encubrir otras operaciones registrales. Y en este caso, «resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de los documentos presentados y de las propias afirmaciones del recurrente»; además, resulta manifiesta la aprobación de un proyecto de delimitación del suelo urbano que alteró la geometría de la finca; por tanto, no existe ningún error descriptivo en el título inscrito que justifique su rectificación en escritura complementaria, «sino una modificación de la entidad hipotecaria por una actuación urbanística posterior que deberá tener su reflejo documental conforme a las normas de ejecución de planeamiento para poder acceder al Registro».

R. 30.10.2020 (Notaria María-Elisa Basanta Rodríguez contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 23.11.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14750.pdf>

## II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Donación: No es inscribible la donación que no produce transmisión de presente sino en el momento de la muerte***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 27.03.2019. Esta vez, en el caso de una escritura de donación de inmuebles por un matrimonio a sus dos hijos, reservándose el usufructo vitalicio, simultáneo y sucesivo, imponiendo una prohibición de disponer, reservándose la facultad de disponer por acto inter vivos y a título oneroso para el caso de necesidad libremente apreciada, y estableciendo la facultad de reversión a favor de los donantes para determinados supuestos libremente apreciados por los donantes.

R. 29.10.2020 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro de la Propiedad de Valencia-8) (BOE 25.11.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14903.pdf>

## II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Régimen económico matrimonial: En matrimonios de distinta nacionalidad debe constar la ley material que le es aplicable***

Se trata de una escritura de compraventa en la que se dice que los compradores, de nacionalidad española el marido y bielorrusa la esposa, tienen domicilio en Lloret de Mar y están «casados en régimen de separación de bienes». La Dirección confirma como defecto que «no consta la determinación de cuál sea la ley –española o extranjera– aplicable al régimen económico matrimonial (separación de bienes) de los compradores; [...] el art. 92 RH, que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su ley nacional común, necesita, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, la determinación de cuál sea la ley aplicable a su régimen económico matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de Derecho internacional privado español [cita las R. 05.03.2007 y R. 04.12.2015]; [...] 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».

R. 29.10.2020 (Notario Joan Berná Xirgo contra Registro de la Propiedad de Lloret de Mar - 1) (BOE 25.11.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14904.pdf>

## II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Vivienda familiar: Las precauciones sobre su disposición no se aplican a divorciados***

Se trata de una escritura en la que una persona divorciada aporta a una sociedad limitada la mitad indivisa de una vivienda que le pertenece por adjudicación en la liquidación de ganancia-

les. El registrador suspende la inscripción solicitada por «falta de constancia de la manifestación del transmitente de que la finca transmitida no constituye la vivienda familiar, o caso de constituirlo, falta del consentimiento del otro cónyuge». Pero dice la Dirección que las normas de los arts. 1320 C.c. y 91 RH no son aplicables a actos dispositivo realizados por persona divorciada (cita las R. 06.03.2004 y R. 17.05.2005).

R. 29.10.2020 (Notaria María-Dolores Heredia Cánovas contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 25.11.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14905.pdf>

Aunque la cuestión quedaba clara así, la Dirección añade que, «a mayor abundamiento, en casos en que el acto dispositivo tiene por objeto únicamente una participación indivisa de la vivienda, debe tenerse en cuenta que el derecho individual de un comunero casado sobre el uso o goce de la cosa común no derivará naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, o, en caso de disponente divorciado, de la sentencia de divorcio con base en el art. 96 C.c., circunstancias que no constan en el presente caso (cfr. R. 10.11.1987, R. 27.06.1994 y R.11.01.2018, citadas por el recurrente)». Y es lógico que las precauciones en favor de la vivienda familiar no procedan cuando lo enajenado es una parte indivisa y el resto pertenece a terceros; pero en el caso más frecuente, de vivienda de ambos cónyuges por mitades indivisas, o en el de la propiedad de un solo cónyuge sobre la totalidad, la enajenación de una parte indivisa compromete gravemente el derecho de uso como vivienda familiar; por eso el art. 1320 C.c. no condiciona la disposición de la vivienda sino *de los derechos sobre la vivienda*; y más precisamente, el art. 231-9 C.c.Cat., se refiere a la disposición *que comprometa su uso, aunque se refiera a cuotas indivisas*.

## II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Documento judicial: No puede inscribirse la disposición impuesta a persona distinta del titular registral***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, se trata de una sentencia judicial firme del Tribunal Superior de Justicia de lo Contencioso-Administrativo, en la que se confirma la resolución del coordinador provincial que declara nula la segregación de una parcela rústica catastral. «La registradora acuerda suspender la inscripción por no intervenir en el procedimiento judicial el titular registral de la finca afectada». La Dirección lo confirma.

R. 30.10.2020 (Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Castilla la Mancha contra Registro de la Propiedad de San Clemente) (BOE 25.11.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14906.pdf>

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

**II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)*****Condición resolutoria: No puede cancelarse con certificación bancaria de pago***

Se plantea si basta, para la cancelación de una condición resolutoria en garantía de precio aplazado, con un certificado bancario acreditativo del pago de un préstamo, que se dice que es el que financió la compra (el banco era parte vendedora y financiadora de la venta). «El registrador deniega la inscripción al no cumplirse los requisitos exigidos por el art. 82 LH para la cancelación de los derechos inscritos». En efecto, «en sede judicial dichos documentos pueden ser justificativos del pago y puede obtenerse la correspondiente cancelación; pero en el ámbito registral se precisa de un expreso consentimiento cancelatorio, como se deduce del art. 179 RH, ya sea por pago o incluso por renuncia a la garantía. «Y esta prestación de un nuevo consentimiento excluye la aplicación del art. 82.2 LH [extinción del derecho por declaración de la ley o por resultar del mismo título], resultando de aplicación la exigencia de escritura pública, o resolución judicial, conforme a lo previsto como regla general en el art. 82.1 LH».

R. 30.10.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manresa-1) (BOE 25.11.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14907.pdf>

**II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)*****Herencia: Efectos de la desheredación con relación a los descendientes del desheredado***

La causante en su último testamento había instituido herederas a una hija y una nieta y había desheredado a otras dos nietas, hijas de hijas premuertas, «por las causas recogidas en el Código civil»; en la escritura de partición intervienen las herederas y las desheredadas; reconocen todas que no ha lugar la desheredación y que a las desheredadas les corresponde la legítima estricta; pero estas renuncian a ella y las dos herederas parten entre sí el caudal relicto. La registradora señala como defecto que, al no constar que la causa de desheredación haya sido negada por las desheredadas en la vía judicial correspondiente, ha de pasarse por ella y son los hijos y descendientes de las desheredadas los que deberían comparecer (art. 857 C.c.). La Dirección parece admitir que los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial; pero no en este caso, puesto que «falta uno de los presupuestos para que sea exigible la intervención de los hijos o descendientes de las desheredadas; [...] debe negarse eficacia a la desheredación, pues la testadora no menciona de manera expresa la concreta causa legal en que se funda para desheredar a sus nietas (arts. 848 y 849 C.c.) y se limitó a indicar que las deshereda ‘por las causas recogidas en el Código Civil’, mención que es a todas luces insuficiente».

R. 05.11.2020 (Notario Joaquín Sapena Davó contra Registro de la Propiedad de Valencia-17) (BOE 25.11.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14908.pdf>

La solución final es correcta para en el caso concreto; pero parece que la Dirección habría considerado necesaria la intervención de los descendientes si la desheredación se hubiera hecho correctamente expresando la causa legal y las desheredadas no hubieran impugnado judicialmente la desheredación, Eso resulta un tanto excesivo si se tiene en cuenta que herederas y desheredadas habían reconocido la improcedencia de la desheredación y el derecho a la legítima, y esta se había renunciado: esa renuncia extingue la legítima y ya no hay ningún «lugar» que los descendientes puedan «ocupar» para reclamarla; para llegar a esa solución no se puede obligar a herederos y desheredados a litigar sobre una cuestión en la que están de acuerdo.

## II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Propiedad horizontal: La prohibición total de arrendamientos turísticos se adopta con el cuórum del art. 17.12 LPH***

Se trata de la modificación de estatutos de una propiedad horizontal para prohibir los arrendamientos turísticos, en acuerdo tomado con el voto en contra de un propietario. El registrador entiende que tal acuerdo requiere la unanimidad, puesto que el art. 17.12 LPH permite que se limite o condicione el ejercicio de la actividad conocida como alquiler o explotación turísticos de las viviendas (reduciendo el cuórum a tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación), pero no que se prohíba total y absolutamente dicha actividad. «Cuestión que ya ha sido abordada por este Centro Directivo [...] en el sentido de admitir esa prohibición total de la actividad específica a que se refiere la norma [se remite a la R. 16.06.2020]; [...] el acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en el art. 17.12 LPH».

R. 05.11.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 25.11.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14909.pdf>

Cfr. el art. 17.12 LPH, que rebaja a las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, el cuórum para *el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos.*

## II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Recurso gubernativo: Congruencia con el defecto planteado***

En la herencia del padre los herederos adjudican a la viuda, por su participación en la sociedad de gananciales, una mitad indivisa del único bien inventariado; y «a cada uno» de los cuatro

hijos «una cuarta parte indivisa del bien inventariado»; en la herencia de la madre se adjudica a cada uno de los cuatro hijos «una cuarta parte indivisa de los bienes inventariados» (entre los cuales se incluye la referida finca). «Con la realización de una mera operación matemática se llegaría fácilmente a una conclusión indiscutible»; pero se plantea un recurso (el recurrente estima que «finca» no es lo mismo que «bien», sino que puede referirse a la mitad indivisa del bien), una rectificación de la calificación, un nuevo recurso ante la nueva calificación, y una final desestimación por falta de referencia del segundo recurso al defecto planteado (arts. 326.2.c LH y 115.1.b L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

R. 05.11.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 25.11.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14911.pdf>

## II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Publicidad registral: Necesidad de justificar el interés legítimo del solicitante***

«Debe decidirse en este expediente si procede la expedición de notas simples relativas a todas las fincas pertenecientes a varias sociedades mercantiles y dos personas físicas distintas de la solicitante. La recurrente alega como interés legítimo el de interponer acciones judiciales, ya que se encuentra inmersa en un procedimiento de disolución de gananciales para el cual ha obtenido el beneficio de la justicia gratuita. La registradora entiende que no puede apreciarse la congruencia entre el interés legítimo alegado, que es el de entablar acciones judiciales en un proceso de liquidación de sociedad de gananciales, con una petición indiscriminada de la publicidad». La Dirección reitera su doctrina sobre el interés para conocer el estado de los bienes y derechos inscritos, que ha de ser conocido, directo y legítimo (ver, por ejemplo, R. 29.07.2010; cita también las R. 25.11.2016, R. 06.11.2017, R. 11.12.2017, R. 14.03.2019, R. 09.01.2020 y las S. 16.06.1990 y S. 07.06.2001). En este caso, alega la recurrente que es socia o acreedora de las sociedades y personas respecto de las cuales solicita la información, pero eso no ha sido justificado ante el registrador al tiempo de la solicitud, y del contenido del Registro no resulta relación alguna con entre las personas y empresas respecto de las cuales se solicita información de forma indiscriminada, y no puede ahora decidirse según documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada (art. 326 LH).

R. 05.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina - 3) (BOE 25.11.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14912.pdf>

R. 05.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina - 1) (BOE 25.11.2020). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14913.pdf>

## II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Propiedad horizontal: La modificación de estatutos requiere unanimidad y no puede pactarse lo contrario**

El registrador deniega la inscripción de una modificación de estatutos de propiedad horizontal porque «requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, conforme al art. 17.6 LPH; y, por la misma razón, no es admisible la nueva regla del artículo 36 de los estatutos, que permite la modificación de estos con el voto favorable de más de tres cuartas partes de los votos totales de la comunidad». La Dirección confirma esa calificación; no obsta que, como alega la recurrente, se trate de una comunidad de propietarios con cuatrocientos chalés, ya que, según la disp. trans. 1 LPH, esta *regirá todas las comunidades de propietarios*, y la regla legal de unanimidad tiene carácter imperativo; tampoco se estima la alegación de que «se trata de una propiedad horizontal tumbada o conjunto inmobiliario que carece de una regulación legal completa y por ello se permite un amplio juego a la autonomía de la voluntad», pues el art. 24 LPH extiende la aplicación del régimen de la propiedad horizontal a estos complejos inmobiliarios.

R. 12.11.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Chiva-2) (BOE 25.11.2020). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14914.pdf>

## II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE 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 resoluciones. En este caso se interponía el recurso contra la inmatriculación de una finca ya practicada en el Registro, cuya anulación se solicitaba. Advierte la Dirección que, si los recurrentes consideran que la inmatriculación practicada es incorrecta y resultan lesionados por ella, pueden promover la rectificación del Registro conforme al art. 40 LH, que *precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial*; y que si entienden que se ha producido una doble inmatriculación como consecuencia de la ahora practicada, el procedimiento para subsanarla es el regulado en el art. 209 LH.

