# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

209
ENERO-FEBRERO
2021

Registradors
DE CATALUNYA

# 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. 209**
ENERO-FEBRERO DE 2021

**Decanato Autonómico de los Registradores**
**de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña**
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**
Passeig de la Zona Franca, 109
08038 - BARCELONA
ISSN 2462-3490
D.L.: B. 22.157-1993

# ÍNDICE


**I** **RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS** ..... 24
Teresa Beatriz Sánchez Hernández

**I.1.** **RESOLUCIÓN JUS/3403/2020, de 22 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el apoderado de Y. J. O., SL, contra la calificación de 12 de febrero de 2020 del registrador titular del Registro de la Propiedad núm. 17 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de reducción de capital con devolución de aportaciones por falta de notificación al Ayuntamiento de Barcelona para que este pueda ejercer el derecho de adquisición preferente que establece el Plan general metropolitano en los términos que resultan de la Ley del derecho a la vivienda (DOGC de 04 de enero de 2021)** ..... 25

**RESOLUCIÓ JUS/3403/2020, de 22 de desembre, dictada en el recurs governatiu interposat per l'apoderat d'I. J. O., SL, contra la qualificació de 12 de febrer de 2020 del registrador titular del Registre de la Propietat núm. 17 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de reducció de capital amb devolució d'aportacions per manca de notificació a l'Ajuntament de Barcelona perquè aquest pugui exercir el dret d'adquisició preferent que estableix el Pla general metropolità en els termes que resulten de la Llei del dret a l'habitatge (DOGC 04 de gener de 2021)**..... 27

**I.2.** **RESOLUCIÓN JUS/3519/2020, de 23 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la notaria de Girona Maria Belén Mayoral del Barrio contra la calificación de 18 de septiembre de 2020 de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 6 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de compraventa en la que el vendedor y la vendedora son menores de edad (DOGC 13 de enero de 2021)**..... 29

**RESOLUCIÓ JUS/3519/2020, de 23 de desembre, dictada en el recurs governatiu interposat per la notària de Girona Maria Belén Mayoral del Barrio contra la qualificació de 18 de setembre de 2020 de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 6 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda en la qual el venedor i la venedora són menors d'edat (DOGC 13 gener 2021)** 31

**I.3.** **RESOLUCIÓN JUS/293/2021, de 4 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por José Antonio García Vila, notario de Barcelona, contra la calificación de 28 de octubre de 2020 de la registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 18 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda por no**

**haberse notificado la transmisión a la Generalidad de Cataluña ni al Ayuntamiento de Barcelona (DOGC 15 de febrero de 2021)** ..... 33

**RESOLUCIÓ JUS/293/2021, de 4 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per José Antonio García Vila, notari de Barcelona, contra la qualificació de 28 d'octubre de 2020 de la registradora titular del Registre de la Propietat núm. 18 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'un habitatge per no haver-se notificat la transmissió a la Generalitat de Catalunya ni a l'Ajuntament de Barcelona (DOGC 15 de febrer de 2021)** ..... 35

**II** **RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA** ..... 37
A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

**II.A.** **Basilio Javier Aguirre Fernández** ..... 38

**II.A.1.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 38
Registro de Estella n.º 1
*AUTOCONTRATO:* CONFLICTO DE INTERESES

**II.A.2.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 39
Registro de Madrid n.º 55
*PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL:* APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN

**II.A.3.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 40
Registro de Madrid n.º 55
*PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL:* APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN

**II.A.4.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 40
Registro de Madrid n.º 55
*PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL:* APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN

**II.A.5.** **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 41
Registro de Alicance n.º 3
*PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH:* OBTENCIÓN DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 42
Registro de Valencia n.º 7
*TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE:* MANDAMIENTO JUDICIAL

**II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 43
Registro de Denia n.º 2
*INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 43
Registro de Haro
*TÍTULO INSCRIBIBLE:* EXPRESIÓN DE LA CAUSA

**II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 44
Registro de Alcázar de San Juan n.º 1
*PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 45
Registro de Icod de los Vinos
*PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 46
Registro de Meco
*PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS:* VALOR DE TASACIÓN CUANDO NO SE PACTA SIMULTÁNEAMENTE EL DE VENTA EXTRAJUDICIAL

**II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 46
Registro de Sanlúcar de Barrameda
*EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO:* REQUISITOS

**II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 47
Registro de Palma n.º 6
*CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES:* ACREDITACIÓN

**II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 48
Registro de Felanitx n.º 2
*PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 49
Registro de Badajoz n.º 3
*DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:* NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE

**II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 49
Registro de Fuenlabrada n.º 2
*FONDOS DE TITULACIÓN:* PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN LA CESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

**II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 51
Registro de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer
*DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:* NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE

**II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 51
Registro de Guadalajara n.º 2
*VÍAS PECUARIAS:* NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE

**II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 52
Registro de Madrid n.º 55
*PRINCIPIO DE PRIORIDAD:* CALIFICACIÓN Y DESPACHO SUCESIVO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS A DIARIO

**II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 53
Registro de Vigo n.º 5
*ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* HERENCIA YACENTE

**II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 54
Registro de Cartagena n.º 3
*DOCUMENTOS JUDICIALES:* PRESENTACIÓN POR EL PROCURADOR DEL TRASLADO A PAPEL DE UN DOCUMENTO AUTÉNTICO CUANDO CONTENGAN UN CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

**II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 55
Registro de Inca n.º 2
*CALIFICACIÓN REGISTRAL:* NOTIFICACIÓN POR FAX
*RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:* REQUISITOS

**II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 56
Registro de Piedrabuena
*EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO:* REQUISITOS

**II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 56
Registro de Piedrabuena
*EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO:* REQUISITOS

**II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 58
Registro de Madrid n.º 28
*PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO

**II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 59
Registro de Valencia n.º 6
*ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* BIENES GANANCIALES

**II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 59
Registro de Madrid n.º 2
*BIENES PRIVATIVOS:* PACTO DE PRIVATIVIDAD EN EL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN

**II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 4 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 60
Registro de Corralejo
*PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 5 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 60
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4
*PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 61
Registro de Orihuela n.º 1
*PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 61
Registro de Madrid n.º 27
*PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO

**II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 62
Registro de Sigüenza
*PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

**II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 63
Registro de Corcubión-Muros
*CONCENTRACIÓN PARCELARIA:* SUPUESTOS DE DOBLE INMATRICULACIÓN

**II.A-34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 64
Registro de Adeje
*COMPLEJOS INMOBILIARIOS:* LICENCIA URBANÍSTICA

**II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 65
Registro de Colmenar Viejo n.º 2
*REPARCELACIÓN URBANÍSTICA:* REQUISITOS

**II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 68
Registro de Inca n.º 2
*OBRA NUEVA:* PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

**II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 68
Registro de Valencia n.º 17
*HERENCIA:* DESHEREDACIÓN CON INTERVENCIÓN DE LA DESHEREDADA QUE CONTRADICE LA CAUSA DE DESHEREDACIÓN

**II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 69
Registro de Alberic
*REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:* INTERPRETACIÓN DE LAS FACULTADES DEL APODERADO
*OBRA NUEVA:* REQUISITOS

**II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 71
Registro de Villagarcía de Arousa
*ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO:* CONVERSIÓN EN EJECUTIVO, TIPO DE ASIENTO Y DURACIÓN DE LA ANOTACIÓN

**II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 72
Registro de Valencia n.º 13
*PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* HERENCIA YACENTE

**II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 73
Registro de León n.º 4
*HERENCIA:* TÍTULO FORMAL EN LA SUCESIÓN INTESTADA

**II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 74
Registro de Sabadell n.º 4
*CALIFICACIÓN REGISTRAL:* FORMA DE NOTIFICACIÓN
*RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO

**II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 74
Registro de Algete
*SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA:* ACREDITACIÓN POR ANTIGÜEDAD DE SU LEGALIDAD URBANÍSTICA

**II. A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 75
Registro de Villagarcía de Arousa
*ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* MOTIVOS DE DENEGACIÓN

**II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 1 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 76
Registro de Arona
*PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 77
Registro de Celanova
*DERECHO FORAL GALLEGO:* PACTOS SUCESORIO DE MEJORA

**II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 78
Registro de Valencia n.º 3
*HERENCIA:* DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE

**II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 78
Registro de San Clemente
*CONDICIÓN RESOLUTORIA:* REQUISITOS DE EJERCICIO CUANDO EL TRANSMITENTE ES UN AYUNTAMIENTO

**II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 80
Registro de Amposta n.º 1
*PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* HERENCIA YACENTE
*SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA:* REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN
*RECURSO GUBERNATIVO:* COSTAS PROCESALES

**II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 82
Registro de Mijas n.º 2
*ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* MOTIVOS DE DENEGACIÓN

**II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 83
Registro de Cáceres n.º 1
*CONCESIÓN MINERA:* CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

**II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 83
Registro de Algeciras n.º 1
*ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* ART. 144.5 RH
*PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y LEGITIMACIÓN REGISTRAL:* NIF DEL TITULAR REGISTRAL

**II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 84
Registro de Lillo
*INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* CALIFICACIÓN DEL TÍTULO PREVIO Y DE LAS DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

**II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 85
Registro de Madrid n.º 44
*CONCURSO DE ACREEDORES:* CANCELACIÓN DE HIPOTECAS PREVIAS AL CONCURSO

**II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 86
Registro de A Coruña n.º 1
*PROPIEDAD HORIZONTAL:* LA NOTA MARGINAL DE LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS ESTÁ BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES

**II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 86
Registro de Talavera de la Reina n.º 2
*PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:* LOS ASIENTOS DEL REGISTRO ESTÁN BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES
*INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

**II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 87
Registro de Xirivella
*HERENCIA:* DESHEREDACIÓN

**II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 88
Registro de Puerto de la Cruz
*HERENCIA:* HERENCIA DE UN CAUSANTE DE NACIONALIDAD ESLOVACA

**II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 90
Registro de Purchena
*CALIFICACIÓN REGISTRAL:* IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES DE LA ESCRITURA

**II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 90
Registro de Palma de Mallorca n.º 3
*RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO
*MENCIONES DE DERECHOS SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN SEPARADA:* NO SE RECOGEN EN LOS ASIENTOS REGISTRALES

**II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 91
Registro de Amposta n.º 2
*BIENES GANANCIALES:* EMBARGO Y EJECUCIÓN POR DEUDAS CONTRAÍDAS POR UNO DE LOS CÓNYUGES

**II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 92
Registro de Inca n.º 1
*HIPOTECA:* TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA DESCONTANDO EL IMPORTE DE LAS CARGAS PREFERENTES

**II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 93
Registro de Navahermosa
*VÍAS PECUARIAS:* NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE

**II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 94
Registro de San Sebastián n.º 2
*HIPOTECA:* CANCELACIÓN CUANDO CRÉDITO HIPOTECARIO SE HA CEDIDO A TERCERO SIN CONSTAR LA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR

**II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 95
Registro de Alhama de Murcia
*CONCURSO DE ACREEDORES:* CANCELACIÓN DE HIPOTECAS ANTERIORES AL CONCURSO

**II.B. Pedro Ávila Navarro** ..... 96

**II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)**..... 96
*Obra nueva:* No es exigible la licencia de funcionamiento o de uso de una piscina

**II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)**..... 97
*Hipoteca:* Interés de demora: Su garantía hipotecaria no tiene que guardar determinada diferencia con el interés ordinario

**II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)**..... 97
*Rectificación del Registro:* Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
*Obra nueva:* Georreferenciación de la porción de suelo ocupada por CSV del informe catastral

**II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)**..... 98
*Vías pecuarias:* La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

**II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)**..... 98
*Descripción de la finca:* Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
*Descripción de la finca:* El conflicto entre colindantes debe resolverse por los tribunales de justicia

**II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)**..... 99
*Costas:* Comunicación de invasión del dominio público marítimo-terrestre por el Servicio fuera de plazo

**II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)**..... 99
*Descripción de la finca:* Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH

**II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)**..... 100
*Asiento de presentación:* No está legitimado para presentar el deudor cedido a un fondo de titulización hipotecaria

**II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)** ..... 100
*Rectificación del Registro:* Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

**II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)** ..... 101
*Hipoteca:* Subrogación: Es suficiente la manifestación del nuevo acreedor de haber pagado al primero

**II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 101
*Representación:* El juicio notarial de suficiencia debe referirse a la autocontratación si la hay
*Régimen de conquistas:* La adquisición privativa debe especificar la causa de la privatividad

**II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 102
*Principio de prioridad:* Pendencia de un documento que impide la inscripción de los opuestos o incompatibles

**II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 103
*Descripción de la finca:* La inconsistencia de la base gráfica catastral puede suplirse por representación gráfica alternativa

**II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 103
*Título inscribible:* Debe constar el título material de la adquisición

**II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 104
*Inmatriculación:* Dudas fundadas del registrador sobre la no inscripción de la finca

**II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 104
*Título inscribible:* Es necesario que exprese la causa o título material de adquisición

**II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 105
*Descripción de la finca:* Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH
*Descripción de la finca:* Representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria

**II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 105
*Descripción de la finca:* Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

**II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 106
*Hipoteca:* Ejecución: La tasación para el procedimiento de ejecución directa no puede ser inferior a la tasación para el mercado hipotecario

**II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 107
*Reanudación del tracto:* En el expediente del art. 208 LH es esencial la comparecencia del titular registral
*Reanudación del tracto:* Procede el expediente cuando el promotor no adquirió del titular registral

**II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 108
*Impuestos:* Es necesario justificar la comunicación a efectos del de plus valía

**II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)** ..... 108
*Descripción de la finca:* Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

**II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 109
*Documento administrativo:* No puede inscribirse el expediente no seguido contra el titular registral
*Vías pecuarias:* La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

**II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 109
*Asiento de presentación:* No está legitimado para presentar el deudor cedido a un fondo de titulización hipotecaria
*Título inscribible:* Es necesaria copia autorizada de la escritura, no basta el testimonio parcial
*Principio de tracto sucesivo:* Para la cesión del crédito hipotecario es necesaria la previa inscripción en favor del cedente
*Hipoteca:* Actos posteriores: Para la cesión del crédito hipotecario es necesaria la previa inscripción en favor del cedente