R. 12.11.2020 (Agua Marinas de Sierra Mágina, S.L., y Campotiña Servicios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Jaén-1) (BOE 25.11.2020). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14915.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

## II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Representación: Debe justificarse o ratificarse la del «mandatario verbal»**

Se trata de una escritura de concesión de opción de compra en la que los supuestos concedentes estaban representados por quien manifestó ser su «mandatario verbal», por lo que el notario autorizante advertía que la eficacia de la escritura quedaba pendiente de la prueba de la representación o de su ratificación; no solo no ocurrió esa convalidación, sino que en diligencias posteriores los supuestos concedentes afirmaban no ratificar y no haber concedido poder alguno. La Dirección confirma que «a efectos registrales la representación alegada con base en la invocación de un mandato verbal exige, o bien justificar de forma auténtica su existencia (art. 3 LH), algo realmente difícil aunque no imposible, o la ratificación en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (art. 1259 C.c.)».

R. 12.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-15) (BOE 25.11.2020). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14916.pdf>

## II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 22.03.2010). En este caso, en sentencia en procedimiento de divorcio se aprueba el convenio regulador en el que, entre otros extremos, un cónyuge adjudica al otro la nuda propiedad de una finca privativa. La Dirección confirma que «la diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio pro indiviso entre los cónyuges, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, deben resolverse a favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio como el consignado en la resolución judicial; esto es, que para que la adjudicación recogida en la sentencia accediera al Registro tendrían que cumplirse los requisitos de titulación auténtica (escritura pública) exigidos tanto por la regulación de la forma de los negocios jurídicos –escritura pública en este caso–, como por la legislación hipotecaria; [...] en el presente caso no se recoge en la sentencia sino una adjudicación gratuita sin más aditamentos, [...] es un acto a título gratuito, con lo que ello implica y conlleva en el orden material y formal».

R. 12.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (BOE 25.11.2020). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14917.pdf>

Al tratarse de un caso de Derecho catalán, parece que la Dirección admitiría como contenido propio del convenio regulador y, por tanto, no necesitada de escritura pública,

una cesión en pago de la compensación económica por razón de trabajo a que se refiere actualmente el art. 232-5 C.c.Cat.; pero no consta en el expediente que la cesión se haga con esa finalidad.

## II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Aguas: La constancia registral de un pozo requiere la licencia y previa inscripción en el Registro de Aguas***

En una escritura de compraventa se dice que en la finca vendida existe un pozo por sondeo legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana, pero sin acompañarse en el momento de la calificación acreditación administrativa alguna. La Dirección confirma que «la constancia registral de la existencia en la finca de un pozo por sondeo debidamente legalizado ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana parece indicar que da derecho a algún tipo de aprovechamiento de aguas, por lo que se exige acreditar la correspondiente licencia y la inscripción del aprovechamiento de aguas a que da derecho la extracción del pozo en el Registro administrativo de Aguas (ver art. 64 RH), además de la identificación del caudal a que da derecho el aprovechamiento de aguas».

R. 12.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valdepeñas) (BOE 25.11.2020). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14918.pdf>

## II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### ***Propiedad horizontal: No puede legalizarse un nuevo libro de actas por controversia entre dos juntas directivas***

Se trata de una instancia que solicita la legalización de un libro de actas de la comunidad de propietarios en propiedad horizontal. Dice la Dirección que, «si bien es cierto, como dice la recurrente, que el art. 415 RH se refiere a la acreditación de la denuncia de la sustracción del libro de actas anterior como medio de permitir la legalización de un libro nuevo sin que se aporte el anterior, en el caso del supuesto que nos ocupa no nos encontramos ante una sustracción propiamente dicha, entendida como hurto o robo, sino ante una negativa a la devolución del libro anterior tras la cual subyace la existencia de una controversia entre las dos juntas directivas elegidas, cada una de las cuales actúa en representación de la comunidad arrogándose la legitimidad de su actuación, cuestionándose por tanto la legalidad de los acuerdos alcanzados en las reuniones celebradas» (el litigio entre las dos partes pende ante el Juzgado de Primera Instancia); y «excede de la facultad de calificación del registrador, quien además no tiene elementos de juicio para dirimir sobre la controversia, valorar qué junta es la legítima representante de la comunidad; [...] deberán pues resolverse las discrepancias en cuanto a la representación de la comunidad mediante acuerdo de los interesados en los términos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal o en su defecto mediante la oportuna resolución judicial»; mientras tanto, «la nota marginal de

legalización del tercer libro de actas queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley conforme a lo prevenido en el art. 1.3 LH».

R. 12.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana - 2) (BOE 25.11.2020). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14919.pdf>

## II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

### **Costas: Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre por certificación del Servicio**

Por mandamiento judicial en ejecución de sentencia firme se ordena la rectificación de la inscripción de una cuota de finca en favor de un heredero, con «acrecimiento» a sus coherederos. El registrador objeta que, según la aplicación gráfica auxiliar del Colegio de Registradores, la finca podría estar en zona de dominio público marítimo terrestre, con el deslinde en tramitación, por lo que es necesaria certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre, según resulte del deslinde que en la actualidad esté vigente (arts. 7, 15, 16 y concordantes L. 22/28.07.1988, de Costas, y arts. 35, 36 y concordantes RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas). La Dirección confirma la calificación: Frente a la alegación por el recurrente de que no se trata de una nueva transmisión que determine la aplicación del art. 36 RD. 876/2014, dice la Dirección que, como se deduce de la sentencia, se trata de unas obligaciones pecuniarias que en parte se satisfacen mediante una dación en pago de deuda, «auténtica transmisión de cuota indivisa de finca de un titular a otros; [...] supuesto distinto habría sido que la sentencia hubiera declarado la nulidad de una determinada adjudicación hereditaria a un coheredero»; en consecuencia, debe aplicarse la doctrina reiterada en otras ocasiones (por ejemplo, R. 28.02.2020): si se trata de fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, R. 23.04.2018), o que se desprendan del propio título inscribible, linden con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (arts. 15 L. 22/1988 y 35 y 36 RD. 876/2014), y el registrador no dispone de la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, como ocurre en este caso, será necesaria aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas sobre colindancia o intersección, sobre posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, y relación con las servidumbres de protección y tránsito.

R. 12.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 25.11.2020). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14920.pdf>

## II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la hipoteca de bienes hereditarios**

En la R. 15.06.2020 se denegó la inscripción de una liquidación de gananciales, porque «corresponde al cónyuge viudo y a los interesados en la herencia del cónyuge fallecido, esto es, a los llamados a su sucesión», incluidos los legitimarios, titulares en Derecho común de una «pars bonorum» de la herencia, y que no habían intervenido en la liquidación. Ahora, sin inscribir aquella liquidación, se presenta una escritura de hipoteca otorgada también por los mismos cónyuge y herederos, sin los legitimarios. La inscripción de hipoteca se deniega también, esta vez basándose en el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH). Ciertamente, serían inscribibles los actos de disposición otorgados por la comunidad postganancial y hereditaria, pero con el consentimiento unánime de todos los partícipes (art. 397 C.c.); y de esa comunidad «no solo forman parte el cónyuge sobreviviente y los herederos del titular registral, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alícuota».

R. 12.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 25.11.2020). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14921.pdf>

## II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Donación: No es inscribible la donación que no produce transmisión de presente sino en el momento de la muerte***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 27.03.2019 y R. 29.10.2020, en un caso idéntico al de esta última.

R. 29.10.2020 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro de la Propiedad de Valencia-13) (BOE 27.11.2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/27/pdfs/BOE-A-2020-15124.pdf>

## II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Herencia: Validez de la escritura otorgada con consentimiento del legitimario preterido***

Se trata de una escritura de herencia; el causante había otorgado testamento, constante su primer matrimonio, en el que instituía heredero a su hijo y legaba a su esposa el usufructo universal y vitalicio de su herencia, con «cautela socini», de manera que si el hijo no aceptaba el usufructo universal de la esposa, legaba a esta el tercio libre y su cuota legal usufructuaria; fallecida la esposa, el testador contrajo segundas nupcias; ahora, fallecido el testador, el hijo heredero y la segunda esposa del testador otorgan escritura de herencia en la que, «de conformidad con la disposición testamentaria», consienten en reconocer a la segunda esposa el tercio libre y el usufructo de otro tercio, que se capitalizan y pagan en dinero. El registrador señala como defecto que el testamento ha perdido su validez por fallecimiento de la esposa y legataria en él nombrada». Pero dice la Dirección que el testamento no ha perdido su validez (ver arts. 743 y 912 C.c.): no hay duda de la subsistencia de la institución de heredero, sin perjuicio de las con-

secuencias que se deriven de la preterición de la esposa legitimaria; a este respecto, recuerda la vieja doctrina (R. 20.05.1898, R. 30.06.1910, R. 31.05.1931, R. 10.05.1950, R. 14.08.1959) de la validez de la partición por los herederos sin necesidad de la previa declaración de nulidad de la institución por preterición si concurre acuerdo expreso entre todos los herederos (instituidos y preteridos); y la de que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos (R. 30.04.2014); y, «en el presente caso comparecen y consienten en la escritura el único heredero y la viuda titular de su cuota legitimaria sin que existan otros interesados en la partición, por lo que es válida la partición».

R. 19.11.2020 (Notario Antonio-Juan García Amezcua contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 07.12.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15773.pdf>

Nada habría que objetar si resultara claramente que el heredero pagaba el tercio libre porque quería interpretar así el testamento de su padre; pero si lo hacía porque creía que estaba obligado a hacerlo, habría un vicio del consentimiento que afectaría a la validez de la partición. No resulta de la resolución si era una u otra cosa, aunque ciertamente la intervención notarial minimiza la posibilidad de un error de interpretación.

## II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Representación: El juicio notarial de suficiencia comprende la equivalencia del poder extranjero al Derecho español***

Se trata de una escritura otorgada en virtud de un poder otorgado ante notaria francesa, que el notario español juzga suficiente, con expresión del juicio exigido en el art. 98 L. 24/27.12.2001, y añadiendo que el poder exhibido es «equivalente formal y sustancialmente respecto al Derecho español, al estar suscrito por autoridad con facultades de fe pública conforme a la ley francesa y contener juicio suficiente de identidad y capacidad de los otorgantes». «Por ello –dice la Dirección– debe ser considerado suficiente a efectos también de acreditación de la referida equivalencia»; y, aunque el notario había expresado los dos juicios, añade la Dirección que, «siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente». Por otra parte, «aunque el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto tiene éste atribuida, esta circunstancia únicamente será motivo impositivo de la inscripción en caso de que el error en aquella apreciación resulte claramente de una motivación expresa, adecuada y suficiente por parte del registrador, de modo que resulte probado el contenido y vigencia del Derecho extranjero sobre tal extremo».

R. 19.11.2020 (Notario Manuel Tejuca García contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 2) (BOE 07.12.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15776.pdf>

Al margen del caso concreto, y ya en términos generales, reitera la Dirección que «el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su

otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante dé fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (vid. arts. 56 –respecto de la ejecución de documentos públicos extranjeros– y 60 –inscripción de documentos públicos extranjeros– L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil)». Incluso, si «está justificada la aplicación de criterios rigurosos a la hora de apreciar si en el documento público extranjero de compraventa de inmueble sito en España que ha sido autorizado por fedatario extranjero éste ha realizado funciones sustancialmente equivalentes a las que desarrolla un notario español», en materia de poderes aboga por la «flexibilidad en la apreciación de la equivalencia».

## II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

### ***Arrendamiento urbano: No existe derecho de preferente adquisición al venderse todo el edificio arrendado en parte***

Se trata de una escritura de compraventa de una casa arrendada en parte. El registrador señala como primer defecto que son contradictorias las manifestaciones hechas en la escritura de que «se ha comunicado al arrendatario de parte de la finca, por burofax, la intención de vender» y de que «al venderse la totalidad de inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto». Pero dice la Dirección que no hay tal incongruencia: del art. 25.7 LAU «resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda –o el local– objeto del arrendamiento arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble»; y «cabe que se notifique al arrendatario la intención de venta de la total finca a efectos distintos de los del posible ejercicio de un derecho de tanteo o retracto; por ejemplo, para dar conocimiento al arrendatario de los datos de su arrendador para que le pague la renta». Y, puesto que «no es exigible ninguna notificación al arrendatario», debe revocarse el segundo defecto señalado en la nota registral, de que «no se ha cumplido el requisito de notificación fehaciente al arrendatario del art. 25 LAU, a efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente del arrendatario, pues no se acredita la existencia del burofax referido, ni el contenido de la comunicación, ni si la misma ha sido recibida por el arrendatario». Y el tercero, «falta de acreditación de la ley aplicable al contrato, sea LAU-1964 o la LAU-1994, [...] al no existir derecho de adquisición preferente regulado en ninguna de las dos».

R. 19.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badajoz-2) (BOE 07.12.2020).  
(6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15778.pdf>

## II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Anotación preventiva de crédito refaccionario: No puede practicarse cuando consta registralmente la finalización de las obras***

No puede practicarse anotación preventiva de un crédito refaccionario cuando ya se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la finalización de las obras que son objeto de la refacción (arts. 42.8 y 92 LH). Y no puede estimarse la alegación del recurrente de que las obras no están concluidas en la realidad jurídica extrarregistral, pues, constando registralmente por nota marginal que las obras han concluido, «el asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH)».

R. 20.11.2020 (Avintia Proyectos y Construcciones, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-55) (BOE 07.12.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15779.pdf>

El recurrente tiene un camino más fácil que el recurso: la rectificación del acta de fin de obra para hacer constar el error en aquella declaración; pero «esta Dirección General se ve en la obligación de recordar, por último, que queda bajo la exclusiva responsabilidad del técnico certificante del fin de obra la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido (cfr. R. 04.12.2006, R. 15.05.2015, R. 20.06.2019 o R. 05.04.2020)».

## II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

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

En estas dos resoluciones debe decidirse si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. «Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción, considerando la oposición expresa del titular de una finca colindante...». La Dirección considera fundadas las dudas de las registradoras, en cuanto que las oposiciones de los colindantes se fundamentan con diversa documentación: en el primer caso, «levantamiento topográfico en el que se identifican las fincas colindantes, así como la franja de terreno en disputa, todo ello con coordenadas georreferenciadas, así como ortofotografías históricas del PNOA; documentos que ponen de manifiesto de forma evidente el conflicto en relación con una concreta franja de terreno»; en el segundo, informe técnico, georreferenciación contradictoria y diversa documentación en apoyo; y en ambas debe tenerse además en cuenta 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. 20.11.2020 (Teulamar, S.L., contra Registro de la Propiedad de Benissa) (BOE 07.12.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15780.pdf>

R. 20.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros) (BOE 07.12.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15781.pdf>

## II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Inmatriculación: Necesaria coincidencia entre la descripción de la finca y la certificación catastral***

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH: escritura de compraventa y escritura de disolución de comunidad, más otra escritura en la que se rectifica la segunda para hacer constar que la finca no es parte de determinada parcela catastral, sino la parcela entera, y que no mide 8.000 metros cuadrados, sino 436.029. La registradora objeta que «la certificación catastral aportada en el título inmatriculador, así como en el documento complementario no resulta coincidente con la descripción de la finca tal y como resulta en el propio documento notarial», como exige el art. 205 LH. La Dirección considera fundadas las dudas de la registradora respecto de la identidad de la finca; pues, aunque aquella exigencia de identidad en la descripción de la finca en los dos títulos y la certificación catastral descriptiva y gráfica «ha sido matizada en la doctrina más reciente, de tal manera que debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma», en el caso concreto hay «una evidente discrepancia entre la descripción de la finca contenida en el título previo de adquisición y en el título traslativo inmatriculador como consecuencia de la mencionada rectificación».

R. 20.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huelma) (BOE 07.12.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15782.pdf>

## II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral******Anotación preventiva de embargo: No se prorroga por la expedición de la certificación de titularidad y cargas***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.08.2013, R. 19.05.2014, R. 14.10.2014, R. 24.11.2014, R. 19.01.2015, R. 20.02.2015, R. 05.02.2015, R. 24.06.2016 R. 19.09.2016 R. 22.11.2016 y otras muchas.

R. 20.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-5) (BOE 07.12.2020). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15783.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.

#### II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Herencia:** La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la hipoteca de bienes hereditarios

**Bienes gananciales:** La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la liquidación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.11.2020; es el mismo caso.

R. 20.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 07.12.2020). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15784.pdf>

#### II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE 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 considerando la oposición expresa de dos colindantes. La Dirección estima fundadas las dudas del registrador; destaca que «la oposición de los colindantes se fundamenta en informe técnico que determina con suma exactitud la magnitud del solape o invasión de la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretende respecto de las parcelas catastrales colindantes cuyos titulares han formulado alegación».

R. 20.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 07.12.2020). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15785.pdf>

#### II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Propiedad horizontal:** La constancia registral de la superficie de un departamento requiere consentimiento de todos los propietarios

Se trata de una escritura de donación de una vivienda compuesta de varias dependencias, que forma parte, con otros cuatro departamentos, de una casa con un patio, corral y «servimiento» comunes, y que está inscrita a nombre de los donantes, pero sin constancia de su su-

perficie; en la donación sí se consigna una superficie, que se acredita con certificación catastral y certificados técnicos. La Dirección confirma que, aunque no esté constituida formalmente, «la normativa reguladora de la propiedad horizontal es de aplicación a las situaciones fácticas de propiedad de casas por pisos o departamentos, la constancia registral de la superficie correspondiente a uno de los elementos integrantes de aquella debe realizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes de casa, pues así se exige en el art. 5 LPH. No obstante, no existiría obstáculo que impida la inscripción de la transmisión de la cuota, así como su asignación a una ‘parte de casa’, tal y como ha sucedido hasta ahora, sin perjuicio de que la constancia de la descripción territorial de la misma y sus linderos deba ser suspendida».

R. 26.11.2020 (Notario Javier Manrique Plaza contra Registro de la Propiedad de Rota) (BOE 10.12.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15918.pdf>

## II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Servidumbre: No son tal las obligaciones personales que resultan de un acta de referencia***

***Derecho Notarial: La constitución de un derecho real debe recogerse en escritura y no en acta***

Mediante la instancia acompañada de un acta de manifestaciones se solicita la constancia en el Registro de la Propiedad de unas obligaciones de no levantar un tejado/forjado, de no convertirlo en terraza y de permitir las obras de rehabilitación iniciadas en él. «La registradora deniega la práctica del asiento de presentación por aplicación del art. 420 RH [es un documento privado que por su naturaleza, contenido o finalidad no puede provocar operación registral alguna] y por entender que, conforme a los principios que informan el sistema registral español, no son inscribibles en el Registro de la Propiedad las obligaciones personales carentes de trascendencia real» (ver arts. 2 LH y 9 RH). La Dirección confirma que se trata de «un acta de manifestaciones que únicamente contiene obligaciones personales carentes de trascendencia real, y que no se encuentran aseguradas con derecho real alguno»; se podrían haber constituido como servidumbre, pero esa constitución «no ha de ser meramente manifestada, sino consentida de forma expresa y, a su vez, dicha declaración de voluntad debe recogerse, en virtud del principio de titulación auténtica (cfr. arts. 3 LH y 33 RH), en un título público. Dentro de los notariales, los formalmente válidos para recoger declaraciones de voluntad dirigidas a la constitución de un derecho real son las escrituras públicas, y no las actas de manifestaciones que, como actas notariales, únicamente tienen por contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, y que, por su índole, no pueden ser calificadas de actos o contratos (cfr. art. 17 LN)».

R. 26.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 10.12.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15919.pdf>

La Dirección cita también la R. 16.12.2010, según la cual «para que pueda inscribirse tal derecho [«serventía»] es necesario aportar el documento en cuya virtud se constituyó, en el que deberán estar reflejadas todas sus circunstancias y características, y el consentimiento o la intervención de los respectivos titulares registrales (cfr. arts. 3 y 13 LH, 33 y 51.6 RH)». Quizá el problema era que la constitución formal de la servidumbre estaría sujeta al impuesto de transmisiones patrimoniales.

## II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Bienes gananciales: No puede adjudicarse a un cónyuge un bien privativo «en pago de sus gananciales»***

«En el presente caso no puede entenderse que el negocio jurídico celebrado tenga su adecuado reflejo documental, habida cuenta de que en el cuaderno particional los otorgantes se limitan a adjudicar al cónyuge viudo ‘en pago de sus gananciales’ un bien privativo de la causante. Una vez disuelta la sociedad de gananciales y constante la comunidad posganancial (o posmatrimonial), lo que no cabe en modo alguno es un trasvase injustificado de una masa patrimonial a otra y con una causa negocial por completo ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio; [...] habrá de expresarse la verdadera causa de esta adjudicación, algo que en la escritura calificada en este caso no sucede, [...] aparte el error conceptual que supone considerar liquidación de la sociedad de gananciales y partición de herencia como una única operación jurídica, con bienes y derechos intercambiables entre sí sin más».

R. 26.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 10.12.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15920.pdf>

La expresión de la «verdadera causa» de la adjudicación exigía decir un poco más de lo que se decía, o sea, que se reconocía un crédito del cónyuge contra la sociedad de gananciales disuelta y una adjudicación en pago de ese crédito, o que el cónyuge permutaba su participación en los gananciales por un bien privativo. Quizá el problema era que entonces la «causa» estaría sujeta al impuesto de transmisiones patrimoniales.

## II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

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

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

«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, considerando la oposición expresa de los titulares de dos fincas colindantes». La Dirección estima que «resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador», dado que «la oposición de

los colindantes se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, incluido informe técnico y georreferenciación de su finca, documentos que ponen de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno».

Y sobre la obra nueva reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 04.03.2020, y Res. Circ. 03.11.2015).

R. 26.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 5) (BOE 10.12.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15922.pdf>

## II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Obra nueva: El libro del edificio es obligatorio en Asturias aunque se trate de vivienda unifamiliar**

**Obra nueva: El libro del edificio no es obligatorio en la obra declarada por antigüedad**

«Los términos claros e inequívocos del art. 202 LH y del art. 2 D. 41/2007, por el que se aprueba el libro del edificio en el Principado de Asturias, impiden excepcionar del requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio respecto del supuesto de autopromoción, excepción, que a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (v.gr. seguro decenal) no está contemplada en ninguna norma, lo cual puede estar justificado, además, en el sentido de que el seguro decenal tiene una duración temporal, mientras que el libro del edificio tiene vocación de permanencia. No obstante, si la terminación de la obra se realizara por antigüedad, los requisitos exigidos no serán los previstos en el art. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sino los previstos en su ap. 4, en el que no se exige que se aporte el libro del edificio».

R. 26.11.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Avilés-1) (BOE 10.12.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15923.pdf>

## II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Anotación preventiva de embargo: Caducidad de la anotación por embargo cautelar que se convirtió en definitivo**

Una anotación preventiva de embargo cautelar se convirtió en definitiva en 2015; en mandamiento de 2017 se ordenaba «prorrogar como definitivo» el embargo, y el Registro practicó nota marginal en la que se hizo constar el cambio de procedimiento de ejecución del que dimanaban las medidas cautelares y se concretó la cantidad reclamada; ahora se presenta mandamiento en el que se ordena la prórroga de la anotación. El registrador la deniega por entender que está caducada por el transcurso de cuatro años desde 2015 (art. 86 LH). El recurrente entiende que lo que se ordenaba en 2017 era una prórroga de la anotación, que, vigente por tanto, ahora se vuelve a prorrogar. Dice la Dirección que, «tanto se considere que se trata de una conversión

de la anotación preventiva de embargo, en anotación preventiva definitiva –como sostiene el registrador–, como si se entiende que contiene además una verdadera prórroga de la anotación del embargo –como entiende la recurrente debió hacerse constar en el Registro–, la caducidad de la anotación preventiva debe computarse desde la fecha de la citada nota marginal, que hace las veces de anotación preventiva (véase art. 86 LH); por lo que, no estando cancelada la anotación («lo que haría que los asientos del Registro no pudieran modificarse sin consentimiento de los afectados o resolución judicial firme, véase arts. 1, 40 y 82 LH»), y «entendiendo este Centro Directivo que no se ha producido aún la caducidad, nada impide ahora la práctica de una nueva anotación preventiva de prórroga».

R. 26.11.2020 (Marine Vision, S.L., contra Registro de la Propiedad de Estella/Lizarra) (BOE 10.12.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15924.pdf>

## II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Recurso gubernativo: No es necesario justificar una representación que está inscrita en el Registro Mercantil**

**Recurso gubernativo: No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma**

**Hipoteca: Cancelación: Cancelación parcial de hipoteca solidaria en procedimiento concursal**

**Concurso de acreedores: Cancelación parcial de hipoteca solidaria en procedimiento concursal**

1. Recurso gubernativo.– Como cuestión previa, la registradora en su informe señala que se requirió al interesado para que se acreditara la representación alegada, pues para justificar la misma aporta solo una fotocopia de la escritura de poder; pero dice la Dirección que, «tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, puede consultarse el mismo al efecto de comprobar la representación alegada facilitando la tramitación del recurso, por lo que no procede declarar su extemporaneidad».

También como cuestión previa, reitera la Dirección que no pueden tenerse en cuenta documentos distintos a los que el registrador tuvo a la vista para efectuar su calificación, como los que el recurrente aporta con el recurso (art. 326 LH)..

2. Cancelación de hipoteca.– Sobre una finca perteneciente a dos personas por mitades indivisas hay inscrita una hipoteca en garantía de un crédito concedido a los propietarios, constituida con carácter unitario y sin distribución de responsabilidad entre las cuotas indivisas; tramitado procedimiento de concurso respecto a uno de los propietarios, se celebra subasta pública electrónica de su mitad indivisa («lo que se ejecuta es el plan de liquidación concursal, no la hipoteca») en la que se adjudica esa mitad indivisa al acreedor y se ordena la cancelación de cargas sobre esa mitad. La registradora entiende que «no puede procederse a la cancelación de la hipoteca pues el crédito no aparece distribuido entre ambos deudores, siendo necesaria la previa distribución para poder proceder a dicha cancelación». La Dirección reconoce la regla general, pero admite para este caso una excepción:

–La regla general es que «la exigencia de distribución de responsabilidad hipotecaria entre varias fincas hipotecadas es una consecuencia del principio de especialidad registral; [...] no se admiten, por regla general las denominadas hipotecas solidarias, es decir, las hipotecas por las que cada una de las fincas [o cuotas] responde en su integridad de la totalidad de la deuda garantizada» (ver arts. 119, 124 y 126 LH y art. 216 RH); aunque eso no impide la constitución de una única hipoteca sobre la totalidad de la finca, si bien en este caso el acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho contra la totalidad de la finca, y no podrá ejecutarse la hipoteca de forma parcial (art. 217 RH); «del mismo modo, no podrá cancelarse parcialmente la hipoteca respecto de una porción indivisa de la finca si no media previa distribución; lo que sí podrá tener reflejo registral es la minoración de la deuda, pero esta minoración no implicara por sí sola la distribución de la responsabilidad hipotecaria».