**II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 110
*Principio de prioridad:* Pendencia de un documento que impide la inscripción de los opuestos o incompatibles

**II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 110
*Herencia:* Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

**II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 111
*Documento judicial:* El procurador puede presentar telemáticamente el mandamiento firmado electrónicamente y con CSV
*Anotación preventiva de embargo:* El procurador puede presentar telemáticamente el mandamiento firmado electrónicamente y con CSV

**II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 112
*Rectificación del Registro:* Es necesario el consentimiento del titular o resolución judicial

**II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 112
*Reanudación del tracto:* No procede el expediente cuando se ha adquirido del titular registral o sus herederos

**II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 113
*Condición resolutoria:* No puede inscribirse el acta de resolución con oposición del comprador
*Condición resolutoria:* Casos en que no es necesaria la consignación de cantidades del art. 175.6 RH

**II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 114
*Propiedad horizontal:* La prohibición total de arrendamientos turísticos se adopta con el cuórum del art. 17.12 LPH

**II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 114
*Anotación preventiva de embargo:* El de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado
*Bienes gananciales:* El embargo de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado

**II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 115
*Bienes gananciales:* Pueden inscribirse como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges

**II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DFSJFP DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 04 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 116
*Rectificación del Registro:* Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

**II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2021)** ..... 116
*Rectificación del Registro:* Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

**II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 117
*Descripción de la finca:* Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión de finca colindante

**II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 117
*Propiedad horizontal:* La prohibición total de arrendamientos turísticos se adopta con el cuórum del art. 17.12 LPH

**II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 118
*Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a favor de persona distinta del titular registral
*Título inscribible:* No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a favor de persona distinta del titular registral

**II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 118
*Doble inmatriculación:* Puede cancelarse por certificación administrativa el historial de bienes inscritos a favor de la Administración
*Concentración parcelaria:* Cancelación de finca por doble inmatriculación

**II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 119
*Urbanismo:* Necesidad de autorización especial para la constitución de complejo inmobiliario

**II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 119
*Asiento de presentación:* No pueden presentarse documentos por correo electrónico sin más garantía
*Urbanismo:* El proyecto de equidistribución puede modificar las fincas de origen
*Urbanismo:* Deben formalizarse las segregaciones previas al proyecto de reparcelación
*Urbanismo:* La representación gráfica de la finca debe coincidir con la descripción en el título
*Urbanismo:* Para la inscripción del proyecto de equidistribución debe aportarse la escritura de la junta de compensación
*Urbanismo:* El proyecto de equidistribución debe precisar la ubicación de edificaciones en las fincas de destino

*Urbanismo:* Las cargas subsistentes compatibles con el planeamiento deben inscribirse en las fincas de origen
*Urbanismo:* No es necesaria la aceptación por el Ayuntamiento de las fincas que se le adjudican
*Urbanismo:* En el proyecto de equidistribución debe constar la naturaleza de las fincas adquiridas por el Ayuntamiento

**II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 121
*Obra nueva:* La superficie total construida debe coincidir con la suma de la de cada planta

**II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 122
*Herencia:* Desheredación: Para dejarla sin efecto es necesaria la intervención de los descendientes del desheredado

**II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 122
*Recurso gubernativo:* No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma
*Representación:* Procede la calificación registral de suficiencia del poder cuando se acompaña copia del mismo
*Obra nueva:* El certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial
*Obra nueva:* La declaración por antigüedad debe ser expresa
*Obra nueva:* Licencia de primera ocupación en Derecho valenciano
*Obra nueva:* Insuficiencia de la certificación catastral para justificar la antigüedad de una ampliación de obra

**II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 124
*Anotación preventiva de embargo:* La conversión del embargo preventivo en ejecutivo debe hacerse por nueva anotación
*Anotación preventiva de embargo:* La vigencia del embargo preventivo se cuenta desde la anotación de conversión en ejecutivo
*Recurso gubernativo:* Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

**II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 124
*Herencia:* Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

**II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 125
*Herencia:* Necesidad de la declaración de herederos ab intestato por renuncia del heredero testamentario

**II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 125
*Recurso gubernativo:* Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

**II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 126
*División y segregación:* Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística
*División y segregación:* Competencia de la Comunidad Autónoma en materia de unidad mínima de cultivo

**II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 126
*Asiento de presentación:* No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción
*Recurso gubernativo:* El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General
*Rectificación del Registro:* La rectificación de la cartografía catastral debe promoverse en el Catastro

**II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 127
*Descripción de la finca:* Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión de finca colindante

**II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 127
*Herencia:* El pacto gallego de mejora puede hacerse imponiendo a unos mejorados la obligación de entregar bienes a otros

**II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 128
*Herencia:* Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero

**II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 128
*Bienes públicos:* Los contratos sobre bienes inmuebles se rigen por la legislación patrimonial
*Condición resolutoria:* Es necesario acreditar la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales
*Condición resolutoria:* Es necesaria notificación de resolución al comprador
*Condición resolutoria:* No puede inscribirse el acta de resolución con oposición del comprador
*Condición resolutoria:* Casos en que no es necesaria la consignación de cantidades del art. 175.6 RH
*Documento administrativo:* Es necesaria la firmeza del acuerdo cuya inscripción se solicita

**II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 129
*Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral
*Principio de tracto sucesivo:* No puede inscribirse la sentencia de juicio seguido contra persona distinta del titular registral
*Herencia:* Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
*Documento judicial:* Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía

**II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 130
*Asiento de presentación:* No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción
*Recurso gubernativo:* El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General
*Urbanismo:* La oposición a un proyecto de reparcelación debe formularse ante la jurisdicción contencioso-administrativa

**II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 131
*Minas:* La cancelación por caducidad de concesión minera requiere audiencia del interesado
*Recurso gubernativo:* Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

**II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 132
*Anotación preventiva de embargo:* En el de vivienda privativa sólo es necesario notificar al cónyuge si consta en el Registro el carácter familiar
*Anotación preventiva de embargo:* Denegación por insuficiente identificación del titular registral con el embargado

**II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 132
*Inmatriculación:* No tiene que justificarse más allá de los dos títulos sucesivos inmatriculadores
*Inmatriculación:* Si se alega la adquisición previa del transmitente, debe calificarse
*Inmatriculación:* Dudas fundadas del registrador sobre la no inscripción de la finca
*Publicidad registral:* La nota simple no puede prevalecer sobre el contenido de los libros registrales

**II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 133
*Concurso de acreedores:* Cancelación de hipoteca anterior para la venta de la finca libre de cargas

**II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 134
*Recurso gubernativo:* Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

**II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 135
*Recurso gubernativo:* Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

**II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 135
*Herencia:* Efectos de la desheredación con relación a los descendientes del desheredado
*Herencia:* Ineficacia de la desheredación sin expresión concreta de la causa

**II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 136
*Extranjeros:* Equivalencia funcional de certificado sucesorio eslovaco anterior al Rto. UE 650/2012

**II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 137
*Titular registral:* Identificación suficiente de una sociedad

**II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 137
*Recurso gubernativo:* Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
*Propiedad horizontal:* No puede modificarse un elemento privativo sin inscribir previamente el régimen

**II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 138
*Bienes gananciales:* Embargo de bien ganancial y notificación al cónyuge del demandado

**II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 138
*Hipoteca:* Constitución: El valor de tasación para el procedimiento de ejecución directa no puede minorar el valor de otras cargas

**II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 139
*Documento administrativo:* No puede inscribirse el expediente no seguido con el titular registral
*Vías pecuarias:* La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

**II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 139
*Hipoteca:* Cancelación: Puede inscribirse la otorgada por el anterior titular si no se ha comunicado la cesión al deudor

**II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 139
*Concurso de acreedores:* Intervención del acreedor en la ejecución de hipoteca y calificación registral

**III RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL** ..... 141
Pedro Ávila Navarro

**III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)** ..... 142
*Sociedad anónima:* Consejo de administración: No puede constituirse sin la mitad más uno de sus miembros
*Sociedad anónima:* Acciones: El régimen de comunidad es también aplicable a la comunidad hereditaria

**III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)** ..... 142
*Sociedad limitada:* Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente

**III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 143
*Sociedad limitada:* Objeto social: Puede constituirse sin ánimo de lucro, en el sentido de ganancias repartibles

**III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)** ..... 144
*Sociedad limitada:* Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores

**III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)** ..... 144
*Sociedad limitada:* Administración: Forma de notificación de la renuncia de administrador solidario
*Derecho notarial:* Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario

**III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 144
*Sociedad limitada:* Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría
*Sociedad limitada:* Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores

**III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.** ..... 145
*Sociedad mercantil:* Obligación de inscripción en el Registro de Prestadores de Servicios a Sociedades y Fideicomisos

**III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 146
*Registro Mercantil:* El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento
*Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite inscribir el cese de administradores
*Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores

**III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)** ..... 146
*Sociedad limitada:* Administración: No pueden limitarse frente a tercero las facultades del consejero delegado

**IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA** ..... 148
María Isabel de la Iglesia Monje

**IV.1. PROYECTOS DE LEY** ..... 149
- Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas para la reducción de la brecha de género y otras materias en los ámbitos de la Seguridad Social y económico (procedente del Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero). (121/000049) ..... 149
- Proyecto de Ley de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo (procedente del Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero). (121/000048) ..... 149
- Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en materia de infracciones para luchar contra la morosidad en el ámbito del transporte de mercancías por carretera. (121/000047) ..... 149
- Proyecto de Ley Orgánica de protección de datos personales tratados para fines de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales y de ejecución de sanciones penales. (121/000046) ..... 151
- Proyecto de Ley de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (procedente del Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero). (121/000045) ..... 159
- Proyecto de Ley por la que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre). (121/000043) ..... 173
- Proyecto de Ley de medidas financieras de apoyo social y económico y de cumplimiento de la ejecución de sentencias (Real Decreto-ley 39/2020, de 29 de diciembre). (121/000042) ..... 185

**V** **NOVEDADES LEGISLATIVAS** ..... 191

**V.1.** **DECRETO LEY 10/2021, de 23 de febrero, de medidas urgentes de carácter tributario y financiero (DOGC 24 /02/2021)**..... 192

# I

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

*Teresa Beatriz Sánchez Hernández*

## I.1.
## RESOLUCIÓN JUS/3403/2020, de 22 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el apoderado de Y. J. O., SL, contra la calificación de 12 de febrero de 2020 del registrador titular del Registro de la Propiedad núm. 17 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de reducción de capital con devolución de aportaciones por falta de notificación al Ayuntamiento de Barcelona para que este pueda ejercer el derecho de adquisición preferente que establece el Plan general metropolitano en los términos que resultan de la Ley del derecho a la vivienda (DOGC de 04 de enero de 2021)

**Resumen:** Conceptualmente los derechos de tanteo y de retracto sólo pueden tener lugar en las alienaciones en las que el titular del derecho puede hacer o dar aquello a que se han obligado los adquirentes.

**Hechos:** Se presenta escritura en la que se formaliza una reducción de capital por devolución de aportaciones en la que se adjudican a los socios bienes inmuebles que eran de la sociedad.

El Registrador calificó negativamente por no constar la notificación al Ayuntamiento de Barcelona, a los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto previstos en la modificación del Plan general metropolitano del municipio de Barcelona, según consta en el edicto de 14 de diciembre de 2018 cuyo artículo 1 dispone que «quedan sometidas al ejercicio de estos derechos las transmisiones onerosas de los inmuebles descritos en el artículo 2 y se extienden a la transmisión de acciones o de participaciones sociales de sociedades mercantiles, en los términos del artículo 15 de la Ley 7/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

El interesado recurre argumentando que la reducción de capital no es un contrato con causa onerosa en el sentido del artículo 1274 del Código civil español, ya que la sociedad es un contrato plurilateral con causa colaborativa y, por lo tanto, los actos que afectan a la esfera interna de la sociedad –los que relacionan a los socios con la sociedad– no se pueden calificar como onerosos.

La DGDEJ estima el recurso y declara inscribible la escritura calificada.

**Doctrina:** Para resolver la cuestión parte la DGDEJ del artículo 568-1 del CCC, que, en relación al tanteo, indica que es el derecho que faculta a su titular a adquirir a título oneroso un bien en las mismas condiciones pactadas con otro adquirente y, en relación al retracto, dice que faculta a su titular para subrogarse en el lugar del adquirente en las mismas condiciones convenidas en un negocio jurídico oneroso una vez ha tenido lugar la transmisión. Conceptualmente, pues, los derechos de tanteo y de retracto sólo pueden tener lugar en las alienaciones en las que el titular del derecho puede hacer o dar aquello a que se han obligado los adquirentes, a menos que la propia ley ofrezca una solución diferente.

Y eso es precisamente lo que no sucede en el supuesto analizado, en el que no puede negarse que la reducción de capital, cuando se hace con la finalidad de hacer la devolución del valor de

las aportaciones de los socios, es una operación societaria de carácter oneroso pero que no permite al titular del derecho de adquisición preferente en este caso el Ayuntamiento de Barcelona adquirir el bien en las mismas condiciones pactadas con el socio receptor o de subrogarse en el lugar del socio receptor en las mismas condiciones convenidas con los otros socios y con la sociedad, lo que lleva indudablemente a negar la existencia del derecho de adquisición preferente en este caso.

## I.1.
## RESOLUCIÓ JUS/3403/2020, de 22 de desembre, dictada en el recurs governatiu interposat per l'apoderat d'I. J. O., SL, contra la qualificació de 12 de febrer de 2020 del registrador titular del Registre de la Propietat núm. 17 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de reducció de capital amb devolució d'aportacions per manca de notificació a l'Ajuntament de Barcelona perquè aquest pugui exercir el dret d'adquisició preferent que estableix el Pla general metropolità en els termes que resulten de la Llei del dret a l'habitatge (DOGC 04 de gener de 2021)

**Resum:** Conceptualment els drets de tempteig i de retracte només poden tenir lloc en les alienacions en què el titular del dret pot fer o donar allò a què s'han obligat els adquirents.

**Fets:** Es presenta escriptura en la qual es formalitza una reducció de capital per devolució d'aportacions en la qual s'adjudiquen als socis béns immobles que eren de la societat.