–Y la excepción, que «el supuesto de este expediente presenta características propias»: «El decreto de adjudicación se limita a indicar que se adjudica la mitad indivisa; [...] el mandamiento de cancelación de cargas [...] ordena también la cancelación de la hipoteca, únicamente en relación con la parte indivisa del concursado; [...] la purga de la hipoteca no es consecuencia de la ejecución de la garantía sino de la subasta judicial de la mitad indivisa del concursado que debe conducir a su adjudicación libre de cargas conforme al art. 149.5 L. 22/09.07.2003, Concursal [art. 225 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal]; [...] la situación concursal de uno de los deudores solidarios no altera ni modifica la relación del otro deudor con el acreedor que puede seguir reclamando de este el pago íntegro de la deuda en tanto no le ha sido satisfecha; en consecuencia, la adquisición por el postor, en este caso el acreedor hipotecario, de la mitad indivisa del concursado, implicará que la garantía hipotecaria pase a recaer únicamente sobre la otra mitad indivisa de la finca, si bien, como consecuencia de la subasta, quedará minorada en la cantidad correspondiente al remate, sin perjuicio de las relaciones internas entre codeudores».

R. 30.11.2020 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Algemesf) (BOE 10.12.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15925.pdf>

Para simplificar la exposición, se ha hablado de dos personas, cuando eran dos matrimonios; y de una hipoteca, cuando la finca estaba gravada además con un embargo.

## II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

### **Representación: Debe justificarse o ratificarse la del «mandatario verbal»**

Se trata de una escritura de compraventa en la que uno de los comparecientes interviene en su propio nombre, y en representación de su hermana como «mandatario verbal». El registrador señala como defecto que «falta la ratificación por parte de la representada verbalmente, tal como el notario advierte en la escritura». La Dirección confirma esa calificación registral, conforme al art. 1259 C.c.; en ningún caso se establece, como pretende el recurrente, que, a falta de ratificación, sea el representante quien adquiera los derechos del representado.

R. 03.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 1) (BOE 18.12.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16475.pdf>

## II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Calificación registral:** El registrador no está vinculado por las calificaciones de otros registradores ni por las suyas

**Documento administrativo:** El registrador califica los trámites esenciales

**Herencia:** Declaración ab intestato por el Estado

Se trata de una resolución de la Dirección General de Patrimonio del Estado por la que se declara a este como heredero ab intestato de una persona y se le adjudica una finca. La registradora entiende que «no consta acreditada la inexistencia de parientes del causante con mejor derecho». «El Estado considera que ha quedado acreditado que las únicas personas que han alegado en el expediente su posible condición de herederas intestadas, han tenido oportunidad de impugnar esta resolución y, por tanto, han de considerarse renunciantes a dichos derechos».

La Dirección comienza por desestimar la alegación de que el título ha sido inscrito en otros Registros; reitera que el registrador «no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica». Y también la de que no tenga facultades para calificar la declaración de herederos abintestato, pues «el registrador puede y debe calificar las posibles discordancias entre la declaración de herederos realizada en el acta notarial (y lo mismo ha de afirmarse en el caso de la declaración administrativa de heredero ab intestato a favor del Estado, por identidad de razón) y lo que resulte del correspondiente llamamiento legal, así como la no acreditación de los presupuestos legales para la apertura de la sucesión intestada» (cita las R. 20.12.2017 y R. 0208.2018).

En cuanto al fondo del asunto, aunque la resolución administrativa sea título inscribible y, en su caso, inmatriculador, «no cabe duda de que un trámite esencial del expediente administrativo de declaración de heredero ab intestato a favor del Estado es el relativo a la prueba de la ausencia de parientes con derecho a heredar ab intestato (cfr. arts. 954 y 956 C.c.)»; y en este caso «durante la tramitación del expediente administrativo se han personado determinadas parientes que alegaron tener derecho a su reconocimiento como herederos intestados del causante»; y no puede el Estado interpretar que han renunciado al no interponer demanda ante la resolución administrativa, pues el procedimiento de declaración de herederos abintestato (ya sea judicial, notarial o administrativo) carece de eficacia constitutiva de la condición heredero, que se tiene o no por el llamamiento que hace la ley; por tanto, no corresponde a la autoridad administrativa en el seno de este expediente declarar si esos parientes con un llamamiento legal preferente hacen o no dejación de sus derechos»; en la única figura semejante, la interpellatio in iure del art. 1005 C.c., «el notario es el único funcionario competente para requerir o notificar, y para autorizar el acta de interpelación» (aparte de que, en esta, el silencio del requerido implica aceptación).

R. 03.12.2020 (Delegación de Economía y Hacienda de Murcia, contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 18.12.2020). (2)

## II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

***División y segregación:*** Debe describirse el resto de la segregación que se pretende inmatricular

***Inmatriculación:*** Necesaria coincidencia entre la descripción de la finca y la certificación catastral

***Propiedad horizontal:*** En la descripción de elementos privativos no puede incluirse la participación en elementos comunes

Se trata de una segregación en la que se manifiesta que el resto se divide en dos porciones cuya inmatriculación se pretende. La Dirección confirma los tres extremos de la nota registral: 1. Aunque el art. 47 RH no impone como requisito exigible para todo supuesto de segregación la descripción de la porción restante, cuando se pretende no solo la inmatriculación de la finca segregada, sino también de la finca resto en dos porciones, es preciso que las partes otorguen la escritura de división o segregación que proceda respecto de esa finca resto, así como que liquiden el correspondiente impuesto por ese concepto, sin que valga al efecto la mera constancia o manifestación. 2. Para la inmatriculación de la segregación y del resto es precisa certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente con el título (art. 205 LH). 3. «De conformidad con el art. 5 LPH, la descripción de los elementos privativos y comunes de una propiedad horizontal debe realizarse con claridad, de tal manera que la superficie construida que no esté ocupada por elementos privativos se considerará como elementos comunes, que se determinan por subsidiariedad»; y «no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de ‘su superficie con inclusión de elementos comunes’, por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (arts. 3 y 5 LPH)».

R. 03.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón) (BOE 18.12.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16477.pdf>

## II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Separación y divorcio:*** La inscripción en el Registro de la Propiedad requiere la previa en el Registro Civil

***Separación y divorcio:*** El convenio regulador como título inscribible en el Registro de la Propiedad

***Hipoteca:*** Cancelación: No puede hacerse por certificación bancaria

***Hipoteca:*** Cancelación: Es necesario el consentimiento del acreedor o resolución judicial

1. Divorcio.— Se trata de un decreto dictado en procedimiento de divorcio que aprueba un convenio regulador. La Dirección confirma que «es necesario acreditar que el decreto mediante el cual se ha declarado el divorcio ha sido inscrito previamente en el Registro Civil correspondiente» (art. 266.6 RRC); lo contrario «podría desembocar en la indeseable consecuencia de que se produjera una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro

Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 32 LH), al publicar cada Registro una realidad distinta».

2. Cancelación de hipoteca.— También se confirma que «para practicar la cancelación de hipoteca que se solicita [en el convenio regulador] es necesario, o bien el otorgamiento de escritura pública en la que preste su consentimiento la entidad acreedora, o bien sentencia firme dictada en procedimiento dirigido contra la misma» (art. 82.1 LH); «la mera certificación expedida por el banco acreedor en la que se expresa que dicho préstamo está totalmente amortizado no es suficiente para la cancelación de la hipoteca inscrita», aunque «ciertamente en sede judicial tal documento puede ser justificativo del pago y puede obtenerse la correspondiente cancelación».

R. 03.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (BOE 18.12.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16479.pdf>

3. El convenio como título inscribible.— Aunque no es objeto de la calificación y del recurso, la Dirección quiere recordar su propia doctrina sobre «el valor formal y material del convenio regulador como título inscribible en el Registro de la Propiedad», con cita de las R. 11.10.2017 y R. 12.11.2020: «Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los arts. 90 C.c. establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial [o de] actos relativos a la vivienda familiar»; pero, «al no constituir un documento público propiamente, no puede exceder de ese contenido tasado, por lo que en caso de extralimitarse [...] deberán los interesados otorgar la escritura pública correspondiente»; y bien entendido que «dicha liquidación ha de referirse al haber conyugal generado durante el vínculo matrimonial —o a otros pactos relativos a la vivienda habitual—, siendo indiferente si se trata de una comunidad romana o en mano común, es decir, con independencia del tipo y características del régimen económico-matrimonial»; incluido el régimen de separación de bienes, «pues aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones»; además en Cataluña hay que tener en cuenta el art. 233-2.5 C.c.Cat., que incluye en el contenido del convenio regulador la liquidación del régimen económico matrimonial y la división de los bienes en comunidad ordinaria indivisa.

## II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

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

**Publicidad registral:** El interés como heredero ab intestato del titular registral

La Dirección reitera su doctrina sobre «los límites de la publicidad registral en relación con la legislación hipotecaria y la legislación de protección de datos» (arts. 221 y 222 LH y 332 RH),

y sobre el concepto de «interés legítimo» (cfr. R. 25.11.2016, entre otras muchas). En especial, «en el supuesto de hecho de este expediente se pretende información generalizada sobre determinadas fincas, incluso de los solicitantes de información sobre las mismas, justificando el interés en la tramitación de un expediente de declaración de herederos abintestato, por lo que tiene razón el registrador en no considerar que exista interés directo para la expedición de certificación respecto de fincas que nunca han estado inscritas a nombre del causante; la propia denegación de información por no estar ni haber estado inscritas a nombre del fallecido cuya declaración de herederos abintestato se pretende sirve de por sí para satisfacer el interés legítimo del solicitante para conocer si están dentro del patrimonio hereditario. Lo mismo ocurre respecto de la certificación de las cargas de las fincas, en la medida que la finalidad de la información solicitada está limitada a la declaración de herederos abintestato del titular registral. Ningún inconveniente existirá respecto de la publicidad registral completa posterior, una vez acreditada judicial o notarialmente su condición de herederos abintestato, esto es, cuando sean los solicitantes titulares registrales; pero no concurre tal interés en el momento actual cuando tal condición de herederos abintestato todavía no se ha acreditado».

R. 03.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torreloredones) (BOE 18.12.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16482.pdf>

## II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

### ***Impuestos: El de plus valía municipal y adjudicación por conceptos sujetos y no sujetos***

En la escritura presentada se adjudica al cónyuge viudo una finca «en pago de su mitad de gananciales, por su llamamiento testamentario al tercio de libre disposición y por su llamamiento legal a la cuota legal usufructuaria». El registrador suspende la calificación, conforme al art. 254.5 LH, por falta de la autoliquidación, declaración o comunicación a que se refiere el precepto, a efectos del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. La Dirección confirma que «la liquidación de los gananciales es acto no sujeto al impuesto sobre incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana, razón por la cual no estaría afectada por el cierre registral del art. 254.5 LH; sin embargo, en la misma escritura la adjudicación de la finca al viudo se hace también por el título de su cuota legal usufructuaria y su derecho al tercio de libre disposición, sin que se distinga el concreto concepto al que se imputa cada bien adjudicado como afirma el recurrente, y, si bien es cierto que en la diligencia notarial extendida en la escritura se afirma que la transmisión de inmuebles como consecuencia de la liquidación de gananciales es un acto no sujeto al impuesto de Plus Valía Municipal, no es suficiente para determinar que dicha transmisión se efectúa únicamente en pago de gananciales».

R. 03.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-15) (BOE 18.12.2020). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16483.pdf>



---

# **RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL**

*Pedro Ávila Navarro*

---

### III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2020)

#### ***Sociedad anónima: Administración: No puede nombrarse o reelegirse al administrador caducado con efecto retroactivo***

Se trata de un acuerdo social de 2020 por el que se reelige administradora única desde la fecha de 2018 en que caducó el anterior nombramiento, y se convalidan los actos que aquella efectuó desde la caducidad. La Dirección confirma la nota registral, en el sentido de que «la inscripción de la denominada reelección únicamente puede tener como fecha de ésta la del acuerdo adoptado por la junta general que decide ese nuevo nombramiento»; ya que «la llamada reelección, aunque suponga de hecho una continuidad en el cargo, implica un previo cese y no supone prorrogar sino nombrar de nuevo, con observancia de los mismos requisitos que cualquier otro nombramiento (cfr. R. 14.03.1997 y R. 25.03.2002).

R. 14.10.2020 (Notario Rafael-Ángel Corral Martínez contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 31.10.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/31/pdfs/BOE-A-2020-13325.pdf>

La Dirección llega a la conclusión de ineficacia del nombramiento retroactivo, y precisa que lo hace «con independencia de la eficacia que, en el ámbito no amparado por la publicidad registral, pueda derivarse del acuerdo también adoptado por la misma junta general de convalidación y aprobación de todos los actos que haya efectuado la administradora desde la fecha de caducidad de su cargo hasta ese momento». Pero en realidad, si la junta está excluida de los actos de administración de la sociedad, no es ella la que puede ratificar o «convalidar» los actos realizados por la administradora caducada; es la propia administradora nombrada, sin necesidad de nombramiento retroactivo, la que podría hacer esa ratificación.

### III.2. RESOLUCIÓN DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2020)

#### ***Sociedad limitada: Cuentas: El cierre del Registro por falta de depósito de cuentas impide el depósito de las de ejercicios posteriores***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 07.02.2020). En este caso, el ejercicio del que no se habían depositado cuentas era el de constitución de la

sociedad y, como en el caso de la R. 25.03.2011, si los estatutos disponen que la sociedad «dará comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución», el primer ejercicio es el comprendido entre el día de ese otorgamiento y el 31 de diciembre del mismo año; aunque la escritura se otorgara a finales de diciembre.

R. 19.10.2020 (Lekoko Comunicación Ibérica, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.11.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13549.pdf>

R. 19.10.2020 (Deli Pizza Mirasierra, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.11.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/04/pdfs/BOE-A-2020-13551.pdf>

### III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Sociedad limitada: Junta general: Cambio de estructura administrativa en la convocada por un administrador mancomunado por fallecimiento del otro***

Se debate en el presente recurso si se puede inscribir el acuerdo social relativo al cambio de estructura del órgano de administración de una sociedad, en favor de administración única, adoptado en junta general convocada al efecto por el único administrador mancomunado existente, ante el fallecimiento del otro. La Dirección, por una parte, reitera la doctrina de la R. 23.07.2019, en el sentido de que cabe «que la junta general, a convocatoria del administrador mancomunado que permanece en el ejercicio del cargo, aun cuando no figure este extremo en el orden del día, pueda nombrar otro administrador mancomunado para evitar la paralización de la vida social, dada la necesidad de convocatoria conjunta, pero no podrá cambiar la estructura del órgano de administración». Pero añade ahora que «ese pretendido cambio de sistema de administración sí puede aprobarse en una junta que el administrador mancomunado que queda puede convocar con ese objeto (vid. art. 171.2 LSC). Esto es lo que ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, donde sí ha habido adecuada información a los socios, a través de la fijación del asunto del cambio de la estructura del órgano de administración en el orden del día».

R. 22.10.2020 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 06.11.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13753.pdf>

R. 22.10.2020 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 06.11.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13753.pdf>

### III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Sociedad limitada: Junta general: La han de convocar todos los administradores mancomunados**

**Sociedad limitada: Junta general: La presencia de todos los administradores implica conformidad con la convocatoria**

**Sociedad limitada: Junta general: La presencia de todos los socios sin oposición implica convalidación de la convocatoria defectuosa**

«La cuestión planteada por el recurso está referida a la convocatoria de la junta general de una sociedad de responsabilidad limitada, hecha solo por dos de sus tres administradores mancomunados; en dicha junta se acuerda cesar a una de las administradoras (asunto no incluido inicialmente en el orden del día), quedando dos administradores que convocan posteriormente una nueva junta donde se cambia el sistema de gobierno para pasar a un administrador único»:

–La Dirección, por una parte, confirma que «han de convocar todos los administradores de manera conjunta, y no solo el número –menor– necesario para representar a la sociedad, pues se trata de una competencia interna (R. 27.07.2015), sin perjuicio de la posibilidad de incorporar a los estatutos una regla específica que permita la convocatoria por ese número menor (R. 04.05.2016 y R. 12.02.2020)»; y, aunque, según la doctrina de la S. 16.07.2019, «la presencia en la junta de todos los administradores, tanto los convocantes como los no convocantes, sin haber hecho objeción, ‘constituye un inequívoco acto concluyente de conformidad con la convocatoria’, [...], el representante [en este caso] lo es de la socia, no de la administradora, por tanto, no se puede decir que a la reunión asistiera la administradora no convocante; [...] como recordara la S. 19.04.2016, la administración no puede ser ejercida por representante».

–«No puede decirse que los socios decidieran en el presente caso configurarse como junta universal; citando de nuevo la S. 19.04.2016, ‘para que una junta sea universal no basta con que esté reunida la totalidad del capital social, sino que tiene que haber un previo acuerdo de todos los socios de constituirse en junta general y de discutir determinados temas’». Sin embargo, «aunque la junta no sea universal, una nutrida línea jurisprudencial, sobre la base de los principios de buena fe y de congruencia con los actos propios, había venido negando la legitimación para impugnar los acuerdos a los socios que, sin haber hecho la oportuna denuncia al abrirse la sesión, consintieran la celebración de la junta; cuando todos los socios se encuentren en idéntica situación, el resultado viene a ser en la práctica una especie de convalidación de la junta defectuosamente convocada» (ver art. 206.5 LSC). [...] En el presente caso la junta se desarrolla sin hacerse cuestión de la regularidad de su convocatoria, pues no resulta del acta la oposición del socio a su celebración; [...] tampoco en la posterior junta el representante de la socia plantea reparo alguno por razón de la convocatoria, [...] la socia da muestras de aceptar la validez de aquella junta, desde el momento en que hace uso del derecho de separación, que claramente le correspondía –y la sociedad le reconoce– al haberse modificado el régimen de transmisión mortis causa de las participaciones sociales (art. 346.2 LSC)». Por lo que se estima el recurso.

R. 23.10.2020 (Diamante 1995, S.L., contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 06.11.2020). (7)

### III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Sociedad limitada: Consejo de administración: En el acta debe constar el nombre de los miembros concurrentes***

Según el art. 97 RRM, en las actas de órganos colegiados de las sociedades mercantiles se expresará el nombre de los miembros concurrentes. Alega el recurrente que no es necesario cuando se hace constar que han asistido todos. Pero «este argumento no resulta de recibo, pues precisamente lo que persigue el requisito debatido es comprobar que quienes hayan concurrido son consejeros, se encuentran inscritos y son suficientes para la válida constitución del órgano».

R. 23.10.2020 (Notario Manuel López Pardiñas contra Registro Mercantil de Toledo) (BOE 06.11.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/06/pdfs/BOE-A-2020-13758.pdf>

### III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2020 (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020)

***Sociedad anónima: Junta general: Nulidad de acuerdos y diversos casos de efectos respecto a asientos posteriores***

Se trata de «una sentencia firme por la que se ordena la cancelación por nulidad de los acuerdos sociales adoptados en determinada junta general de una sociedad mercantil y todos los asientos e inscripciones posteriores contradictorias (art. 208 LSC); [...] con anterioridad, en trámites de ejecución provisional, se había tomado anotación preventiva de cancelación de dicho acuerdo y de los que han motivado las inscripciones posteriores 4.<sup>a</sup> a 12.<sup>a</sup>, inclusive, así como del depósito de las cuentas anuales correspondientes. [...] Fue objeto de inscripción en cuanto a la nulidad de los acuerdos de la junta general, sin practicarse cancelación de asientos posteriores; ninguna razón se da en la nota de despacho en relación a la denegación de la cancelación de asientos posteriores». La Dirección reitera su doctrina de que «en el Derecho de Sociedades la declaración de nulidad de los acuerdos sociales no tiene siempre los radicales efectos previstos en el orden civil, [...] en caso de nulidad la posición de los terceros debe ser respetada para no hacer ilusoria la protección que el ordenamiento proclama (art. 20 C. de c.) [...] alcanzando la nulidad exclusivamente a los actos posteriores que sean del todo incompatibles»; señala «la necesidad de actuar con la debida precaución a fin de salvaguardar oportunamente los derechos de eventuales terceros protegidos» (cita varias resoluciones; ver especialmente las R. 30.06.2014, R. 28.07.2015 y R. 06.06.2019; cita también S. 23.02.2012 y varias más); de manera que, «para que el registrador mercantil pueda llevar a cabo la cancelación de los asientos posteriores que puedan resultar incompatibles con el anulado es precisa al menos una declaración judicial de cuáles hayan de ser estos asientos o, al menos, un pronunciamiento que permita identificarlos debidamente (R. 18.05.2013). No obstante, en el caso concreto, «al haberse anotado preventivamente –en ejecución provisional– la sentencia de nulidad que ordena la cancelación de asientos posteriores, sobre las inscripciones 4.<sup>a</sup> a la 12.<sup>a</sup>, debe ahora operar la eficacia cancelatoria de la sentencia una vez firme».

R. 30.10.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 23.11.2020). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/23/pdfs/BOE-A-2020-14751.pdf>

### III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Asiento de presentación: La copia electrónica presentada no tiene que presentarse de nuevo para subsanar defectos**

Presentada telemáticamente en el Registro una escritura notarial conforme al art. 112.1 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y calificada negativamente, no es necesario para dar entrada a cualquier documento subsanatorio que se vuelva a acompañar la escritura ya presentada; «el tratamiento es el mismo se presente la copia de la escritura notarial físicamente en formato papel, o se presente la copia en formato electrónico y de manera telemática, [...] y, conforme al art. 39.1 RRM, la aportación de los documentos subsanatorios se hará constar por nota marginal»; ciertamente, los arts. 54 RRM y 427 RH conceden al presentante la posibilidad de retirar el título, sin que afecte a la vigencia del asiento de presentación (como reconoce la R. 30.10.2010), pero «en este caso concreto no consta que el documento presentado telemáticamente haya sido retirado del Registro, [...] por lo que no es necesario que el mismo se vuelva a enviar».

R. 05.11.2020 (Notario Manuel López Pardiñas contra Registro Mercantil de Toledo) (BOE 25.11.2020). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14910.pdf>

Sobre presentación de copia electrónica ver también la R. 27.07.2018.

### III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2020)

**Sociedad limitada: Junta general: Cambio de estructura administrativa en la convocada por un administrador mancomunado por fallecimiento del otro**

**Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento**

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdo social por el que la junta general, convocada por solo un administrador mancomunado, por fallecimiento del otro, modifica la estructura del órgano de administración, que pasa a ser de administrador único, y nombra como tal al administrador único al mancomunado sobreviviente.

—En cuanto a la convocatoria de la junta por un solo administrador mancomunado por fallecimiento del otro, conforme al art. 171 LSC, la R. 18.09.2013 entendió que sería válida solo para la designación de administrador en lugar del cesado o fallecido, pero no para el cambio de estructura del órgano de administración, para el que quedaba expedita la vía de la convocatoria judicial (o también, en la actualidad, registral) (art. 169 LSC); pero la

R. 22.10.2020 matizó esa doctrina, que se reitera ahora, en el sentido de admitir el cambio de estructura que se haga sin modificación de estatutos (en este caso, los estatutos sociales preveían diversos órganos de administración alternativos, sin necesidad de modificación estatutaria), y con la adecuada información a los socios a través de la inclusión del cambio en el orden del día.

–Pero el Registro está cerrado por falta de depósito de cuentas, lo que impide la inscripción del nombramiento del administrador en su nueva condición de administrador único (arts. 282 LSC y 378 RRM).

R. 12.11.2020 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 25.11.2020). (20)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/11/25/pdfs/BOE-A-2020-14922.pdf>

### III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Sociedad limitada: Junta general: A falta de previsión estatutaria, la junta no puede tomar acuerdos por escrito y sin sesión***

***Sociedad limitada: Junta general: La elevación a público de acuerdos no puede hacerse sobre un acta que no es «de la junta»***

Se rechaza la inscripción de los acuerdos de la junta general de una sociedad limitada tomados «por escrito y sin sesión», por los varios defectos señalados en la calificación registral:

–«A falta de previsión estatutaria, esa posibilidad de adopción de acuerdos por escrito y sin sesión se admite únicamente para los órganos de administración pero no para la junta general, según resulta del art. 40, aps. 1 y 2, RDL. 8/17.03.2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19; [...] conclusión que fue confirmada posteriormente –pocos días después– mediante la modificación legislativa de que fue objeto dicho régimen (por la disp. final 1.13 RDL. 11/31.03.2020)».

–No pueden entenderse adoptados los acuerdos en junta general universal cuando comparecieron en la notaría dos de los socios y manifestaron que la junta era nula (arts. 159, 164, 165 y 178 LSC)».

–El acta que se acompaña a la escritura calificada se refiere a distintos aspectos de la convocatoria y celebración de la junta, pero no puede considerarse como un acta notarial de junta general de socios en el sentido contemplado en los arts. 101 y 102 RRM, «y, por ello, habrá de ser sometida a trámite de aprobación (cfr. arts. 202 y 203 LSC y 101 a 105 RRM)».

–«La elevación a público de los acuerdos sociales debe tener como base el acta o libro de actas, testimonio notarial de los mismos o certificación de los acuerdos; y también podrá realizarse tomando como base la copia autorizada del acta, cuando los acuerdos constaren en acta notarial de la junta; todo ello en la forma establecida en los arts. 107 a 112 RRM; y en el presente caso tales requisitos no han sido cumplidos.»