El Registrador va qualificar negativament per no constar la notificació a l'Ajuntament de Barcelona, als efectes de l'exercici dels drets de tempteig i de retracte que preveu la modificació de Pla general metropolità del municipi de Barcelona, segons consta en l'edicte de 14 de desembre de 2018 l'article 1 disposa que «queden sotmeses a l'exercici d'aquests drets les transmissions oneroses dels immobles descrits en l'article 2 i s'estenen a la transmissió d'accions o de participacions socials de societats mercantils, en els termes de l'article 15 de la Llei 7/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'interessat recorre argumentant que la reducció de capital no és un contracte amb causa onerosa en el sentit de l'article 1274 del Codi civil espanyol, ja que la societat és un contracte plurilateral amb causa col·laborativa i, per tant, els actes que afecten l'esfera interna de la societat –els que relacionen als socis amb la societat– no es poden qualificar de onerosos.

La DGDEJ estima el recurs i declara inscriptible l'escriptura qualificada.

**Doctrina:** Per resoldre la qüestió part la DGDEJ de l'article 568-1 de l'CCC, que, amb relació a la puntuació, indica que és el dret que faculta el seu titular a adquirir a títol onerós un bé en les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent i, amb relació al retracte, diu que faculta el seu titular per subrogar-se en el lloc de l'adquirent en les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic onerós una vegada ha tingut lloc la transmissió. Conceptualment, doncs, els drets de tempteig i de retracte només poden tenir lloc en les alienacions en què el titular del dret pot fer o donar allò a què s'han obligat els adquirents, llevat que la mateixa llei ofereixi una solució diferent.

I això és precisament el que no succeeix en el supòsit analitzat, en el qual no es pot negar que la reducció de capital, quan es fa amb la finalitat de fer la devolució del valor de les aportacions dels socis, és una operació societària de caràcter onerós, però que no permet al titular del dret d'adquisició preferent en aquest cas l'Ajuntament de Barcelona adquirir el bé en les mateixes

condicions pactades amb el soci receptor o de subrogar-se en el lloc del soci receptor en les mateixes condicions convingudes amb els altres socis i amb la societat, el que porta indubtablement a negar l'existència del dret d'adquisició preferent en aquest cas.

## I.2.
## RESOLUCIÓN JUS/3519/2020, de 23 de diciembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la notaria de Girona Maria Belén Mayoral del Barrio contra la calificación de 18 de septiembre de 2020 de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 6 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de compraventa en la que el vendedor y la vendedora son menores de edad (DOGC 13 de enero de 2021)

**Resumen:** Cuando los artículo 222-43 en sede de tutela como 236-27 del CCC en sede de potestad parental dicen que «No hace falta la autorización judicial con relación a los bienes adquiridos por donación o a título sucesorio si el donante o el causante la han excluido expresamente» la voluntad testatoria debe manifestar de manera clara e inequívoca la intención de excluir la intervención judicial.

**Hechos:** Se presenta una escritura en la que una menor de edad sujeta a tutela y otro menor de edad sujeto a potestad parental venden una finca que adquirieron por herencia de su abuela en la que causante nombró a un administrador para cada uno de ellos hasta que llegaran a la edad de veinticinco años. Estos administradores tendrían las más amplias facultades para la custodia y administración de los bienes, incluso facultades dispositivas, siempre que lo aconseje el interés del heredero.

La Registradora suspende por entender que la causante había concedido a los administradores la facultad de disponer de los bienes, pero nada dijo con respecto a la posibilidad de prescindir de la autorización judicial cuando fuera necesaria.

La Notaria recurre y argumenta que la causante dispuso que los administradores de la herencia tuvieran facultades para la custodia y administración de los bienes, incluso las facultades dispositivas, y, por lo tanto, la correcta interpretación es que no hay que pedir autorización judicial previa porque la testadora no previó en el testamento esta limitación de los derechos dispositivos de la herencia para los administradores, la cual, al ser una restricción de una facultad otorgada por la causante, tendría que haberse previsto explícitamente en el testamento, y no consta en el mismo.

La DGDEJ desestima el recurso y confirma la nota de calificación registral.

**Doctrina:** Para resolver la cuestión parte de los siguientes preceptos. El artículo 461-24.3 del CCC: «Para la disposición o el gravamen de bienes de menores de edad e incapacitados adquiridos por título sucesorio, se aplican las reglas que haya establecido el causante, incluso en caso de que afecten a la legítima, y, si no hay, rigen las normas generales para hacer estos actos». Y, tanto el artículo 222-43 en sede de tutela como el artículo 236-27 del CCC en sede de potestad parental se expresan de manera idéntica: «2. No hace falta la autorización judicial con relación a los bienes adquiridos por donación o a título sucesorio si el donante o el causante la han excluido expresamente.»

Y analizando los anteriores preceptos afirma la DG que la exclusión expresa no sólo es aquella que utiliza las mismas palabras que la ley, sino que es aquella dicción en palabras a través de

la que la causante exterioriza, mediante expresiones semánticas idóneas, una voluntad inequívoca en este sentido, ya sea utilizando los mismos términos que utiliza la ley («excluyo la necesidad de autorización judicial»), o incluso, utilizando otros que permitan llegar a la misma conclusión.

En el presente caso, la cláusula testamentaria no permite deducir la existencia de una voluntad inequívoca de excluir la autorización judicial. Dicha declaración de voluntad de la testadora tiene un significado cuantitativo –atribuye al administrador «las más amplias facultades»–, pero no cualitativo pues no se refiere a cómo se tienen que ejercer estas amplias facultades que concede al administrador, ni dice si en este ejercicio es necesaria o no la intervención judicial, razón por la que de esta declaración de voluntad no se puede deducir una voluntad clara e inequívoca de la testadora de excluir la necesidad de la autorización judicial en el mencionado ejercicio.

## I.2.
## RESOLUCIÓ JUS/3519/2020, de 23 de desembre, dictada en el recurs governatiu interposat per la notària de Girona Maria Belén Mayoral del Barrio contra la qualificació de 18 de setembre de 2020 de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 6 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda en la qual el venedor i la venedora són menors d'edat (DOGC 13 gener 2021)

**Resum:** Quan els articles 222-43 en seu de tutela com 236-27 de l'CCC en seu de potestat parental diuen que «No cal l'autorització judicial amb relació als béns adquirits per donació a títol successori si el donant o el causant l'han exclòs expressament «la voluntat testatòria ha de manifestar de manera clara i inequívoca la intenció d'excloure la intervenció judicial.

**Fets:** Es presenta una escriptura en la qual una menor d'edat subjecta a tutela i un altre menor d'edat subjecte a potestat parental venen una finca que van adquirir per herència de la seva àvia en què causant va nomenar a un administrador per a cada un d'ells fins que arribessin a l'edat de vint anys. Aquests administradors tindrien les més àmplies facultats per a la custòdia i administració dels béns, fins i tot facultats dispositives, sempre que ho aconselli l'interès de l'hereu.

La Registradora suspèn per entendre que la causant havia concedit als administradors la facultat de disposar dels béns, però res va dir pel que fa a la possibilitat de prescindir de l'autorització judicial quan fos necessària.

La Notària recorre i argumenta que la causant va disposar que els administradors de l'herència tinguessin facultats per a la custòdia i administració dels béns, fins i tot les facultats dispositives, i, per tant, la correcta interpretació és que no cal demanar autorització judicial prèvia perquè la testadora no va preveure en el testament aquesta limitació dels drets dispositius de l'herència per als administradors, la qual, a l'ésser una restricció d'una facultat atorgada per la causant, hauria d'haver-se previst explícitament en el testament, i no consta en el mateix.

La DGDEJ desestima el recurs i confirma la nota de qualificació registral.

**Doctrina:** Per resoldre la qüestió es parteix dels següents preceptes. L'article 461-24.3 de l'CCC: «Per a la disposició o el gravamen de béns de menors d'edat i incapacitats adquirits per títol successori, s'apliquen les regles que hagi establert el causant, fins i tot en el cas que afectin la llegítima, i, si no n'hi ha, regeixen les normes generals per fer aquests actes». I, tant l'article 222-43 en seu de tutela com l'article 236-27 de l'CCC en seu de potestat parental s'expressen de manera idèntica: «2. No cal l'autorització judicial amb relació als béns adquirits per donació al títol successori si el donant o el causant l'han exclosa expressament.»

I analitzant els anteriors preceptes afirma la DG que l'exclusió expressa no només és aquella que utilitza les mateixes paraules que la llei, sinó que és aquella dicció en paraules a través de la qual la causant exterioritza, mitjançant expressions semàntiques idònies, una voluntat inequívoca en aquest sentit, ja sigui utilitzant els mateixos termes que utilitza la llei («excloc la necessitat d'autorització judicial»), o fins i tot, utilitzant altres que permetin arribar a la mateixa conclusió.

En el present cas, la clàusula testamentària no permet deduir l'existència d'una voluntat inequívoca d'excloure l'autorització judicial. La declaració de voluntat de la testadora té un significat quantitatiu –atribueix a l'administrador «les més àmplies facultats»–, però no qualitatiu, ja que no es refereix a com s'han d'exercir aquestes àmplies facultats que concedeix a l'administrador, ni diu si en aquest exercici és necessària o no la intervenció judicial, raó per la qual d'aquesta declaració de voluntat no es pot deduir una voluntat clara i inequívoca de la testadora d'excloure la necessitat de l'autorització judicial en l'esmentat exercici.

## I.3.
## RESOLUCIÓN JUS/293/2021, de 4 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por José Antonio García Vila, notario de Barcelona, contra la calificación de 28 de octubre de 2020 de la registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 18 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda por no haberse notificado la transmisión a la Generalidad de Cataluña ni al Ayuntamiento de Barcelona (DOGC 15 de febrero de 2021)

**Doctrina:** los derechos de adquisición preferente a favor del Ayuntamiento de Barcelona y la Generalitat de Cataluña operan en toda transmisión de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, con independencia de quien sea el transmitente siempre y cuando la primera transmisión hubiera determinado el nacimiento de este derecho por haberse producido después de la entrada en vigor del Decreto 1/2015 de 24 de marzo.

**Hechos:** En la escritura los vendedores habían adquirido la finca por título de compraventa en escritura del 18 de febrero de 2012 y el vendedor de entonces la había adquirido, a su vez, mediante adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución de un crédito garantizado con hipoteca en el año 2011.

La Registradora califica negativamente por no haberse practicado ninguna notificación de la transmisión ni a la Agencia de la Vivienda de Cataluña ni al Ayuntamiento de Barcelona, a fin de que, si procede, se puedan ejercitar los derechos de adquisición preferente legalmente establecidos.

El Notario recurre basándose en dos argumentos: 1º) que la finalidad de la normativa catalana es limitar las facultades dispositivas de las entidades financieras, sus entidades subordinadas o filiales y los fondos de inversión inmobiliaria, y que, por lo tanto, no es aplicable a las transmisiones efectuadas por otros sujetos jurídicos. Y 2º) el recurrente discute, también, la retroactividad de la normativa catalana y su aplicación a transmisiones realizadas antes de su entrada en vigor.

La Dirección General estima el recurso y revocar la nota de la registradora.

**Doctrina:** Para resolver el recurso la DG analiza los dos argumentos utilizados por el recurrente

– En cuanto al primero, esto es, el sujeto cuyas facultades dispositivas resultan afectadas como consecuencia de los derechos de adquisición preferente que la ley establece a favor de la Generalidad de Cataluña y del Ayuntamiento de Barcelona afirma la DGDEJ que el artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, sujeta al derecho de tanteo y retracto toda transmisión de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, con independencia de quien sea el transmitente y, por consiguiente, tanto si se trata de una entidad financiera o de un fondo de inversión como si no.

– En cuanto a la segunda cuestión, esto es, qué transmisiones resultan afectadas por los derechos de tanteo y de retracto y las consecuencias que se derivan del hecho de que la «primera transmisión» no esté afectada. Para resolverlo hay que partir de las fechas en que se produjeron las transmisiones –la que es objeto de recurso, en el año 2020, y la anterior, en el año 2012– y las fechas en que entraron en vigor las normas limitadoras de las facultades de disposición de los transmitentes –en los años 2015 y 2019–. El recurrente alega que, para que una segunda transmisión esté sujeta al régimen de los derechos de adquisición se requiere que también lo esté la primera.

La DG se inclina por la tesis defendida por el recurrente. Precisamente el artículo 3.1 del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre añadió una frase final en el apartado 1 del artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, la cual afirma que «este derecho de adquisición preferente afecta la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley". Tal como está redactado, el precepto permite entender que el derecho de adquisición opera efectivamente en relación con cualquier transmisión de vivienda, no sólo respecto a la primera, sino también respecto a las que puedan otorgarse con posterioridad, pero siempre que la primera transmisión hubiera determinado el nacimiento de este derecho de adquisición. Y así, si el derecho de propiedad adquirido en el proceso de ejecución hipotecaria no está gravado con este derecho de tanteo y retracto –y no lo está en las adquisiciones anteriores al Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo–, su transmisión posterior a un segundo titular se produce libre de estos gravámenes, y lo mismo sucede con las transmisiones que se puedan otorgar después.

## I.3.
## RESOLUCIÓ JUS/293/2021, de 4 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per José Antonio García Vila, notari de Barcelona, contra la qualificació de 28 d'octubre de 2020 de la registradora titular del Registre de la Propietat núm. 18 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'un habitatge per no haver-se notificat la transmissió a la Generalitat de Catalunya ni a l'Ajuntament de Barcelona (DOGC 15 de febrer de 2021)

**Doctrina:** els drets d'adquisició preferent a favor de l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya operen en tota transmissió d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, amb independència de qui sigui el transmetent sempre que la primera transmissió hagués determinat el naixement d'aquest dret per haver-se produït després de l'entrada en vigor del Decret 1/2015 de 24 de març.

**Fets:** En l'escriptura els venedors havien adquirit la finca per títol de compravenda en escriptura del 18 de febrer de 2012 i el venedor de llavors l'havia adquirit, a la vegada, mitjançant adjudicació derivada d'un procediment d'execució d'un crèdit garantit amb hipoteca en l'any 2011.

La Registradora qualifica negativament per no haver-se practicat cap notificació de la transmissió ni a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ni a l'Ajuntament de Barcelona, per tal que, si escau, es puguin exercir els drets d'adquisició preferent legalment establerts.