R. 19.11.2020 (Notario Manuel Gómez Ruiz contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 07.12.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15774.pdf>

R. 19.11.2020 (Notario Manuel Gómez Ruiz contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 07.12.2020). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15775.pdf>

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 07 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Sociedad limitada: Denominación: Son admisibles las siglas si forman palabra con significación propia**

Solicitada del Registro Mercantil Central certificación negativa respecto de la denominación social «Hit Healthy Indoors Technologies, Sociedad Limitada», el registrador objetaba que, «conforme al art. 398.2 RRM, las siglas o denominaciones abreviadas ('HIT', en el presente caso) no podrán formar parte de la denominación social». Pero dice la Dirección que esa prohibición «debe ser objeto de interpretación restrictiva cuando el término o la partícula cuestionados no sólo pueden ser resultantes de la suma de siglas del resto de la denominación, sino que tienen –en sí mismos o en combinación con los restantes componentes de esa denominación– una significación propia; y eso es lo que ocurre en el presente caso con el término 'Hit' (por cierto, con muy diversas acepciones –'golpe', 'acierto', 'éxito', 'impacto', etc.–) unido al resto de las palabras escritas en inglés que conforman la denominación (con significado de 'tecnologías saludables para interiores')».

R. 19.11.2020 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 07.12.2020). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/07/pdfs/BOE-A-2020-15777.pdf>

La Dirección cita la R. 01.12.1997, para recordar que la prohibición de que se trata «tiene la finalidad de evitar más eficazmente la dualidad de nombres que se produciría de admitir la denominación social, por una parte, y anagrama –acrónimo, en el presente caso– o abreviatura, por otra».

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

**Sociedad limitada: Participaciones: Valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime**

Se trata de un supuesto similar al de las R. 09.05.2019, R. 23.05.2019, 06.02.2020 y R. 27.02.2020, que habían admitido la posibilidad indicada en caso de apertura de un procedimiento administrativo o judicial de embargo de las participaciones sociales de alguno de los socios. Sin embargo ahora se muestra la Dirección contraria y confirma la denegación registral por tres razones: 1. «El hecho de que la cláusula estatutaria debatida permita que, en ejercicio de aquel derecho, puedan ser adquiridas sólo parte de las participaciones sociales», lo que es contrario al art. 108.2 LSC. 2. Que permita también «que su valor razonable sea pagado de forma aplazada»: porque si legalmente el pago al contado «se establece únicamente respecto de las transmisiones mortis causa y no en relación con las transmisiones forzosas (cfr., respectivamente, arts. 109 y

110 LSC), es porque para estas últimas se contempla una subrogación del adquirente en todas las condiciones de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate o adjudicación. 3. Por la previsión de que, «en el caso de que no se ejercite el derecho de adquisición preferente por la sociedad o por ninguno de los socios, ‘se estará a lo dispuesto en el pacto de socios en materia de exclusión’: es indudable que únicamente cabe excluir al socio por las causas legal tasadas o por las establecidas expresamente en los estatutos (cfr. arts. 350 y 351 LSC)».

R. 23.11.2020 (Herráiz Salmerón, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 10.12.2020). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15916.pdf>

### III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Sociedad limitada: Consejo de administración: En el acta debe constar el nombre de los miembros concurrentes***

***Derecho Notarial: La diligencia del art. 153 RN se limita a la intervención que tuvo el notario en el documento***

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 23.10.2020, que ratificó que en el acta del consejo de administración cuyos acuerdos se elevaban a público debía constar el nombre de los miembros concurrentes, conforme al art. 97 RRM; ahora se intenta subsanar la omisión mediante diligencia suscrita por el propio notario, al amparo del art. 153 RN, en la que se señala que «concurrieron la totalidad de los miembros del consejo de administración, de acuerdo con la lista de asistentes que figura al comienzo de la propia acta». Pero la Dirección, por una parte considera necesaria la constancia de los nombres, reiterando de nuevo el art. 97, en relación con el 112, RRM. Y por otra, destaca, entre su propia doctrina sobre el art. 153 RN, que se circunscribe «al margen de intervención del notario en el documento, de manera que solo alcanzaría a ‘la exclusiva subsanación de aquellos errores materiales, omisiones y defectos de forma que se hayan padecido en los instrumentos públicos como consecuencia de apreciación de hechos o actuación del propio notario’ (R. 07.01.2020); en el caso examinado en el presente recurso, la diligencia extendida por el notario autorizante de la escritura afecta a un extremo que debe constar en la certificación unida (art. 112 RRM) y no a una mención confiada al notario en la redacción de la correspondiente escritura. En consecuencia, no corresponde al notario subsanar por sí solo la omisión padecida en la certificación unida».

R. 26.11.2020 (Notario Manuel López Pardiñas contra Registro Mercantil Toledo) (BOE 10.12.2020). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15917.pdf>

### III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Sociedad limitada: Junta general: Inadmisión de la convocatoria hecha de manera incompleta en una junta anterior***

***Sociedad limitada: Disolución y liquidación: La adjudicación de bienes en pago de la cuota de liquidación tiene que acordarse por unanimidad***

Sobre convocatoria de la junta, confirma que «no puede entenderse que la junta general cuyos acuerdos se elevan a público haya sido correctamente convocada cuando no lo ha sido por las dos administradoras mancomunadas», cuando la recurrente la entiende convocada por un acuerdo de la junta universal anterior según el cual «los comparecientes, socios y liquidadores, se comprometen a formalizar la correspondiente junta general de socios a fin de poder otorgar la escritura de liquidación y extinguir la compañía, obligándose cada uno de ellos a comparecer en la notaría sita en ..., el día ... a las ... horas...»; «no puede equipararse este compromiso de ‘formalizar’ la junta general para liquidación y extinción de la sociedad con la convocatoria de aquella con los requisitos establecidos en la ley (cfr. arts. 166 a 177 y 375 LSC)»,

Sobre pago en bienes de la cuota de liquidación, reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 14.02.2019 (art. 393 LSC).

R. 26.11.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 10.12.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/10/pdfs/BOE-A-2020-15921.pdf>

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2018). En este caso, el expediente de nombramiento de auditor voluntario a instancia de un socio minoritario se había cerrado por no aceptación de los tres auditores nombrados; para depositar las cuentas será necesario que «se auditen por el auditor que designe la registradora, previa reapertura del expediente, o que el socio minoritario que instó el mismo, desista o renuncie a su derecho, lo cual deberá ser efectuado en la forma debida»; y sin que puedan conocerse en este recurso cuestiones relacionadas con el expediente de nombramiento de auditor.

R. 03.12.2020 (Soluna Cuerpo y Mente S.L., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 18.12.2020). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16478.pdf>

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Sociedad anónima: Aumento de capital: Carácter de los requisitos de convocatoria de la junta***

Se trata de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias que se aprobó con el voto favorable de dos socios mayoritarios y el voto en contra de una socia minoritaria. «El re-

gistrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no se cumple lo establecido en el art. 287 LSC, ‘toda vez que en los anuncios de convocatoria unidos al acta no se hace constar el derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como de pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos’». La Dirección confirma esa calificación: como regla general, «la omisión total o parcial de todos o algunos de los requerimientos que conforman el derecho de información implica un vicio de la convocatoria e invalida el acuerdo que sobre el particular se pueda adoptar (R. 16.11.2002, entre otras muchas)»; aunque se ha reconocido que «tan rigurosa doctrina debe mitigarse en ocasiones, por lo que, debido a los efectos devastadores de la nulidad, los defectos meramente formales pueden orillarse siempre que por su escasa relevancia no comprometan los derechos individuales del accionista o socio (R. 08.02.2012)», flexibilización que ha recibido respaldo legal en el art. 204.3 LSC; en especial, «el severo régimen de exigencia formal de la convocatoria de juntas debe mitigarse cuando por el conjunto de circunstancias concurrentes no resulten indebidamente postergados los derechos individuales del accionista», aunque «esta doctrina no puede resultar de aplicación en aquellos supuestos en que la convocatoria omite en su totalidad el régimen de protección específico del derecho de información». En el caso concreto «el recurrente alega que aun cuando por un error material no se incluyó en los anuncios de convocatoria de la junta general la referencia al art. 287 LSC, ningún derecho se vio vulnerado pues la socia disidente solicitó la documentación y la misma le fue remitida»; pero esta ha considerado sus derechos individuales violados y ha expresado su oposición a que la junta se considere válidamente convocada; «por ello esta situación impide tener por válidamente realizada la convocatoria».

R. 03.12.2020 (Logavatri, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 18.12.2020). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16480.pdf>

### III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020)

#### ***Sociedad limitada: Fusión y escisión: Publicación de la aprobación del proyecto de escisión, no del de escisión***

Se trata de una escisión de la sociedad que en una junta había aprobado el proyecto de escisión y en otra posterior, la escisión; la publicación en el BORME se hizo del primer acuerdo, no del segundo. La Dirección confirma que los anuncios del acuerdo de escisión no pueden ser anteriores a la fecha de celebración de la junta general que acuerda la escisión, ya que los acreedores tienen derecho de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado desde la publicación de los anuncios; y que, transcurrido el plazo de un mes desde la fecha de publicación del último de los nuevos anuncios, deberán constar en la escritura las menciones relativas a la información de los acreedores y a la oposición de estos, a las que se refieren los arts. 43, 44 y 73 LME y 227.2 y 235.1 RRM); «el plazo para que esos acreedores anteriores pudieran oponerse no empieza a contarse mientras no se publicara el acuerdo de escisión propiamente dicho; [...] no por el hecho de que en la fase previa o preparatoria de proceso de escisión ya se haya pronunciado la junta general respecto del proyecto de escisión –algo que, aunque no sea habitual, es posible– puede entenderse que haya devenido innecesaria la ulterior fase decisoria».

R. 03.12.2020 (Promocions Immobiliàries en Xarxa Catalunya, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 18.12.2020). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/18/pdfs/BOE-A-2020-16481.pdf>

**IV**

---

**ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

*María Isabel de la Iglesia Monje*

---

## **IV.1. PROYECTOS DE LEY**

- **Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 12/2013, de 2 de agosto, de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria. (121/000036)**

Presentado el 04/11/2020, calificado el 11/11/2020

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Agricultura, Pesca y Alimentación Enmiendas

Plazos: Hasta: 23/12/2020 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Agricultura, Pesca y Alimentación Publicación desde 11/11/2020 hasta 13/11/2020

Comisión de Agricultura, Pesca y Alimentación Enmiendas desde 13/11/2020

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley 12/2013, de 2 de agosto, de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria, ha venido desempeñando desde su promulgación un servicio esencial en el proceso de paulatino reequilibrio de la cadena alimentaria española.

Este valor de la norma se acrecienta teniendo en cuenta que el sector agroalimentario español es un elemento estratégico para la economía nacional, dada su aportación decisiva al PIB y la balanza comercial, muy especialmente considerando su comportamiento dinámico como elemento de tracción total del resto de los sectores, especialmente en los peores años de la crisis económica, junto con el turismo. Pero también es estratégico por sus profundas implicaciones sociales. Así, participa destacadamente en la conformación de la cultura, el paisaje, la gastronomía o las tradiciones, es un yacimiento de empleo fundamental y resulta, al propio tiempo, un elemento esencial para la provisión de bienes públicos como la fijación de población en el territorio y la consecución de los mandatos constitucionales contenidos en los artículos 40 y 130 de la Constitución Española, que encomiendan a los poderes públicos promover las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa y atender a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles.

Sin embargo, como indicaba la propia norma que ahora se modifica, es un sector vulnerable en su conjunto por sus propias características, ya que integra una amplia diversidad de agentes de los sectores de la producción, la transformación y la distribución, que a su vez se ven limitados individualmente por su idiosincrasia. Esta vulnerabilidad se centra en la atomización de los operadores de la cadena, la rigidez de la demanda, la estacionalidad en el mercado y la heterogeneidad y asimetría en sus características internas.

En este escenario confluyen además de diversos factores, entre los que intervienen de modo destacado la constante elevación de costes de producción, fijos y variables, atribuible a un cúmulo de elementos solapados en el tiempo que pueden sintetizarse tanto en el incremento en el coste de los insumos agrarios, en particular de los energéticos y los que responden al creciente impulso

de exigencias en la producción, como en la caída de los precios percibidos por los agricultores y ganaderos, derivados de la volatilidad del coste de las materias primas y de la falta de equilibrio en la fijación de precios de la cadena agroalimentaria.

Además, conviene recordar que en la cadena se dan ciertas circunstancias que exigen un impulso si cabe más decidido por parte del legislador, ya que en buena parte de las transacciones realizadas se ven involucrados productos perecederos, cuya aptitud comercial va a ser necesariamente limitada y que por lo tanto suponen una exposición mayor, si cabe, que, en otras áreas de actividad, a ciertas prácticas comerciales. Es, pues, un sector especialmente vulnerable y está sujeto adicionalmente a una mayor dependencia coyuntural y a más desequilibrios que otras ramas de actividad, por lo que operar normativamente con una regulación sectorial resulta el modo más adecuado para hacer frente a sus necesidades y retos.

Aunque la ley ha desempeñado un importante papel en el reequilibrio paulatino de la cadena alimentaria, estas circunstancias obligan a los poderes públicos a introducir medidas adicionales que mitiguen las dificultades en que se sitúa una buena parte del sector primario, con el fin de evitar el abandono de las explotaciones y asegurar en la medida de lo posible un reparto equitativo de los costes sociales, ambientales, de competitividad y de sostenibilidad, garantizando en todo momento la transparencia de los mismos en particular, y de la cadena alimentaria en general.

Por este motivo, la actividad de los poderes públicos ha de partir de un enfoque diferenciado con respecto de otros subsectores económicos en los que no se aprecia este cúmulo de particularidades, de modo que se asegure un correcto funcionamiento que parta de la necesaria garantía de la cadena de valor, que pueda ser sostenible para todos los operadores y que, en último término, revierta en beneficio de toda la sociedad.

La Unión Europea no ha sido ajena a esta realidad y en la última década ha incrementado los esfuerzos para asegurar el correcto funcionamiento de este sector económico y social. Además de la pionera Comunicación sobre la mejora en el funcionamiento de la cadena agroalimentaria de 2009, se constituyó un Foro de Alto Nivel sobre la Mejora del Funcionamiento de la Cadena Alimentaria y se inició la tramitación de la que finalmente se ha aprobado como Directiva (UE) 2019/633 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, relativa a las prácticas comerciales desleales en las relaciones entre empresas en la cadena de suministro agrícola y alimentario, que ha tenido como una de sus principales inspiraciones precisamente la Ley 12/2013, de 2 de agosto, y que ahora se procede a transponer.

Debe partirse, en cuanto a su transposición, de que se trata de una directiva de mínimos, que por lo tanto deja un amplio margen de actuación a los Estados miembros en el momento de su transposición. Como indica el artículo 9, ‘con el fin de garantizar un nivel de protección más elevado, los Estados miembros podrán mantener o introducir normas más estrictas que las previstas en la presente Directiva para combatir las prácticas comerciales desleales, siempre que dichas normas nacionales sean compatibles con las normas sobre el funcionamiento del mercado interior’. En su virtud, el Reino de España mantiene la referida Ley 12/2013, de 2 de agosto, como marco normativo esencial regulador de esta cuestión, sin perjuicio de las necesarias adaptaciones que deriven de la directiva, y sin perjuicio, asimismo, de que en un ejercicio ponderado de sus propias competencias apueste por la mejora de aspectos concretos de la norma que derivan, esencialmente, de la experiencia en la aplicación de la norma y el análisis conjunto y sopesado realizado con el sector durante la tramitación del Plan Estratégico de la Política Agrícola Común, en cuyo marco se han incorporado una serie de diagnósticos y propuestas a los que esta norma quiere dar cumplida respuesta. Del mismo modo y con idéntica finalidad, el legislador ha optado, en aplicación del apartado 2 de dicho artículo, por incorporar normativa adicional, pues la directiva se ‘entenderá sin perjuicio de las normas nacionales destinadas a combatir las prácticas comerciales desleales que no estén dentro del ámbito de aplicación de la presente Directiva,

siempre que dichas normas sean compatibles con las normas sobre el funcionamiento del mercado interior'. En su virtud, las modificaciones contenidas en esta norma de los artículos 2 y 14 bis y del nuevo título VII se dictan al amparo de la posibilidad que la directiva otorga a los Estados miembros para adoptar medidas adicionales al núcleo mínimo de protección que constituye la propia norma europea, de modo que no solo no se contraviene el mandato de la directiva sino que se profundiza en él.

Esta norma, por consiguiente, mantiene los elementos esenciales y sistemática de la legislación de 2013, pero incorpora una serie de modificaciones, necesarias bien para cumplir con los elementos impuestos en sede europea a través de la directiva, bien para incorporar las mejoras que la experiencia en la gestión de este complejo asunto ha puesto de manifiesto, y que también encuentran amparo en la referida directiva.

Esta modificación viene a completar los cambios inaplazables introducidos por el Real Decreto-ley 5/2020, de 25 de febrero, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en materia de agricultura y alimentación.

En cuanto a sus principales novedades, cabe destacar la ampliación de su ámbito de aplicación, que va más allá de los límites inicialmente fijados por la legislación interna, al abandonar su anterior restricción a determinados tipos de operadores en función de ciertas características como su volumen de negocio, restricción que restaba eficacia a la norma y permitía elusiones no buscadas por el legislador. En consecuencia, a partir de la entrada en vigor de esta modificación pasan a sujetarse a la ley y su acción tuitiva todas las relaciones contractuales de la cadena, aunque se trate de dos PYMES o no exista especial dependencia jerárquica, como hasta ahora venía exigiéndose.

La referida ampliación del ámbito de aplicación está en consonancia, asimismo, con los mandatos de la directiva. Las relaciones comerciales que tienen que verse sujetas a estas condiciones singulares, conforme al artículo 1.2 de la misma por conexión con el artículo 9, se desglosan en la directiva mediante determinados estratos de facturación a los que se aplicará su acción protectora. Sin embargo, el legislador nacional había incluido excepciones en el ámbito de aplicación de la norma en su redacción originaria que se fundamentaban en cuestiones ajenas a tales estratos, como por ejemplo las relaciones entre pequeñas y medianas empresas sin atender a tales estratificaciones por volumen de negocio. Dado que no es posible excluir en bloque toda relación entre pequeñas y medianas empresas (pues solo sería conforme a la directiva si se incluyeran los estratos) y se ha optado por hacer uso de la posibilidad de la directiva de no limitar los efectos en función de esos estratos, el legislador nacional opta por incorporar tales relaciones al ámbito de aplicación, en el convencimiento de que la contractualización en las relaciones comerciales del sector desempeña una función esencial para su correcto funcionamiento. Esta decisión del legislador es esencial para asegurar una maximización de la eficacia de la norma. Además de responder a la posibilidad que la directiva da de ir más allá, como se ha expuesto, permite solventar las ineficiencias de la anterior redacción, que fue un punto de partida esencial para ordenar el sector, pero que no permitía atender otros supuestos necesitados de la acción protectora de la norma, puesto que las situaciones de desequilibrio hasta ahora previstas dejaban fuera otros supuestos en que igualmente procede extender el ámbito de aplicación de la ley, como las relaciones entre mayoristas, siendo los umbrales fijados en sede europea una aproximación a la realidad del sector que, buscando la proporcionalidad en la aplicación, dejan no obstante sin cobertura un importante número de situaciones en que igualmente acontecen las premisas que justifican la adopción de la norma y cuya sumisión a la misma redundará favorablemente en el reequilibrio sistémico del conjunto de la cadena.

En consecuencia, la norma pasa a exigir exclusivamente para someterse a la normativa sobre contratación que se trate de un precio superior a un umbral que se ha estimado razonable, que

en la actualidad son 2.500 euros conforme a la Ley 7/2012, de 29 de octubre. Por el contrario, exceptúa aquellos casos en los que por la propia idiosincrasia de la relación no se hace necesario adicionar especiales garantías al ámbito de la libre conformación de la voluntad: que el pago sea al contado en el momento de la entrega del bien o que, en el caso de cooperativas y otras entidades similares, existan acuerdos previos que se puedan reputar equivalentes al propio contrato.

También se amplía el ámbito de aplicación anterior ad extra, puesto que, por aplicación de la directiva, la norma pasará a ser de aplicación a las relaciones comerciales entre un proveedor y un comprador cuando ambos estén en España o cuando uno esté establecido en España y el otro en otro Estado miembro, cuando no resulte de aplicación la legislación de otro Estado miembro. Con este añadido se inicia un camino de cooperación multilateral entre los Estados miembros europeos que asegure no sólo la consecución de los fines de la directiva, sino el equilibrio entre las diferentes normativas y tradiciones administrativas de los Estados miembros.

Del mismo modo, y como norma de *ius cogens*, en atención a su especial importancia, se prevé que, con independencia de la legislación que resulte aplicable, cuando una de las partes tenga su establecimiento en España (en el sentido dado al término por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, como el ejercicio efectivo de una actividad económica a que se hace referencia en el artículo 43 del Tratado por una duración indeterminada y por medio de una infraestructura estable a partir de la cual se lleva a cabo efectivamente la prestación de servicios) y la otra en un tercer Estado, resultarán siempre de aplicación las prohibiciones contenidas en esta ley y el correspondiente régimen sancionador establecido para estas en el título V.

Otro elemento destacable es la incorporación de un nuevo repertorio de prácticas que se reputan abusivas. Además de la lucha contra la pérdida de valor en la cadena y la nueva regulación de ciertas actividades promocionales, que se ha incorporado al texto de 2013 en virtud del Real Decreto-ley 5/2020, de 25 de febrero, se incluyen avances capitales en la limitación de los elementos que introducen distorsiones de mayor envergadura en el sistema agroalimentario.

Así, la norma incorpora las llamadas prácticas negras y grises, es decir, un conjunto de conductas -algunas ya contempladas en nuestro ordenamiento- que el legislador europeo ha considerado que en todo caso se ha de tener por abusivas o que pueden serlo en caso de que no se pacten expresamente por las partes de manera clara y sin ambigüedad en las relaciones comerciales, respectivamente. Entre las primeras pueden destacarse los supuestos en los que una de las partes del contrato alimentario exija, a la otra, pagos que no están relacionados con la venta de los productos o que una de las partes del contrato alimentario cancele un pedido de productos agrícolas y alimentarios perecederos dentro de los 30 días previos al momento señalado. Entre las segundas, los casos en los que se exija a una de las partes que pague por la publicidad de productos o que el comprador cobre al proveedor por el personal de acondicionamiento de los locales. Esta es otra de las situaciones en que el legislador nacional ha hecho uso de la opción que le ofrece la directiva, yendo más allá del contenido mínimo de la misma, por cuanto se ha considerado imprescindible apostar por la bidireccionalidad en las conductas. La directiva, consciente de la realidad del sector, parte de la asunción de que el catálogo de actividades reputadas desleales ha de verse desde la perspectiva del vendedor, que suele ser el primer productor, de modo que esta orientación es el elemento mínimo a incorporar en las legislaciones nacionales. Nada obsta, antes al contrario, para extender su aplicación en la otra dirección, esto es, la imposición de tales conductas por parte del vendedor al comprador, puesto que la realidad compleja del sector permite que las circunstancias concretas de cada transacción puedan ser muy variadas -por la estructura productiva, el sector, la localización o las condiciones personales de los intervinientes-. En consecuencia, se considera preferible que la ley ampare la posibilidad de aplicar en ambas direcciones tales conductas, en la conciencia de que su gravedad es idéntica cualquiera sea el

autor material de la misma, y que, con independencia de la prevalencia material en cada caso de la autoría, ambas partes de las relaciones son igualmente merecedoras de amparo por los Poderes públicos en el aseguramiento de una leal y equilibrada relación mercantil. Por ese motivo, se considera preferible dar cobertura legal a cualquiera de las situaciones posibles, aun cuando en efecto en la práctica sea una de ellas la parte que, estadísticamente, por la propia conformación del sector, pueda ser más susceptible de padecerlas. Pero además, como en el caso del artículo 2, la extensión de tal medida tuitiva tendrá efectos beneficiosos al conjunto del sistema, al fomentar la seguridad jurídica y la igualdad material en la actividad profesional entre las partes como base del crecimiento económico, lo que a su vez redundará en un mejor cumplimiento de la norma, dando, por último, las herramientas necesarias a las Administraciones para poder hacer frente a las conductas de modo efectivo.

Junto con estas modificaciones, cabe destacar los cambios incorporados al capítulo I del título II, regulador de los contratos alimentarios. Se trata de una serie de cambios derivados de la experiencia, como la necesaria clarificación de la obvia necesidad de que los contratos figuren firmados como signo de manifestación externa de la voluntad de las partes.

Del mismo modo, se acomete una remodelación del capítulo sancionador, tanto para incorporar las nuevas conductas no permitidas por la normativa a que se ha hecho referencia (como alguna de las llamadas prácticas grises), la resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración o la revelación de secretos empresariales, como para replantear algunos de los extremos hasta ahora regulados en la normativa de 2013, y que vienen a añadirse al agravamiento incorporado por el Real Decreto-ley 5/2020, de 25 de febrero, de una de las principales causas de desconfiguración de la cadena, como es el incumplimiento de la obligación de contratación por escrito cuando sea obligatorio, y de otras concomitantes como la no consignación del precio.

Así, la protección que desde la perspectiva punitiva se acomete con esta reforma es esencial para asegurar la plena virtualidad de la norma y su efectiva protección de los valores públicos que hallan cobijo en su seno. Del mismo modo, además de mejoras procedimentales para potenciar la eficiencia en la gestión y la seguridad jurídica de los administrados -como la fijación de un importe mínimo para las sanciones por infracciones leves-, se traslada la competencia decisoria en las sanciones pecuniarias de menor entidad que hasta ahora se residenciaban en el Director General de la Industria Alimentaria en el Director de la Agencia de Información y Control Alimentarios, O. A., lo que a su vez exigirá la efectiva separación funcional entre la parte instructora que hasta ahora ya se venía realizando y la resolutoria en los procedimientos sancionadores. Este cambio redundará en un aumento de la eficiencia administrativa, y salvaguarda las competencias sancionadoras en los casos de infracciones de mayor cuantía. Asimismo se clarifica la dicción de los agravamientos por conductas u omisiones reiteradas, de modo que se especifica que concurrirá cuando se dé la comisión de una segunda o ulterior infracción que suponga reincidencia con otra infracción cometida en el plazo de dos años, en el entendido de que basta que se trate de una infracción de la misma naturaleza y de la misma gravedad, sin que sea exigible que se trate exactamente de la misma actuación del sujeto.