El Notari recorre basant-se en dos arguments: 1r) que la finalitat de la normativa catalana és limitar les facultats dispositives de les entitats financeres, les seves entitats subordinades o filials i els fons d'inversió immobiliària, i que, per tant, no és aplicable a les transmissions efectuades per altres subjectes jurídics. I 2n) el recurrent discuteix, també, la retroactivitat de la normativa catalana i la seva aplicació a transmissions realitzades abans de la seva entrada en vigor.

La Direcció General estima el recurs i revoca la nota de la registradora.

**Doctrina:** Per resoldre el recurs la DG analitza els dos arguments utilitzats pel recurrent.

– Quant a la primera, és a dir, el subjecte de les facultats dispositives resulten afectades a conseqüència dels drets d'adquisició preferent que la llei estableix a favor de la Generalitat de Catalunya i de l'Ajuntament de Barcelona afirma la DGDEJ que l'article 2 del Decret llei 1/2015, de 24 de març, subjecta al dret de tempteig i retracte tota transmissió d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, amb independència de qui sigui el transmitent i, per tant, tant si es tracta d'una entitat financera o d'un fons d'inversió com si no.
– Quant a la segona qüestió, és a dir, què transmissions resulten afectades pels drets de tempteig i de retracte i les conseqüències que es deriven del fet que la «primera transmissió» no estigui afectada. Per resoldre cal partir de les dates en què es van produir les transmissions –la que és objecte de recurs, l'any 2020, i l'anterior, a l'any 2012– i les

dates en què van entrar en vigor les normes limitadores de les facultats de disposició dels transmitents –en els anys 2015 i 2019–. El recurrent al·lega que, perquè una segona transmissió estigui subjecta al règim dels drets d'adquisició es requereix que també ho estigui la primera.

La DG s'inclina per la tesi defensada pel recurrent. Precisament l'article 3.1 de Decret llei 17/2019, de 23 de desembre va afegir una frase final en l'apartat 1 de l'article 2 de Decret llei 1/2015, de 24 de març, la qual afirma que «aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei». Tal com està redactat, el precepte permet entendre que el dret d'adquisició opera efectivament en relació amb qualsevol transmissió d'habitatge, no només pel que fa a la primera, sinó també respecte a les que puguin atorgar-se amb posterioritat, però sempre que la primera transmissió hagués determinat el naixement d'aquest dret d'adquisició. i així, si el dret de propietat adquirit en el procés d'execució hipotecària no està gravat amb aquest dret de tempteig i retracte –i no ho està en les adquisicions anteriors al Decret llei 1/2015, de 24 de març–, la seva transmissió posterior a un segon titular es produeix lliure d'aquests gravàmens, i el mateix passa amb les transmissions que es puguin atorgar després.

II

# 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 17 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Estella n.º 1**

***AUTOCONTRATO:* CONFLICTO DE INTERESES**

El autocontrato o negocio jurídico del representante consigo mismo es válido salvo en casos concretos en que la ley lo prohíbe, porque advierte que puede haber conflicto de intereses, o cuando, aunque la ley nada disponga, se produce tal conflicto; en todo caso, es válido cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación o existe posterior asentimiento o ratificación del interesado. Aparece entonces la noción sustancial del conflicto de intereses.

En la compraventa formalizada mediante la escritura calificada ese conflicto de intereses resulta inequívocamente del hecho de que el cónyuge comprador realiza una manifestación que, por sí sola, impide que entre en juego la presunción del carácter de bien de conquista que tendría la finca adquirida (vid. ley 88 de la del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo) y tiene como consecuencia que dicho bien tenga carácter privativo de la compradora –favorecida por dicha manifestación sobre la naturaleza del bien adquirido– que, a la vez, es representante de su consorte.

En relación con el autocontrato, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017 y 31 de agosto de 2020), al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. En la escritura calificada el notario autorizante se limita a afirmar que, bajo su responsabilidad, juzga al cónyuge compareciente, a los efectos del artículo 98 de la Ley 24/2001 y del artículo 156.8.º del Reglamento Notarial, «con facultades suficientes para formalizar la presente escritura de compraventa».

En el presente caso, de los términos empleados en la escritura calificada no puede concluirse indubitadamente si se trata de un negocio de atribución o de confesión de privatividad, pues se limita a expresar que la compradora y su esposo, «este último debidamente representado, declaran en este acto que la compra se ha efectuado con dinero propio de ella y para ella, solicitando la inscripción de la finca adquirida en concepto de bien privativo». Y tal expresión resulta incompatible con la claridad exigible tanto respecto del título inscribible como de los asientos registrales. Debe confirmarse, por tanto, la calificación impugnada en cuanto de la escritura calificada no resulta si lo que se formaliza es una confesión sobre el carácter privativo del dinero empleado en la adquisición de la finca, de suerte que deba practicarse la inscripción a nombre del cónyuge a cuyo favor se hiciera dicha confesión (cfr. artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario), o se documenta un negocio entre los cónyuges por el que determinan el carácter privativo del bien comprado por la esposa.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado 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, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función, 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/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-341.pdf**

## II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Madrid n.º 55**

***PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL:* APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN**

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4° de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación.

En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso. Aunque es cierto que ambos títulos no son conexos en el sentido de que la inscripción del primero no impediría la inscripción del segundo, ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultaneo o sucesivo (como si de un título previo se tratase), no es menos cierto que la suerte del título primeramente presentado va a influir decisivamente en el rango de los derechos inscritos.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquéllos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-344.pdf**

## II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Madrid n.º 55**

***PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL:* APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN**

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4.º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación.

En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso. Aunque es cierto que ambos títulos no son conexos en el sentido de que la inscripción del primero no impediría la inscripción del segundo, ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultaneo o sucesivo (como si de un título previo se tratase), no es menos cierto que la suerte del título primeramente presentado va a influir decisivamente en el rango de los derechos inscritos.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquéllos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-345.pdf**

## II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Madrid n.º 55**

***PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL:* APLAZAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DE UN TÍTULO HASTA QUE SE DESPACHE EL PRESENTADO CON ANTERIORIDAD O CADUQUE SU ASIENTO DE PRESENTACIÓN**

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4° de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación.

En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso. Aunque es cierto que ambos títulos no son conexos en el sentido de que la inscripción del primero no impediría la inscripción del segundo, ni tienen una vinculación que haga necesario su despacho simultaneo o sucesivo (como si de un título previo se tratase), no es menos cierto que la suerte del título primeramente presentado va a influir decisivamente en el rango de los derechos inscritos.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquéllos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-346.pdf**

## II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Alicance n.º 3**

***PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH:* OBTENCIÓN DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

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.

Aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque

no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos. Si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta en el procedimiento registral para determinar la suficiencia o insuficiencia de la certificación catastral aportada y para decidir si es necesario que el propio interesado complemente la prueba de dicho extremo por cualquiera de los otros medios que establece el citado artículo y cuya aportación corresponde al interesado.

La particularidad de este expediente reside en la circunstancia de existir una inconsistencia en la base gráfica catastral que impide la obtención de la oportuna certificación catastral descriptiva y gráfica. Esta Dirección General, para un supuesto de inmatriculación, ya señaló, en resolución de 22 de septiembre de 2017 que «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral» siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa. Si en la citada resolución, dictada para un supuesto en que legalmente se exige la plena identidad entre la descripción de la finca consignada en el título y la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica, se admitió la representación gráfica alternativa, por los argumentos expuestos, en este caso, en que se pretende hacer constar la representación gráfica georreferenciada de una finca ya inscrita y consiguiente rectificación de su descripción, no debe existir obstáculo alguno en admitir la representación gráfica obtenida a través del CSV del informe de validación gráfica catastral aportado.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-347.pdf**

## II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Valencia n.º 7**

***TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE:* MANDAMIENTO JUDICIAL**

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia. Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible.

Cuando el asiento que deba practicarse en el Registro de la Propiedad sea una anotación preventiva, el titulo formal adecuado es el mandamiento y en este sentido se pronuncia el artículo 165 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo 1.º del artículo 257 de la misma Ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro. Mediante el testimonio, el Letrado de la Administración de

Justicia, como fedatario público judicial, acredita que ha tenido a la vista el original y que la copia del documento corresponde íntegramente con el contenido de aquel, firmando el testimonio en prueba de su autenticidad.

No obstante lo anterior, en este caso, dado el periodo de tiempo transcurrido entre la expedición de los mandamientos, 6 de julio de 2017 y el testimonio, 4 de marzo de 2020, y que el mismo testimonio fue presentado sucesivamente en el Registro, excluyéndose en la segunda ocasión la referencia a la sentencia absolutoria recaída, que si bien carecía de firmeza, pudo haberla adquirido posteriormente, es necesaria una aclaración en cuanto a la finalidad del testimonio de forma que no quede duda de que su expedición se efectúa al objeto de extender los asientos pertinentes en el Registro de la Propiedad y no simplemente en cumplimiento del principio de publicidad al que se ha hecho referencia en el anterior fundamento.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-932.pdf**

## II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Denia n.º 2**

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

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-933.pdf**

## II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Haro**

***TÍTULO INSCRIBIBLE:* EXPRESIÓN DE LA CAUSA**

En base al art. 326 LH, es doctrina uniforme de la Dirección General de los Registros y del Notariado (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo 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 es o no ajustada a Derecho. Por tanto, el objeto del expediente queda limitado al título presentado a su calificación y a los defectos

alegados por el registrador en su nota de calificación, sin poder tener en consideración ni documentos presentados con posterioridad, en sede de recurso; ni nuevos defectos introducidos en el informe emitido por el funcionario en defensa de su calificación (vid. Resolución 13 de septiembre de 2017).

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado citada a su vez por la propia recurrente (vid. las Resoluciones de 6 de julio de 2004 y las más recientes de 13 y de 21 de junio de 2018) que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-934.pdf**

## II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Alcázar de San Juan n.º 1**

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

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca.

Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Debe partirse del principio de que todo 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. No siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

En el presente caso las dudas de la registradora no pueden impedir el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que no se justifican en la calificación los motivos por los que la registradora concluye que existe la adición de una porción adicional, sin que se haya acreditado de forma concluyente esta circunstancia y sin que pueda basarse la negativa a la tramitación del expediente en meras sospechas o conjeturas.

Como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) 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. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica

una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Tampoco resulta procedente la solicitud que formula el recurrente de inscribir el exceso de cabida como finca independiente, dado que no se ha aportado título dominical alguno en el que dicha superficie figure como tal, siendo, además, incongruente esta solicitud con las argumentaciones del recurso relativas a que la mayor superficie se encontraba ya incluida en la propia finca.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-935.pdf**

## II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Icod de los Vinos**

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

Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (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.

En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

En primer lugar, por la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha afirmado que la existencia de una previa operación de modificación de entidades no puede negar la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita. El procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos. Es por ello por lo que, estas dudas de identidad señaladas por el registrador no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a su conclusión.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-935.pdf**

## II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Meco**

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE BIENES HIPOTECADOS:* VALOR DE TASACIÓN CUANDO NO SE PACTA SIMULTÁNEAMENTE EL DE VENTA EXTRAJUDICIAL**

Se debate en el presente recurso si habiéndose pactado en una escritura de préstamo hipotecario la posibilidad de ejecución judicial de la hipoteca a través del procedimiento de ejecución directa regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin pactarse el procedimiento de venta extrajudicial ante notario, puede tasarse la finca hipotecada a efectos de subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria en el 75 por ciento del valor de tasación.

Esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, y 8 de mayo de 2019 entre otras, ya destacó el carácter imperativo de los requisitos establecidos por los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada con cumplimiento de su normativa específica, cualquiera que sea la entidad o persona deudora; y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca (artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecario, en el sentido, en lo que aquí interesa, de que el valor en que los interesados tasen la finca para subasta no podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado para la tasación. Por el contrario, no se modifica el artículo 682 de la LEC por lo que se mantiene que el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación. Ante esta posible disparidad entre lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y lo ordenado por el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, han sido diversas las opiniones doctrinales. Esta Dirección General atendiendo a la evolución legislativa, estima que la interpretación más coherente es la de entender que el artículo 129 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) ha modificado el criterio del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el sentido de ser siempre exigible en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que el valor en el que los interesados tasen los bienes hipotecados a efectos de subasta no pueda ser en ningún caso inferior al 100% del valor de la tasación.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-937.pdf**

## II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Sanlúcar de Barrameda**

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

Como se ha reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. resoluciones 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012, 2 y 23 de octubre de 2014). Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del documento calificado, puede accederse a la inscripción.

En el presente caso, no constan documentadas públicamente dos transmisiones efectuadas hasta la mercantil que alega la titularidad actual de las participaciones indivisas; por lo que, no habiendo adquirido dicha mercantil directamente del titular registral o de sus herederos, resulta procedente la tramitación del expediente de reanudación por aplicación de lo dispuesto en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

De la regulación contenida en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria se destaca como trámite esencial del procedimiento la intervención del titular registral según la inscripción vigente en el Registro. 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, de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, antes transcrita. A tal efecto, debe rechazarse el proceder seguido en este expediente, ya que no resultan admisibles los intentos de notificación efectuados con anterioridad al inicio del expediente de reanudación del tracto y con posterioridad a su terminación, y, sin embargo, omitir en el curso del mismo la esencial notificación prescrita en la regla 3.ª del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-938.pdf**

## II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Palma n.º 6**

***CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FISCALES:* ACREDITACIÓN**

Este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a los impuestos señalados; 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.

Aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si por tener dudas de su sujeción o no y para salvar su responsabilidad, exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-939.pdf**

## II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Felanitx n.º 2**

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

Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (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.

En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

La expresión en los linderos literarios de la finca de la existencia de un camino no puede ser motivo determinante para denegar la inscripción de una representación gráfica. En ocasiones las descripciones literarias se refieren a caminos privados como dato descriptivo físico, lo que no permite delimitar con precisión si tales caminos se incluyen o no en el perímetro de la finca. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (Cfr. Resolución 5 de julio de 2018) que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión.