Asimismo, consecuencia de la directiva se asegura la confidencialidad en el tratamiento de la información existente en el marco de los procedimientos que se incoen.

Por lo demás, se perfila con mayor detalle el contenido de la disposición adicional quinta, con el fin de permitir un exacto encaje entre dos grupos normativos cuyo ámbito de aplicación es parcialmente coincidente. Cabe advertir que el denominado paquete lácteo es una normativa singular, que antecedió en el tiempo a la propia legislación de 2013 -fruto de las especiales circunstancias del sector, en el marco de la preparación del sector para el fin de la cuota láctea que acaecería en 2015-, y que está llamada a prevalecer en su aplicación -como norma especial que

es- en todo aquello que difiera de la normativa general que constituye esta ley. En consecuencia, cualquier disposición contenida tanto en el artículo 148 de la Organización Común de Mercados Agrarios como en el real decreto que lo desarrolla en España (hoy, el Real Decreto 95/2019, de 1 de marzo), prevalecerá con respecto de lo previsto en la ley, siendo de aplicación, en todo lo demás, lo comprendido en la ley. Este esquema de ley especial frente a ley general ya está presente en la actual dicción de la ley, pero se procede a su clarificación. En particular, cabe destacar por un lado el ámbito de aplicación territorial de la normativa, puesto que con respecto de los contratos obligatorios del sector lácteo, la OCM previene que será la normativa del lugar en que radique el primer comprador la que se haya de aplicar, criterio este corroborado por los servicios comunitarios en 2015, y, por otro, la determinación de los criterios mínimos necesarios en los acuerdos de las entidades asociativas para que no estén obligadas a formalizar contrato en las entregas internas se sujetará en el caso de las cooperativas del sector lácteo a los requisitos que el propio paquete prevé, y no a los de la ley. Asimismo, para salvaguardar el especial régimen de las organizaciones de productores lácteos, se incorpora una especificidad en la definición de entidades asociativas de esta ley, de modo que las organizaciones de productores y sus asociaciones del sector lácteo no tendrán esta consideración en caso de que los productores miembros de la organización hayan transferido la propiedad de su producción a la organización, debiendo en estos casos las organizaciones y sus asociaciones suscribir los contratos sujetos a negociación, conforme se indica en el artículo 23.3 del Real Decreto 95/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las condiciones de contratación en el sector lácteo y se regula el reconocimiento de las organizaciones de productores y de las organizaciones interprofesionales en el sector, y por el que se modifican varios reales decretos de aplicación al sector lácteo. Por último, como corolario de esta interrelación, se incorporan dos tipos especiales destinados a las entregas de socios a cooperativas lácteas, de modo que se garantice el correcto encaje entre ambas disposiciones también desde la perspectiva punitiva.

Del mismo modo, se contiene una regulación, en aplicación de la directiva, de las autoridades de ejecución nacionales, conforme al reparto competencial existente en el Reino de España -pues el Derecho de la Unión no lo puede alterar-.

Se reconoce a la Agencia de Información y Control Alimentarios, O. A. como interlocutor con las instituciones europeas y en los casos en que haya aplicación transfronteriza, mientras que las comunidades autónomas tendrán la obligación de designar a sus propias autoridades para la ejecución de sus tareas en el ámbito de sus competencias propias, lo que supone un ejercicio de concreción de la base normativa europea a las necesidades nacionales. En definitiva, en el nuevo título VII se incorporan elementos de concreción nacional, derivados tanto de la estructura competencial española como del concreto funcionamiento de nuestras instituciones, de modo que se fijen, más allá de lo que predetermina la directiva, los órganos competentes y sus concretas atribuciones o el modo de relacionarse y asegurar la publicidad de las sanciones.

Esta norma se dicta al amparo de lo dispuesto en la regla 13.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Se exceptúa de lo anterior la modificación de la letra f) del artículo 5 y los modificandos relativos al título II, que se amparan en las reglas 6.ª y 8.ª del artículo 149.1, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y legislación civil.

Por todo lo anterior, la presente norma se configura de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y seguridad jurídica recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En este sentido, esta modificación es necesaria y eficaz por cuanto es preciso introducir los cambios derivados de la citada directiva y no existe otro mecanismo más que el de una norma

con rango de ley. Asimismo, resulta proporcional y transparente porque esta modificación es compatible con el contenido de la directiva y, siendo de mínimos, introduce solo en los elementos necesarios el contenido adicional que se estima procedente para la salvaguarda del interés público, e igualmente se garantiza el principio de seguridad jurídica al eliminar discordancias entre el ordenamiento nacional y el europeo. Finalmente, el principio de eficiencia se considera cumplido toda vez que no se imponen nuevas cargas administrativas que no sean imprescindibles frente a la regulación actual.

- **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: 23/12/2020 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas desde 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 'rebotes', 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.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> 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.

## **IV.2. CONSEJO DE MINISTROS**

**Martes 15 de diciembre de 2020**

- **ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS DE EFICIENCIA PROCESAL DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA**

El Consejo de Ministros ha aprobado el Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia.

El Anteproyecto constituye un nuevo instrumento integrado en la nueva arquitectura jurídica dentro de la Estrategia Justicia 2030, enmarcado y conectado con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y el Plan de la Unión Europea Next Generation. Además, el Anteproyecto pretende dar respuesta a los desafíos surgidos como consecuencia de la pandemia de la Covid-19.

Medios adecuados de solución de controversias

El primero de los tres ejes en los que está basado el Anteproyecto es el de los medios adecuados de solución de controversias (MASC), una medida que, más allá de la coyuntura de ralentización inicial y previsible incremento posterior de la litigiosidad, como consecuencia de la pandemia y la declaración del estado de alarma, se considera imprescindible para la consolidación de un servicio público de Justicia sostenible.

El objetivo de los MASC es recuperar la capacidad negociadora de las partes, con la introducción de mecanismos que rompan la dinámica de la confrontación y la crispación que invade en nuestros tiempos las relaciones sociales.

Para ello, es necesario introducir medidas eficaces que no se degraden ni transformen en meros requisitos burocráticos. Con este fin se ha de potenciar la mediación en todas sus formas e introducir otros mecanismos de acreditada experiencia en el derecho comparado

El Anteproyecto regula la implantación de los MASC en los asuntos civiles y mercantiles, sin perjuicio de que en el futuro puedan extenderse a otros ámbitos. Para potenciar de manera decidida su utilización, se ha establecido que habrá de acompañarse a la demanda el documento que acredite haberse intentado la actividad negocial previa a la vía judicial como requisito de procedibilidad.

Los MASC que podrán utilizar las partes, se establecen en un catálogo amplio que favorece la libre elección de los mismos. En ese sentido se contempla: la actividad negocial, la conciliación privada, la oferta vinculante confidencial, la opinión del experto independiente, la mediación, así como cualesquiera otros procedimientos previstos en la legislación especial (particularmente en materia de consumo).

Una de las grandes novedades es que la validez que tendrá el acuerdo alcanzado a través del MASC es exactamente el mismo que si es resuelto por un juez. El acuerdo alcanzado tendrá el valor de cosa juzgada para las partes, no pudiendo presentar demanda con igual objeto. Para que tenga valor de título ejecutivo, el acuerdo habrá de ser elevado a escritura pública o bien homologado judicialmente cuando proceda.

Estas medidas suponen que si se logra que uno de cada cuatro procedimientos civiles terminen en un acuerdo entre las partes, el sistema judicial se descargará más de medio millón de procedimientos.

#### Reforma de las leyes procesales

El segundo eje es el de la reforma de leyes procesales, una iniciativa que afecta a todos los órdenes jurisdiccionales. Con ella se garantizan los altos estándares de calidad, se optimizan los recursos existentes, se agilizan los procesos de forma eficiente y eficaz, y se refuerza la seguridad jurídica.

Entre otras medidas, se van a potenciar las sentencias orales en determinados procedimientos como medida de agilización que puede usar el juez, de manera voluntaria, en atención a las concretas circunstancias del proceso.

Del mismo modo, se amplía el ámbito del juicio verbal, más rápido y ágil que el juicio ordinario y sin pérdida de garantías y se modifica en lo necesario su regulación. Se eleva su cuantía y se introducen nuevos procedimientos que podrán tramitarse por sus reglas.

Por otro lado, se introduce el procedimiento testigo y la extensión de efectos para una gestión ágil y eficaz de la litigación en masa en materia de condiciones generales de la contratación, regulándose unos requisitos muy medidos que habrán de concurrir para la posible utilización de ambas técnicas.

Finalmente, se modifica de manera muy relevante el recurso de casación civil, dándole después de 20 años desde la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil el tratamiento que reclama su naturaleza de recurso extraordinario.

#### Reformas procesales para la transformación digital

El último eje clave es el que se refiere la transformación digital. Este avance evitará desplazamientos a las sedes judiciales, reduciendo los costes económicos, ambientales y territoriales. Y permitirá que toda la tramitación sea mucho más ágil.

Se introduce la regulación de los sistemas de identificación y autenticación para adaptar nuestra legislación a la europea y se generaliza la celebración de vistas y declaraciones por videoconferencia. Del mismo modo, se impulsará un Registro electrónico de apoderamientos apud acta, que permitirá el otorgamiento telemático.

En resumen, todas estas medidas mejoran la Administración de Justicia, respondiendo a las recomendaciones de la Unión Europea, que las fija como un elemento en la valoración de la calidad para los sistemas de Justicia. Del mismo modo, sitúa el Servicio Público de Justicia de España dentro de los estándares de calidad y eficacia europeos e internacionales, constatándolo en el Marcador de Justicia Europea (EU Justice Scoreboard) de 2022.

#### Martes 24 de noviembre de 2020

- **ANTEPROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE ENJUICIAMIENTO CRIMINAL Y ANTEPROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA EUROPEA**

El Consejo de Ministros ha aprobado dos proyectos normativos impulsados por el Ministerio de Justicia: el Anteproyecto de Ley Orgánica de Enjuiciamiento Criminal y el Anteproyecto de Ley Orgánica de la Fiscalía Europea.

El Anteproyecto de LECrim supone la transformación integral del proceso penal y se basa en dos principios: la coherencia institucional y la armonización con el derecho de la UE. En el ámbito interno se ha puesto en valor que el nuevo modelo de proceso penal potencia la figura del juez y de los fiscales constitucionales.

La reforma del proceso penal, impulsada por ambas normas, cumple dos objetivos. El primero es armonizar nuestro sistema con el de los países de nuestro entorno, donde la investigación está al cargo del fiscal. El segundo, es incorporar a nuestro ordenamiento la nueva figura del Fiscal Europeo.

La aprobación del Reglamento de la Fiscalía Europea en 2017, constituye el impulso definitivo a la reforma estructural del proceso penal español puesto que viene a introducir, por mandato directo de la Unión Europea, la figura del Fiscal Investigador en nuestro sistema jurídico. Es importante señalar que a la Fiscalía Europea, como órgano con personalidad jurídica propia, se le atribuyen, según señala el considerando 11 del Reglamento de la Fiscalía Europea, las funciones de “investigar, procesar y llevar a juicio a los autores de los delitos contra los intereses financieros de la Unión”.

Además de la modernización y actualización del modelo de enjuiciamiento penal, la nueva LECrim incorpora nuevas herramientas para la lucha contra la criminalidad y refuerza las garantías de los intervinientes en el proceso penal.

Con el Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Criminal se diseña un nuevo modelo de proceso penal Constitucional, más acorde y totalmente coherente con la arquitectura del Estado de Derecho que establece nuestra Carta Magna. Concretamente con los nuevos roles que introduce la reforma: la figura del fiscal investigador, la del juez de garantías y la del juez de la Audiencia Preliminar. Con la inclusión de estas figuras se consigue distinguir nítidamente en el marco del proceso las funciones de: a) investigar, b) tutelar los derechos de los investigados, c) decidir sobre la conveniencia de abrir juicio oral y sobre que pruebas son válidas.

En cuanto a la incorporación de nuevas herramientas para la lucha contra la criminalidad la norma supone un salto cualitativo en la actualización de nuestro ordenamiento jurídico penal, puesto que da regulación a las más avanzadas técnicas de investigación contra el crimen, como son la prueba científica, el tratamiento automatizado de datos y las búsquedas inteligentes, las investigaciones encubiertas en entornos digitales o la denuncia telemática, así como la mejora de la regulación del ADN.

El Anteproyecto refuerza las garantías y, especialmente, el papel central de la víctima en el proceso. A ésta el texto normativo le reconoce un estatuto propio, contemplando un amplio catálogo de medidas para evitar la revictimización e incorporando la justicia restaurativa a la norma procesal. En la misma línea, la nueva ley contempla nuevos mecanismos de protección para menores y personas con discapacidad.

**V**

---

## **NOVEDADES LEGISLATIVAS**

---

- V.1. [DECRETO LEY 50/2020](#), de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler (DOGC 11/12/2020)
- V.2. [DECRET LLEI 50/2020](#), de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer (DOGC 11/12/2020)
- V.3. [REAL DECRETO 1084/2020](#), de 9 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (BOE 10 de diciembre de 2020)