En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Así lo dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En definitiva, la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación

no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento, sin que tampoco resulte fundamentada documentalmente la oposición de los titulares colindantes.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-940.pdf**

## II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Badajoz n.º 3**

***DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:* NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE**

La publicidad del procedimiento de deslinde del dominio público hidráulico se contempla en el artículo 242 bis apartado 2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. L a publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. E n el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse. Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora del dominio público hidráulico, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca.

En el supuesto de este expediente, con anterioridad a la presentación de la instancia que da lugar a la calificación negativa impugnada, se siguió el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para incorporar la base gráfica catastral, habiéndose practicado las preceptivas notificaciones, entre ellas a la Confederación Hidrográfica como titular de dominio público colindante, quien presentó alegaciones que fueron rechazadas por el registrador, procediéndose a la inscripción de la base gráfica.

Si bien debe quedar constancia en el folio real de los trámites de dicho expediente (cfr. Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, invocada en el recurso), lo que se pretende por el recurrente no es la mera constancia de este trámite de notificación y su oposición, sino que, como afirma el registrador en su informe, viene a exigir un determinado contenido, lo que va más allá de la mera constancia de la tramitación del citado expediente.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1216.pdf**

## II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Fuenlabrada n.º 2**

***FONDOS DE TITULACIÓN:* PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN LA CESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

Sobre la titulización de créditos hipotecarios se ha pronunciado varias veces este Centro Directivo. A este respecto, la Resolución de 2 de septiembre de 2019 considera que la titulización es una forma de financiación utilizada habitualmente por las empresas de diversos sectores económicos, entre ellos el de las entidades de crédito respecto de los préstamos y créditos hipotecarios. Sobre la titulización de créditos hipotecarios se ha pronunciado varias veces este Centro Directivo. A este respecto, la Resolución de 2 de septiembre de 2019 considera que la titulización es una forma de financiación utilizada habitualmente por las empresas de diversos sectores económicos, entre ellos el de las entidades de crédito respecto de los préstamos y créditos hipotecarios. En cambio, las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca son títulos valores que transmiten o ceden todo o una parte de uno o de varios de los préstamos o créditos hipotecarios de la cartera de la entidad emisora a terceros, y podrá hacerse a lo largo de toda la vida del préstamo a que se refieran, siempre que el plazo de la participación no exceda del vencimiento de dicho préstamo. Esta transmisión no necesita de inscripción registral, pero, hoy en día, nada impide su inscripción.

Por tanto, la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo o crédito, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración; siendo el fondo de inversión el nuevo acreedor, en todo o en parte, el cual se subroga en la misma posición jurídica que tenía de la entidad cesionaria concedente del crédito, ocupando su lugar en las relaciones con el deudor o prestatario, en lo referente al pago de la deuda. Por otra parte, de la normativa aplicable a la titulización de préstamos y créditos hipotecarios, no se desprende que los deudores deban prestar su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización. Pues bien, el sistema español de cesión de créditos se caracteriza porque la notificación al deudor, como elemento que se involucra entre el acreedor inicial y un tercero, no pasa de ser un mero requisito para vincular al deudor con el nuevo acreedor o cesionario. La notificación no es un elemento constitutivo. Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea tiene declarado en el Auto de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL) que las cesiones de créditos son neutras para los deudores ya que no les suponen nuevas cargas financieras sino, únicamente, tener que realizar el pago a distinto acreedor.

Nada impide la inscripción de la constitución del fondo de titulización en el Registro de la propiedad como cesión de facultades inherentes al crédito –entre ellas la de titulizar–, pero para ello es preciso que sea solicitado por persona legitimada y aportar la copia autorizada de la escritura pública (y no un mero testimonio no inscribible ex artículo 3 LH). Pues bien, en el supuesto de hecho de este expediente no se ha acreditado que el solicitante tenga la representación del transmitente ni del adquirente del derecho (artículo 6 apartado d) LH) ni se aporta la copia autorizada.

En el supuesto de hecho de este expediente al tiempo de la presentación del testimonio calificado, el crédito hipotecario a que se refiere el recurso consta inscrito a favor de persona distinta de la que presuntamente lo habría transmitido: desde el 17/6/2014 y con ocasión de la novación del crédito hipotecario convenido por la entidad financiera y el cliente, la hipoteca pasó de constar inscrita a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y La Rioja» a estarlo a favor de «Ibercaja Banco SA», como consecuencia de la transmisión en bloque de un patrimonio empresarial por vía de escisión y aportación desde la primera a la segunda. En cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad beneficiaria previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001.

Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se

haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, y además que éste sea el otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1217.pdf**

## II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

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

***DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:* NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE**

La publicidad del procedimiento de deslinde del dominio público hidráulico se contempla en el artículo 242 bis apartado 2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. L a publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. E n el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse. Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora del dominio público hidráulico, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca.

En el supuesto de este expediente, con anterioridad a la presentación de la instancia que da lugar a la calificación negativa impugnada, se siguió el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para incorporar la base gráfica catastral, habiéndose practicado las preceptivas notificaciones, entre ellas a la Confederación Hidrográfica como titular de dominio público colindante, quien presentó alegaciones que fueron rechazadas por el registrador, procediéndose a la inscripción de la base gráfica.

Si bien debe quedar constancia en el folio real de los trámites de dicho expediente (cfr. Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, invocada en el recurso), lo que se pretende por el recurrente no es la mera constancia de este trámite de notificación y su oposición, sino que, como afirma el registrador en su informe, viene a exigir un determinado contenido, lo que va más allá de la mera constancia de la tramitación del citado expediente.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1218.pdf**

## II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Guadalajara n.º 2**

***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 del registrador 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/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1219.pdf**

## II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Madrid n.º 55**

***PRINCIPIO DE PRIORIDAD:* CALIFICACIÓN Y DESPACHO SUCESIVO DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS A DIARIO**

Recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo (véase artículo 327 LH) y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos.

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha señalado la Dirección que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4° de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación. En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una instancia privada por la que se solicita la anotación preventiva de un crédito refaccionario sobre las fincas integrantes de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, entre las que figuran las fincas que son objeto de adjudicación por permuta en escritura presentada con posterioridad y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso.

Solo quedan excepcionados de la prórroga aquellos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1220.pdf**

## II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Vigo n.º 5**

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

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

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

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo

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

Ahora bien, esta doctrina debe entenderse aplicable para cuando no ha habido un previo pronunciamiento judicial de fondo sobre la procedencia o no del nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente, pues en tal caso se entiende cumplido el principio constitucional de tutela efectiva que tiene su manifestación en sede registral en el llamado principio de tracto sucesivo. En el supuesto de hecho de este expediente, se han acompañado para subsanar el defecto –correctamente señalado por la registradora– auto firme dictado en el procedimiento ordinario número 974/2018, del que dimana la presente ejecución en el que se desestima el nombramiento de defensor judicial.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1221.pdf**

## II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Cartagena n.º 3**

***DOCUMENTOS JUDICIALES:* PRESENTACIÓN POR EL PROCURADOR DEL TRASLADO A PAPEL DE UN DOCUMENTO AUTÉNTICO CUANDO CONTENGAN UN CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN**

En relación con el fondo del asunto, esta Dirección General ya viene admitiendo como documentos auténticos a efectos de presentación en el Registro el traslado a papel de los mismos cuando contengan un Código Seguro de Verificación que permita contrastar su autenticidad. Por tanto, aunque la presentación de documentos electrónicos puede hacerse por vía telemática, nada impide también la presentación en papel cuando tienen un código seguro de verificación. El «código generado electrónicamente» permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. Éste constituye la simple referencia lógica

–alfanumérica o gráfica– que identifica, dentro de la sede electrónica, cada documento electrónico, previamente autorizado, también en forma electrónica.

La previsión del código seguro de verificación como uno de los sistemas específicos de firma electrónica de las administraciones públicas en supuestos de actuación automatizada –cfr. artículo 42.b) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre–), no excluye la posibilidad de utilización de sistemas de firma electrónica del personal al servicio de las Administraciones Públicas que permitan la verificación mediante código seguro de verificación de las copias en soporte papel de los documentos firmados electrónicamente (cfr. artículo 27 de Ley 39/2015, de 1 de octubre).

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Esta obligación es plenamente coherente con la general que impone al registrador calificar la autenticidad y vigencia de la firma electrónica de un documento presentado mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación o, la calificación de autenticidad de una carta de pago electrónica, o de cualquier otro documento remitido de forma telemática al Registro.

Señala la Instrucción de este Centro Directivo de 19 de junio de 2019, que: «De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora».

Igual criterio se ha mantenido en resoluciones de 25, 30, 31 de enero y 7, 10, 14, 17, 21, 28 y 23 de febrero de 2017, en las que se afirmó que lo mismo resulta de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación.

De ahí se colige que no hay una exclusión absoluta de la presentación telemática de documentos judiciales y administrativos por particulares, siempre y cuando puedan ser verificados indubitadamente en cuanto a su integridad, veracidad y firma, como ocurre con aquéllos que vienen garantizados con código seguro de verificación. Y desde luego no puede ser rechazada la realizada por el Procurador de los Tribunales que representa a una de las partes en el procedimiento judicial en el que se ha generado, dada la atribución legal de competencia a los procuradores para la realización de los actos de comunicación procesal.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1222.pdf**

## II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Inca n.º 2**

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* NOTIFICACIÓN POR FAX**
***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:* REQUISITOS**

Respecto de la notificación realizada por fax al presentante, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 8 de marzo y 2 de octubre de 2013 y 23 de junio de 2014 y 20 de septiembre de 2017), no constando en el presente expediente mani-

festación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo.

Respecto a la rectificación del Registro, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este recurso, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1223.pdf**

## II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Piedrabuena**

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

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto.

De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio, cuando el promotor sea causahabiente del titular registral o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios. En el caso que nos ocupa, el promotor del expediente declara expresamente haber adquirido la finca en virtud de contrato de venta otorgado el 23 de marzo de 2005 por los titulares registrales de la finca vivos al tiempo de la venta y por los hijos y sobrinos de los ya fallecidos.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1224.pdf**

## II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Piedrabuena**

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

Se plantea en este expediente, de nuevo, una cuestión relativa a la posibilidad de inscribir un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil para garantizar el pago de parte del precio aplazado. En este caso concurre una circunstancia relevante, puesta de manifiesto por el registrador, que consiste en la oposición expresa por parte de la entidad compradora requerida a la resolución.

Según la reiterada doctrina fijada por esta Dirección General (cfr. las resoluciones citadas en los "Vistos" de la presente), la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario).

Pues bien, conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la citada Resolución de 29 de agosto de 2019, la moderación de la cláusula penal es renunciable, tal como consta en la escritura. En efecto, la última jurisprudencia ha aceptado la posibilidad de que, por pacto entre las partes, pueda admitirse la renuncia del comprador a la moderación de la cláusula penal. Este criterio ha sido reiterado recientemente por la Sentencia del Tribunal Supremo 341/2020, de 23 de junio de 2020. Por tanto, la moderación judicial de la pena estaría prohibida, y la aplicación del artículo 1154 del Código Civil excluida, cuando las partes, en legítima realización del principio de la autonomía de la voluntad, hayan pactado de forma inequívoca atribuir la pena (en su integridad) al incumplimiento de una obligación concreta, como puede ser la de pagar una determinada cantidad en una fecha señalada específicamente. Así pues, como sostiene el registrador, cabe concluir que, de no darse las circunstancias excepcionales que se dieron con ocasión de la Resolución de 29 de agosto de 2019, tal y como indicó la más reciente Resolución de 6 de marzo de 2020, «La reinscripción en el Registro de la propiedad a favor del vendedor exige por tanto consignación de las cantidades por aquél percibidas, consecuencia de los efectos "ex tunc" que en relación a la restitución de prestaciones determina el artículo 1123 del Código Civil y no sólo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores.

Ahora se trata de determinar si en el presente supuesto, conforme a la doctrina expuesta en la Resolución de 29 de agosto de 2019, se han dado las circunstancias que permiten la exclusión de la consignación. Las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de la obligación de pago del comprador, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resultaría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío del precio aplazado por el comprador, de manera que no haya lugar a la restitución prevista en el artículo 1123 del Código Civil; han pactado excluir la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código; la compradora había aceptado la cláusula penal declarando su proporcionalidad y adecuación a la vista de los perjuicios que soporta el vendedor por la falta de cobro del precio de la compraventa; el comprador había renunciado, de forma expresa e irrevocable, a cualquier reclamación judicial o extrajudicial orientada a excluir la aplicación de la cláusula penal o a obtener una minoración o retraso; y la cláusula está inscrita en el Registro resultando

oponible no solo a las partes sino también frente a cualesquiera terceros registrales. En consecuencia, dándose tales circunstancias, no es precisa la consignación.

Por lo demás, ya puso de relieve dicha Resolución que de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión. Pero, como el entonces analizado por este Centro Directivo, no es este el caso a que se refiere el presente recurso.

El segundo de los defectos señalados es que se ha producido la oposición por la parte compradora a la resolución. Conforme a la doctrina reiterada de esta Dirección General en cuanto a este punto, no puede más que confirmarse el defecto señalado.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1225.pdf**

## II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Madrid n.º 28**

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO**

La LPH 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, 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 de índole turística de las viviendas así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

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/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1226.pdf**

## II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Valencia n.º 6**

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

Como cuestión procedimental previa debe recordarse que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

A la luz del contenido de los arts. 541 LEC y 144 RH no cabe sino confirmar el criterio sostenido por la registradora en su calificación y desestimar el recurso, dado que para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o que, habiéndose demandado sólo al que contrajo la deuda, se le dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1227.pdf**

## II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

**Registro de Madrid n.º 2**

***BIENES PRIVATIVOS:* PACTO DE PRIVATIVIDAD EN EL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN**

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018 y 12 de junio y 17 de diciembre de 2020).

Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre

cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1229.pdf**

## II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 4 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Corralejo**

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

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. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199.

De la documentación aportada al expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deduce la existencia de una situación controvertida respecto de la titularidad de la porción de terreno objeto de este recurso. En este sentido se aportaron por el Ayuntamiento de la Oliva y por un colindante diversas Sentencias en las que se pone en cuestión la identidad entre la finca registral y su exacta ubicación, rechazándose expresamente una acción reivindicatoria y declarativa del recurrente, precisamente por este motivo. Por su parte, los colindantes invocan, además, una denuncia presentada en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de los de Puerto del Rosario por presuntos delitos. En consecuencia, debe confirmarse la calificación.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/04/pdfs/BOE-A-2021-1640.pdf**

## II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 5 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4**

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

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, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun

cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015). En el presente caso, se ha emitido una calificación que ha sido rectificada posteriormente, contrariamente al espíritu del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, si bien en la rectificación no se han señalado propiamente nuevos defectos, sino que se ha rectificado la fundamentación del defecto advertido, suprimiendo dos párrafos y complementándola con informe gráfico.

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 del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de dos 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. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/05/pdfs/BOE-A-2021-1699.pdf**

## II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Orihuela n.º 1**

***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 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

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

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2086.pdf**

## II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Madrid n.º 27**

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO**

La LPH 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, 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 de índole turística de las viviendas así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

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/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2087.pdf**

## II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021.

**Registro de Sigüenza**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE**

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y la más reciente de 21 de febrero de 2020) 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).

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2088.pdf**

## II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Corcubión-Muros**

***CONCENTRACIÓN PARCELARIA:* SUPUESTOS DE DOBLE INMATRICULACIÓN**

La concentración parcelaria consta regulada con detalle en el Título VI del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y como señala su artículo 173 tiene como «primordial finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas». Por todo ello, como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo.

Al coexistir plenamente vigentes, abiertos, y operativos, los folios reales tanto de las fincas de origen como de las fincas de reemplazo, se han producido numerosísimos supuestos de doble inmatriculación en nuestro sistema registral, y de disociaciones entre los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de origen, cuyo historial permanece vigente y los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de reemplazo, lo que resulta obligado por el artículo 235.

Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, dedicado a la regulación de la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos, atribuyendo la competencia para su tramitación y resolución, en línea con el objetivo de desjudicialización, que proclama su exposición de motivos, al registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Establece el artículo 209: «Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes».

En consecuencia, la nota de calificación debe ser revocada. En cuanto al primer defecto, («incongruencia entre la resolución administrativa y la solicitud de cancelación») porque la certificación administrativa es título hábil para resolver este supuesto de hecho como se ha indicado más arriba. En relación con el segundo defecto, («no procede la cancelación de la finca de parcelaria sino de la parte de finca que fue aportada al procedimiento de concentración parcelaria y en su caso la regularización de la titularidad de la finca de resultado de concentración parcelaria») en tanto que existe un error en la interpretación que hace la registradora, ya que lo que procede no es inscribir el terreno a nombre del interesado para luego subsanar la doble inmatriculación así provocada, sino entender que dicho terreno no debe incluirse dentro de la concentración parcelaria, por ser circundante de una vivienda de uso residencial y no una casa de labor o explotación agraria, existiendo acuerdo de los interesados en este punto. Por último, en cuanto al tercer defecto (falta de tracto sucesivo), porque se cumple perfectamente con lo previsto en el artículo

20 de la Ley Hipotecaria, ya que el historial que se cancela no es de los titulares registrales de la finca de los que trae causa el promotor del expediente administrativo que continua vigente, sino el de la finca que pertenece al Estado, quien debidamente representado presta expresamente su consentimiento.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2090.pdf**

## II.A-34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Adeje**

***COMPLEJOS INMOBILIARIOS:* LICENCIA URBANÍSTICA**

En lo que atañe a los complejos inmobiliarios –cuestión que motiva este recurso– y con independencia de las diversas construcciones dogmáticas o doctrinales que se han venido proponiendo al respecto, tras la reforma de la Ley de suelo de 2008 por la Ley 8/2013, de 26 de junio, en el último párrafo del artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, se define legalmente lo que debe entenderse por tales. Dentro de la categoría general del complejo inmobiliario resultan encuadrables muy diversos supuestos concretos, en función de cual sea la configuración física o incluso arquitectónica de esos concretos inmuebles privativos y de los inmuebles o elementos comunes. Y a todos ellos resulta de aplicación ese mismo régimen jurídico esencial, formulado tradicionalmente en el artículo 396 del Código Civil desarrollado en la Ley sobre propiedad horizontal. En conclusión, pues, un complejo inmobiliario, es un conjunto de inmuebles, y éstos a su vez, pueden ser tanto edificaciones, como partes de edificaciones susceptibles de uso independiente, como porciones de suelo, subsuelo o vuelo, e incluso servicios o instalaciones de naturaleza inmobiliaria. Y dado que la regulación vigente admite expresamente que se pueda constituir un complejo inmobiliario en el que los elementos privativos sean, no sólo ni necesariamente edificaciones, sino también «parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales», lo que si carecería de fundamento normativo sería la exigencia de que se describan «ab initio» las edificaciones que ulteriormente se construirán en la finca matriz o en cada una de las parcelas independientes.

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa. Y en el contexto de esta competencia, el artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. En este caso ha de tenerse en cuenta, como norma sustantiva, lo dispuesto en el artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, según el cual: «1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: (...) h) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa».

La constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación. Debe añadirse que el hecho diferencial que distingue el complejo inmobiliario de la propiedad horizontal tumbada se encuentra en que en esta última se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación, no produciéndose alteración de forma, superficie o linderos. El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Se mire por donde se mire, lo cierto es que licencia incorporada a la escritura tiene un concreto y limitado alcance, que se desborda en lo tocante a la constitución del complejo. Tampoco habilita esa constitución del complejo urbanístico la alusión que realiza el recurrente en su escrito en el sentido de que «la razón de ser del complejo es la previsión de un cuarto de telecomunicaciones que será común a las tres fases y que se ubica en la primera», puesto que hay otros mecanismos legales que permitirían satisfacer tal finalidad, como podrían ser las servidumbres constituidas en forma.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2091.pdf**

## II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Colmenar Viejo n.º 2**

***REPARCELACIÓN URBANÍSTICA:* REQUISITOS**

Como cuestión previa, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido. En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida por lo que la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

El recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los Tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

El efecto esencial del expediente es la transformación de la propiedad, sustituyéndose las fincas aportadas por otras de nueva creación adaptadas a las previsiones legales y de planeamiento,

la cesión obligatoria a la administración de los terrenos destinados a usos dotacionales, así como de aquellos terrenos en que se materializa el aprovechamiento correspondiente. El momento en que se produce este efecto legal ha sido fijado por el ordenamiento en la aprobación definitiva por parte de la administración del proyecto de actuación. Delimitada la unidad de transformación urbanística, la reparcelación afecta solamente a los terrenos físicamente incluidos en su ámbito (artículos 71 y 77 del Reglamento de Gestión Urbanística), salvo que se trate de suelos exteriores adscritos (artículo 4 del Real Decreto 1093/1197). De ello resulta que, cuando sólo una parte de la finca aportada está situada dentro del Sector, sea indispensable una operación previa de formación de la finca que debe integrarse en dicha unidad de ejecución, mediante la segregación de la porción a aportar al sistema de ejecución, operación que será objeto de inscripción en el folio de la finca de origen con carácter previo a la inscripción del Proyecto de Compensación, conforme al artículo 18.1 del Real Decreto 1093/1997. No obstante, el defecto, tal y como ha sido formulado, no puede ser confirmado, ya que del proyecto presentado resulta que estamos ante una rectificación de la extensión superficial atribuida a las fincas de origen, que no precisaría de ningún otro requisito para su constancia registral por ser éste -la rectificación de los datos descriptivos de las fincas de origen, entre ellos su superficie- un efecto de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

En el supuesto de este expediente tal delimitación perimetral externa se ha llevado a cabo como un trámite más del expediente administrativo correspondiéndose con el perímetro exterior de las fincas resultantes, a través de la correspondiente representación gráfica alternativa, que será comunicada al Catastro a efectos de la asignación por éste de las correspondientes referencias catastrales (artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Sin embargo, las incoherencias que plantea la registradora sobre estos terrenos ponen de manifiesto dudas sobre la existencia de operaciones de modificación de entidad hipotecaria para delimitar la unidad de actuación que no están expresamente documentadas, operaciones que en ningún caso pueden entenderse implícitas en la redacción del proyecto.

La presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo.

En la mayor parte de las fincas de resultado se observan diferencias de superficie de escasa entidad, de tal forma que, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación». Ahora bien, respecto de algunas de las fincas de resultado, conforme al análisis de contraste entre las fincas de resultado y sus respectivas representaciones gráficas que realiza la registradora y que se tratará más adelante, se aprecian diferencias de cabida significativas entre la que consta en el título calificado y la que resulta de su representación gráfica georreferenciada, resultando una exigencia para la incorporación al folio registral de su representación gráfica que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el título y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.

Debe indicarse que como ya ha señalado este Centro Directivo, la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015 fijó unos requisitos pormenorizados aplicables a las representaciones gráficas que pretenden tener acceso al Registro: deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar

firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente. Además, deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. También debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices y declaración del técnico, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la resolución conjunta, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento todos los requisitos técnicos que se detallan en el número 2 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende. Conforme a la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015, el sistema oficial de referencia de toda representación gráfica que pretenda tener acceso al Registro es la Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias.

Es preciso, por tanto, que se aporte la mencionada escritura de constitución de la Junta de Compensación, cuya inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras adquiere carácter constitutivo, sin que pueda acogerse la alegación de la recurrente de que ya fue aportada al Registro por medio de correo electrónico por las razones expuestas en fundamentos anteriores.

Asimismo se señala como defecto que en la descripción de las fincas en el título se señala la existencia de derechos reales de servidumbre que recaen sobre dos de las fincas de origen, como predio sirviente, entendido la registradora que, para hacerlas constar en las fincas de origen, por ser una carga compatible con el planeamiento, deben ser objeto de previa inscripción. Tanto para la cancelación de tales cargas como para su traslado a las fincas resultantes por subrogación real se exige una premisa previa: la inscripción de la carga o derecho en la finca de origen, por lo que su constancia en la certificación administrativa no deja de ser una mención que, como tal, queda excluida de acceder del Registro (artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento).

Es evidente que la cesión al Ayuntamiento de los terrenos adjudicados al mismo opera de modo automático con la aprobación definitiva del proyecto, sin que sea necesario requisito alguno de aceptación formal a tal cesión, que no viene exigido por la normativa vigente y que, en todo caso, resultaría del hecho de que es la propia Administración cesionaria la que ha aprobado definitivamente el proyecto y la que libra la certificación administrativa que constituye el título inscribible.

Aunque en el concreto caso de este expediente, no existen parcelas lucrativas adjudicadas al Ayuntamiento, en cuanto a las restantes adquiridas por la Corporación municipal, por imperativo del artículo 27.5 del texto refundido de la Ley de Suelo, debe constar «a efectos de su inscripción

en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo»; lo que también resultará necesaria para la correcta inclusión de las fincas adquiridas en el correspondiente Inventario municipal.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2092.pdf**

## II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Inca n.º 2**

***OBRA NUEVA:* PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN**

En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a las dudas que advierte la registradora sobre la ubicación de la edificación respecto a la finca registral, como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados, el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca. La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente en cuanto alguno de los elementos constructivos declarados) o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

No constituye el objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una declaración de obra nueva finalizada, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación obtenidas de la geometría catastral, constituye defecto la falta de coincidencia de la superficie ocupada, que consta en el título, con la que resulta de las coordenadas, existiendo una diferencia de 1,25 metros cuadrados, ya que el notario rectifica ese aspecto para que no haya discordancia.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2093.pdf**

## II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Valencia n.º 17**

***HERENCIA:* DESHEREDACIÓN CON INTERVENCIÓN DE LA DESHEREDADA QUE CONTRADICE LA CAUSA DE DESHEREDACIÓN**

Para resolver la concreta cuestión que plantea la registradora en su calificación debe recordarse que este Centro Directivo se ha pronunciado recientemente sobre la cuestión de la anulación de las disposiciones testamentarias, si bien referida a la existencia de preterición, en la Resolución de 2 de agosto de 2018. Estas Resoluciones no contradicen la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 20 de mayo de 1898, 30 de junio de 1910, 31 de mayo de 1931, 10 de mayo de 1950 y 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.

A dicha doctrina se ha referido este Centro Directivo también en relación con la desheredación (cfr. Resoluciones de 5 de octubre de 2018, 6 de marzo y 3 de octubre de 2019 y 5 de noviembre de 2020) para recordar que es también doctrina reiterada del mismo, respecto de la existencia de legitimarios desheredados como motivo de la suspensión de la inscripción, que la privación de eficacia 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 instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial).

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.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2094.pdf**

## II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Alberic**

***REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:* INTERPRETACIÓN DE LAS FACULTADES DEL APODERADO**
***OBRA NUEVA:* REQUISITOS**

Como cuestión procedimental previa, el notario recurrente acompaña al escrito del recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Como ha señalado esta Dirección General, a los efectos de la calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten (y a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria) han de ser públicos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), condición que no

tienen (al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el artículo 1216 del Código Civil) las simples fotocopias, ya lo sean de documentos judiciales o de cualquier otro tipo de documentos (cfr. la Resolución de 16 de julio de 2015).

La interpretación sistemática del artículo 1285, la usual del 1287, o la más adecuada para que el negocio produzca efectos así como el principio de conservación del negocio del artículo 1284, nos llevan admitir que quien está facultado para declarar una ampliación de obra nueva y vender o enajenar por cualquier título el resultado de la misma, de modo que pueda vender, permutar, enajenar... la finca sobre la que se ha declarado, pueda también declarar el fin de la obra nueva que constaba previamente declarada y que es la que es objeto de ampliación mediante la oportuna acta. a interpretación sistemática del artículo 1285, la usual del 1287, o la más adecuada para que el negocio produzca efectos así como el principio de conservación del negocio del artículo 1284, nos llevan admitir que quien está facultado para declarar una ampliación de obra nueva y vender o enajenar por cualquier título el resultado de la misma, de modo que pueda vender, permutar, enajenar... la finca sobre la que se ha declarado, pueda también declarar el fin de la obra nueva que constaba previamente declarada y que es la que es objeto de ampliación mediante la oportuna acta.

En este caso, en el acta de finalización de obra nueva declarada se incorpora un certificado de final de obra expedido por don J. A. C. M., como arquitecto técnico, colegiado del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, y por don A. T. C., como arquitecto colegiado del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, visado por el Colegio Profesional de Arquitectos, pero no por el Colegio Profesional de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, y sin que ninguna de las dos firmas esté legitimada notarialmente. En este caso la firma de los técnicos firmantes de la certificación no se encuentra legitimada notarialmente, lo cual es necesario para que se pueda acreditar que efectivamente la certificación fue expedida por quien se dice que la firmó y sin que el visado del colegio profesional correspondiente sirva para suplir la necesidad de legitimación de la firma.

Del propio certificado resulta que la ejecución material de las obras ha sido realizada bajo la inspección y control del arquitecto técnico firmante de dicho certificado y que el arquitecto firmante del mismo es el arquitecto redactor del proyecto, de tal forma que, estando este supuesto comprendido en los dos primeros apartado del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no es preciso visado alguno.

Al contrario de lo que afirma el recurrente, del acta resulta que se ha optado por la constancia de la finalización de una obra nueva declarada por la vía «ordinaria» del artículo 28.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y que no se trata de una declaración de obra nueva «por antigüedad». Debe recordarse que no es en absoluto indiferente o irrelevante la vía jurídica, de entre las ofrecidas en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por la que se solicite y obtenga eventualmente la inscripción registral de una edificación terminada.

Estando vigente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el momento del otorgamiento del acta calificada, dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada, que se analiza a continuación (vid. Resolución de 17 de enero de 2012). Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción.

Se acredita en el acta de finalización de las obras que se obtuvo la correspondiente licencia de primera ocupación, de fecha 9 de julio de 2008. Por tanto, dicha licencia reconoce y ampara en el momento de finalización de la obra la aptitud de esta para su uso previsto de vivienda unifamiliar

y la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, tal como establece el artículo 32.1 de la Ley 3/2004 de la Generalitat Valenciana y tal como define la licencia de primera ocupación la jurisprudencia del Tribunal Supremo. El artículo 33.2 de la Ley 3/2004 exige la renovación de la licencia de ocupación una vez transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, pero solo cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad o cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad. No es el caso del acto que se pretende ahora inscribir en el Registro.

Tratándose de una ampliación de obra como la que se declara en la escritura en la que, además de declararse dos construcciones accesorias a la vivienda que antes no existían –una piscina y un paellero– se amplía la superficie construida de la planta baja de la vivienda respecto de la que constaba en el Registro en construcción y cuya finalización se hace constar en el acta –que pasa de ser de 73 metros cuadrados y 11 decímetros cuadrados en la obra nueva original a 166 metros cuadrados tras la ampliación de obra–, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» no es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 2008, sino la fecha determinada de la ampliación de obra respecto a las nuevas construcciones adicionales y respecto a la ampliación de construcción de la planta baja de la vivienda ya existente. Por tanto, la solución al presente supuesto podría ser la de aportar certificación del Ayuntamiento, certificación de técnico competente o acta notarial acreditativa de la fecha exacta de la terminación de las obras de ampliación u otra certificación catastral complementaria sobre ese extremo que no aparece suficientemente acreditado por la certificación catastral aportada.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2095.pdf**

## II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Villagarcía de Arousa**

***ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO:* CONVERSIÓN EN EJECUTIVO, TIPO DE ASIENTO Y DURACIÓN DE LA ANOTACIÓN**

El embargo preventivo acordado puede confirmarse, convirtiéndose en ejecutivo, modificarse, conforme dispone el artículo 743 del mismo texto legal, o alzarse quedando sin efecto. Dichos preceptos no dictan ninguna norma dirigida al registrador, no se señala un plazo de vigencia especial para la anotación de embargo preventivo, ni se establece la caducidad de la misma, por lo cual se debe aplicar el plazo general de caducidad de las anotaciones establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Acordada la conversión del embargo en definitivo, la anotación publica una garantía diferente aunque conexa con la medida cautelar previa, por lo que debe así mismo conectarse registralmente con la primera a efectos de conservar su prioridad, mediante la oportuna nota marginal de referencia, ya que de otra forma el objetivo de la medida cautelar quedaría estéril. En opinión de este Centro Directivo, ésta es la solución más acorde con nuestra legislación hipotecaria, a la que se remite la Ley de Enjuiciamiento Civil, que prevé, en general, la práctica de un nuevo asiento principal.

En el presente expediente, la registradora optó por hacer constar la conversión a través de nota marginal. Este Centro Directivo ha entendido que a la nota practicada deben atribuírsele

los efectos de la anotación de conversión, computando el plazo de duración de la traba desde la extensión de la nota marginal. Sin embargo, como también ha señalado este mismo Centro Directivo, la prórroga no procede si la anotación estuviese cancelada, pues así lo impone los artículos 1, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria. En este caso, la anotación de embargo cautelar y, junto con ella y dado su carácter accesorio, la nota marginal de conversión, están canceladas desde el 23 de julio de 2019, por lo que no procede su prórroga.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2096.pdf**

## II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Valencia n.º 13**

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

Como cuestión previa debe recordarse que, según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso.

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

Quiere ello decir que, estando los bienes vendidos inscritos a nombre del causante, no se extenderá inscripción alguna a nombre de sus herederos, ya que éstos nada adquieren por haberse enajenado los bienes en vida de aquel, de forma que la inscripción de venta se practicará a nombre del comprador, una vez elevado a público el contrato. En esta elevación es donde es necesaria la intervención de los herederos del vendedor, titular registral. Además, dado que las escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (artículo 1224 del Código Civil), tienen un evidente valor de reconocimiento de la autenticidad, existencia y contenido del negocio, se requiere, que tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurran al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1 y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225).

En el supuesto de este expediente la demanda para la elevación a público del contrato privado de compraventa celebrado se dirige contra la herencia yacente del titular registral. La doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesa-

do en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

En el supuesto de este expediente el emplazamiento a la parte demandada se efectúa mediante edictos, al no ser posible su localización. La reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2097.pdf**

## II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de León n.º 4**

***HERENCIA:* TÍTULO FORMAL EN LA SUCESIÓN INTESTADA**

De los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria se desprende la conocida distinción entre título material y título formal, a efectos del Registro. Título material es el acto, contrato o negocio jurídico que constituye la causa de adquisición del derecho real objeto de inscripción. Título formal es el documento que constituye el vehículo de acceso al Registro, siendo la expresión de la forma auténtica y la prueba de dicho acto o contrato. Trasladando estos conceptos al párrafo primero del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, las diferencias entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato son relevantes para la resolución del supuesto planteado. El testamento –y lo mismo en el contrato sucesorio- responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico mortis causa que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión. Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada. No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento.

En el concreto supuesto de este expediente, en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, la viuda basa sus derechos a la sucesión del causante en el llamamiento legal, es decir, que el título material es la ley, por lo que el vehículo formal de acceso al Registro o título formal debería ser un acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato. La registradora señala la inexistencia del mismo y el notario recurrente alega que los hechos notorios para la determinación de ese título material resultan de la misma escritura y del testamento.

En el supuesto presente, el llamamiento ha sido testamentario, por lo que, ante la renuncia de la heredera, se produce el llamamiento legal a favor de la viuda, pero no existe incoada acta de declaración de heredera abintestato, por lo que falta el título formal, si bien, el notario sostiene que este resulta de los hechos acreditados y deducciones legales contenidas en la escritura. Si bien las deducciones del notario son correctas en cuanto al llamamiento de la ley, no se han cumplido esas cautelas que garantizan que concurren los presupuestos en que se basa el llamamiento legal como título material. En definitiva, falta el título formal que plasma y garantiza el título material.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2098.pdf**

## II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Sabadell n.º 4**

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* FORMA DE NOTIFICACIÓN**
***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

Señala el registrador que se notificó la calificación al presentante el día 28 de agosto de 2020 por correo electrónico a la dirección que dicho presentante había facilitado, y el recurso se presentó el día 26 de octubre de 2020, habiendo transcurrido sobradamente el plazo de un mes que establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Del contenido del informe elevado a esta Dirección General por el registrador no resulta acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa expuesta exige para considerarla correctamente realizada. Consecuentemente, la fecha del 28 de agosto de 2020 no puede ser considerada «dies a quo» para el cómputo del plazo de interposición del recurso, debiéndose por tanto admitirlo.

Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, ni por tanto la determinación de la procedencia o no de practicar el traslado del historial registral de una serie de fincas a otro Registro de la Propiedad. Una vez practicado un asiento, este se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien con consentimiento de todos los interesados, 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/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2099.pdf**

## II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Algete**

***SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA:* ACREDITACIÓN POR ANTIGÜEDAD DE SU LEGALIDAD URBANÍSTICA**

Este Centro Directivo, interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012), 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, entendiendo 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.

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. Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales.

Para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo – norma registral temporalmente aplicable– la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, 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.

De ningún modo puede entenderse que se defienda la inscripción de divisiones o segregaciones ilegales o sin licencia, pues se exige en todo caso un título administrativo habilitante que permita deducir el reconocimiento expreso por parte de la Administración de la parcelación ya existente, o, en términos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable».

Cuestión distinta es la aplicación de la legislación agraria en materia de unidades mínimas de cultivo y la apreciación de las excepciones a la misma, cuya competencia, como advierte el registrador, es del órgano autonómico. Como ha reiterado este Centro Directivo –vid. Resolución de 12 de diciembre de 2019, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente».

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2100.pdf**

## II. A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Villagarcía de Arousa**

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* MOTIVOS DE DENEGACIÓN**

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 el 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. Así se deduce igualmente del apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria que habla de «calificación» del registrador del título entregado o remitido.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. 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 indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420 RH.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, pues no se identifica ni describe la finca sobre la cual se pretende la rectificación registral ni tampoco los términos en los que dicha rectificación habría de practicarse.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2101.pdf**

## II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 1 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Arona**

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

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (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 calificación contiene toda la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante (acompañada de informe técnico contradictorio), a lo que se añade exposición razonada y fundamentada que se realiza basada en la consulta a los antecedentes catastrales; quedando, además, perfectamente identificadas las fincas registrales afectadas.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2509.pdf**

## II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Celanova**

***DERECHO FORAL GALLEGO:* PACTOS SUCESORIO DE MEJORA**

Como ha dicho este Centro Directivo (Resolución de 13 de julio de 2016), entre los pactos sucesorios expresamente admitidos en el artículo 209 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, se encuentran los llamados pactos de mejora regulados en los artículos 214 a 218 de la misma Ley. En cuanto a las distintas posibilidades de configuración de los pactos de mejora, el artículo 215 distingue según el pacto de mejora conlleve o no la entrega de presente de los bienes objeto del mismo al mejorado o adjudicatario. Cuando el pacto de mejora vaya acompañado de la entrega de bienes de presente, el mejorado adquirirá desde ese mismo momento la propiedad de dichos bienes (artículo 215) sin necesidad, como regla general, de «traditio» real de los mismos. Como ha quedado expuesto, la posición del mejorado dentro del fenómeno sucesorio es equiparable a la del legatario. Ahora bien, la Ley gallega –salvo en los artículos 205 a 207– no regula los legados, de modo que, conforme al artículo primero párrafo tercero de la Ley, es aplicable en Galicia toda la regulación del Código Civil en materia de legados con la única excepción de los artículos 1379 y 1380 al existir en la Ley especial una regulación expresa.

La primera cuestión que hay que aclarar es que el pacto de mejora solo puede hacerse por los ascendientes a favor de los descendientes, tal como resulta del artículo 214 de la citada ley de derecho civil de Galicia.

En el caso de mejoras sin entrega de bienes de presente, sentado que, como se ha expuesto antes, la posición del mejorado dentro del fenómeno sucesorio es equiparable a la del legatario, y que por tanto, se trata de disposiciones testamentarias, les son aplicables, por analogía, las normas reguladoras de la sucesión. Por tanto, el legado de cosa ajena, perteneciente a tercero, es el de una cosa que es ajena al disponente cuando hace la mejora y que continúa siéndolo cuando se abre la sucesión. El momento relevante para la calificación de la cosa como propia o ajena es, pues, el de la apertura de la sucesión. Así pues, si la cosa era ajena al momento de la disposición, y el disponente lo sabía, y continuaba siéndolo a la apertura de la sucesión, el heredero está obligado a adquirirla para entregarla al legatario, y no siéndole posible, a dar a este su justa estimación.

Pero, cuando la mejora es con transmisión actual de bienes de presente, el acto realizado, sin dejar de ser un pacto sucesorio, produce efectos dispositivos actuales y no diferidos, semejantes, en dicho aspecto, a los de una donación inter vivos, y debe cumplir los requisitos necesarios para la inscripción de un negocio con tales caracteres. En el supuesto concreto de este expediente, se hacen entregas de bienes de presente, si bien, al no pertenecer estos a la disponente, requiere dicha transmisión del consentimiento de los titulares. Por una parte, la viuda genera la obligación de la entrega que deben hacer dos de los hijos de sus partes indivisas en una finca, y a cambio, entrega a cada uno de ellos otras fincas privativas suyas.

Pues bien, este pacto sucesorio ha sido aceptado por todas las partes afectadas y comprometidas en él, y las obligaciones de entrega que ha generado han sido consentidas y consumadas por todos y cada uno de los implicados e interesados; además existe causa, título y modo, por lo que, debe considerarse válido.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2510.pdf**

## II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Valencia n.º 3**

***HERENCIA:* DERECHO DE TRANSMISIÓN Y LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE**

Esta Dirección General ha tenido que abordar en numerosas ocasiones (cfr., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de julio de 2017 y 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018 y 5 y 11 de abril y 6 de junio de 2019) las cuestiones planteadas por el denominado derecho de transmisión que, en nuestro sistema sucesorio, está recogido en el artículo 1006 del Código Civil.

La sentencia del TS de 11 de septiembre de 2013 señaló: «No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Por otro lado, y como circunstancia especialmente reseñable en el presente caso, existe como interesada en los derechos sucesorios de uno de los hijos transmitentes una legitimaria en la cuota legal usufructuaria. Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «ius delationis» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1.000-1.º del Código Civil). Desde que el transmitente muere -aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada-, se defiere la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el «ius delationis». Aunque el transmisario que ejercita positivamente el «ius delationis» adquiere la condición de heredero directamente del primer causante, su contenido viene delimitado por la vocación al transmitente; al formar tal derecho parte de la herencia del transmitente, con ese derecho –y, por ende, con la herencia del primer causante– debe satisfacerse a los legitimarios del transmitente.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2511.pdf**

## II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de San Clemente**

### *CONDICIÓN RESOLUTORIA:* REQUISITOS DE EJERCICIO CUANDO EL TRANSMITENTE ES UN AYUNTAMIENTO

No puede sustentarse la resolución del recurso en documentos que no tuvo a la vista la Registradora en el momento de extender la nota de calificación, como resulta, entre otras, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y el art. 326 LH.

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario); segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario).

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2014, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en la materia, dada la labilidad y carácter indeterminado de los conceptos y criterios utilizados por el legislador para determinar la naturaleza de los denominados contratos administrativos especiales, ha resultado casuística y en cierta forma zigzagueante, observándose también falta de sintonía en algunos momentos entre la jurisprudencia emanada en la materia de la Sala de lo Civil y la producida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de nuestro Tribunal Supremo. Pero la Sentencia del Alto Tribunal de este último orden (Sala Tercera, Sección Séptima) de 21 de febrero de 2012 ha realizado un esfuerzo de clarificación y armonización, a cuyos criterios y conclusiones debemos atenernos.

De todo lo anterior no se colige, sin embargo, que en el presente caso quede excluida la posibilidad de que la Administración municipal pueda proceder a la resolución unilateral de una cesión o de una compraventa, en el supuesto de concurrir causa legal para ello (en concreto, el incumplimiento del destino de las fincas con la obligación de construir la edificación en que se vaya a desarrollar la actividad comercial y esté en funcionamiento en el plazo de veinticuatro meses a contar desde la finalización de la urbanización) y la potestad exorbitante que la Administración ostenta en base a la legislación patrimonial a la que se remite el texto refundido de la propia Ley de contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto-legislativo 3/2011 (vigente a la fecha del acuerdo de reversión). La Resolución de este Centro Directivo de 26 de marzo de 2008 señaló: «cuando la Administración contiende con el particular sobre cuestiones atributivas de propiedad sobre un bien originariamente privado, sin base en el ejercicio de facultades de expropiación forzosa, y concretamente, en relación con la titularidad, adquisición y contenido de la propiedad y demás derechos reales, deberá ser resuelto por el Juez ordinario, como consecuencia del principio secular básico en Derecho Administrativo de atribuirse a la jurisdicción ordinaria la defensa del administrado frente a la injerencia sobre bienes de su propiedad, salvo cuando se ejerciten potestades administrativas, que inexcusablemente tienen que venir atribuidas mediante norma con rango de Ley», atribución legal que en este ámbito de los negocios jurídicos sobre los bienes integrados en el patrimonio municipal del suelo realizó el artículo 34 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo que, como señaló la citada Resolución, «admite el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones, permitiendo que cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta [la resolución] se inscribirá en virtud, bien

del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial».

Así pues, en cuanto a la notificación y requerimiento al comprador, alega el Ayuntamiento recurrente que tal notificación se cumplimentó con el trámite de audiencia que se recoge en el pliego de condiciones rector de la licitación, en el que se estipula un concreto procedimiento a efectos de aplicar la condición resolutoria prevista en el mismo y sus efectos, el cual incorpora de manera expresa un trámite de audiencia al interesado que se ha verificado en la sustanciación del procedimiento, no mediando por tanto indefensión al respecto. Pues bien, como se ha expuesto, este trámite de audiencia pertenece solo a la fase de preparación y adjudicación del contrato, y siendo que la fase de efectos y extinción, en la que se ubica la de resolución, se ha de regular por normas de Derecho Privado, no se puede más que exigir el cumplimiento establecido de los requisitos señalados para la misma. Por tanto, no se ha cumplido este requisito necesario para la resolución unilateral de la compraventa.

En cuanto a la consignación del precio satisfecho, es doctrina reiteradísima de la Dirección General de Registros y del Notariado (Vistos) que, para la resolución unilateral de la compraventa por ejercicio de condición resolutoria, se ha de aportar el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil.

Pues bien, la calificación ha exigido la firmeza de la resolución administrativa que sustancia el acuerdo de la resolución, porque se trata de un requisito esencial para practicar el asiento en el Registro que implicaría –en el caso de subsanarse los defectos señalados anteriormente– una mutación jurídico real inmobiliaria. Pero para esto, debe agotarse la vía administrativa del acto o resolución cuya inscripción se pretende. Y eso, como ha señalado la registradora, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios. Así pues, el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, pero suficiente, la firmeza en dicha vía, ya que con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso-administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2512.pdf**

## II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Amposta n.º 1**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* HERENCIA YACENTE**
***SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA:* REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN**
***RECURSO GUBERNATIVO:* COSTAS PROCESALES**

Como cuestión procedimental previa, debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose

cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Esto es, el recurso debe resolverse atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

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

La declaración judicial de adquisición por usucapión no puede asimilarse «a priori» o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica, y no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante. Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española.

Aun cuando conste acreditada en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «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. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. Solo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. 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 las personas demandas.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria y así ha sido confirmado de forma reiterada por esta Dirección General) que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos

judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

Finalmente, respecto de la petición de imposición de las costas de este recurso al registrador debe estimarse competente este Centro Directivo habida cuenta de lo establecido en el artículo 130 del Reglamento Hipotecario, pues, aunque en el presente procedimiento ante esta Dirección General no es preceptiva la intervención de abogado y procurador ni existen tasas, en cambio sí que pueden ocasionarse otros gastos (p. ej. costes de expedición de copias o testimonios así como cualquier otro desembolso que tengan su origen directo e inmediato en la existencia de este procedimiento) que, una vez acreditados debidamente, habrán de ser resarcidos (cfr., Resoluciones de esta Dirección General de 13 de marzo de 2008, 29 de octubre 2015y 24 de julio de 2019). No obstante, en el presente caso no puede accederse a dicha solicitud, toda vez que en la calificación impugnada es confirmada y no concurren circunstancias que denoten ignorancia inexcusable del registrador.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2513.pdf**

## II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 3 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Mijas n.º 2**

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* MOTIVOS DE DENEGACIÓN**

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 el 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. Así se deduce igualmente del apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria que habla de «calificación» del registrador del título entregado o remitido.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. 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 indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420 RH.

Es indudable que en el presente expediente se trata claramente de un acta de manifestaciones cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino requerir del registrador que deniegue la práctica de la inscripción de un documento -proyecto de reparcelación- todavía no presentado. Por ello debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2514.pdf**

## II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Cáceres n.º 1**

***CONCESIÓN MINERA:* CANCELACIÓN POR CADUCIDAD**

Es doctrina de esta Dirección General (véase resoluciones 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 de derecho minero si, a través del oportuno expediente administrativo, queda acreditado que la concesión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en la Ley.

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.

Específicamente en materia de concesión de derechos mineros, el Reglamento Hipotecario, como explica la registradora en su nota de calificación, exige para cancelar la inscripción por caducidad, la tramitación de un expediente en el que sea oído el titular registral o al menos haya sido citado personalmente y no hubiere comparecido (cfr. artículo 186 RH), circunstancias que no se acredita que concurran en el supuesto de hecho de este expediente.

No se puede tampoco aceptar el argumento de que la transmisión del derecho minero es nula. Se trata de una cuestión que una vez practicado el asiento 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).

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2515.pdf**

## II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Algeciras n.º 1**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* ART. 144.5 RH**
***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y LEGITIMACIÓN REGISTRAL:* NIF DEL TITULAR REGISTRAL**

Este Centro Directivo ha manifestado que el registrador sólo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación del art. 144.5 RH, cuando del Registro resultare el carácter de vivienda

habitual del bien embargado y no se acreditare que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véase Resolución de 23 de julio de 2011 y las demás citadas en los «Vistos»).

El segundo defecto debe ser confirmado. Debe acreditarse de manera indubitada que doña I.M. con DNI (...) es la misma persona que doña I.M. con N.I.E (...). El principio de legitimación registral (Art. 38 L.H.) exige que el procedimiento se siga contra el titular registral, y con este objeto, el registrador debe cerciorarse de que se trata de la misma persona que aquella que ha sido demandada.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2516.pdf**

## II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Lillo**

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* CALIFICACIÓN DEL TÍTULO PREVIO Y DE LAS DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

Conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (por ejemplo en resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016), dado que el asiento de presentación se practicó con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la vigente redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras su modificación operada por la Ley 13/2015.

En el presente caso, el titulo previo de adquisición lo constituye una escritura de aportación de la finca por el esposo a la sociedad de gananciales con su esposa, alegando el citado esposo que «adquirió la finca por herencia de don Á. C. Á., fallecido hace más de treinta años, careciendo de título escrito e inscrito de tal adquisición». Como regla general, esa previa adquisición ya no precisa ser objeto de calificación registral completa ni minuciosa, dado que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo exige acreditar con título público la última adquisición y la previa del transmitente, pero no las anteriores a esta. Ahora bien, si esa supuesta y alegada adquisición previa del transmitente resultara ser conceptual y jurídicamente incongruente, o imposible, sí puede y debe ser objeto de calificación, como por ejemplo ocurriría si se alegara un título de adquisición conceptualmente nulo de pleno derecho o ineficaz. En el presente caso, la imposibilidad de la adquisición alegada no resulta directamente de la redacción de la escritura, pero sí de los antecedentes que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, según los cuales resulta patente la imposibilidad de que don J. F. B. T. haya podido adquirir bienes por herencia de don Á.C.Á., cuando registralmente consta acreditado e inscrito que el único heredero de Á.C.Á. es persona distinta de J.F.B.T.

Igual suerte ha de correr el segundo defecto, relativo a los indicios fundados de que la finca que ahora se pretende inmatricular sea coincidente, al menos en parte, con otra finca que ya consta previamente inmatriculada. Los indicios sobre la posible e incluso probable coincidencia, siquiera parcial, son más que razonables y fundamentados, por lo que procede desestimar el recurso también en cuanto a este extremo.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2522.pdf**

## II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Madrid n.º 44**

***CONCURSO DE ACREEDORES:* CANCELACIÓN DE HIPOTECAS PREVIAS AL CONCURSO**

Se plantea en este recurso si se pueden cancelar determinadas hipotecas anteriores al concurso del titular registral, como consecuencia de la enajenación de una pluralidad de inmuebles aprobada judicialmente, cuando consta la notificación sin oposición, pero no el consentimiento expreso de los titulares de las hipotecas a cancelar.

Como ya señalara la resolución de este centro directivo de 17 de mayo de 2018, teniendo en cuenta el 155.4 LC, actualmente el 210 TRLC, «La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar».

En la redacción –anterior al Texto refundido de la ley concursal- del artículo 149.2 de la misma ley, se introduce un régimen especial si dicha enajenación se lleva a cabo como una unidad productiva. Cuando la transmisión se hace sin subsistencia de la garantía, se distingue según el precio alcance o no el valor de dicha garantía, siendo en este segundo caso necesario que presten su conformidad todos los acreedores con privilegio especial, o, si se trata de la enajenación de una unidad productiva, los acreedores de este tipo que representen el 75% del pasivo de esta naturaleza.

En el caso objeto de este expediente, aunque el párrafo añadido al mandamiento cancelatorio no es un ejemplo de claridad, no se puede obviar lo que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017. El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia cuando esta afirma en su sentencia: «Del relato de hechos, no discutido, se desprende que hubo intervención y conocimiento de los acreedores titulares de la carga cuya cancelación nos ocupa, de la existencia de un plan de liquidación que contemplaba la venta de la empresa con la totalidad de activos. También lo hubo de que se produjo una única oferta, no mejorada, con determinados compromisos en relación con la continuidad de la actividad empresarial, pero con total ausencia en la asunción de otras cargas, sin más compromisos que los que figuran en el plan de liquidación aprobado, y de que se autorizó la venta y una vez pro-

ducida se ordenó la oportuna cancelación. En todos esos trámites intervinieron los acreedores llegando a discutir alguna decisión judicial obteniendo las oportunas resoluciones judiciales que ponderaron los intereses en conflicto».

Resulta por tanto legalmente exigido que para cancelar las hipotecas anteriores al concurso del titular registral en la enajenación de los que los acreedores con privilegio especial como son los hipotecarios es preciso que hayan tenido la participación legalmente exigible. Pero resulta que esto –en el supuesto de hecho de este expediente– se ha cumplido según el propio auto de fecha 27 de enero de 2020 del Juzgado de lo Mercantil Número 1 de Madrid en su parte dispositiva, en el que se acuerda autorizar la venta de las fincas identificadas en los antecedentes de este recurso, en los términos y condiciones que en el mismo se establecen, argumentándose a lo largo de la resolución, tanto la valoración de los hechos como la fundamentación jurídica que llevan al juez del concurso a acordar dicha autorización de venta.

Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2524.pdf**

## II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de A Coruña n.º 1**

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* LA NOTA MARGINAL DE LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS ESTÁ BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES**

El art. 415 del reglamento hipotecario se refiere a la desaparición por extravío del libro de actas. La nota marginal de legalización del libro de actas que se extendió, una vez practicada, quedó bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/22/pdfs/BOE-A-2021-2746.pdf**

## II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Talavera de la Reina n.º 2**

***PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:* LOS ASIENTOS DEL REGISTRO ESTÁN BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES**
***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La comunicación previa a la inmatriculación por vía del 205 no procede en todo caso de colindancia de la finca que se pretende inmatricular con el dominio público, sino solamente en el supuesto indicado o cuando una norma especial así lo prevea (como sucede en la normativa de costas, montes o carreteras). En el caso que nos ocupa, la normativa reguladora de vías pecuarias no contempla esta exigencia. Por todo ello, tal y como se expone en la calificación, se advierte que ha sido correcta la actuación del registrador, dado que el dominio público además de no constar inscrito en el registro, no resultaba afectado según la cartografía catastral ni según las cartografías disponibles en la aplicación informática registral homologada para el tratamiento de representaciones gráficas.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/22/pdfs/BOE-A-2021-2747.pdf**

## II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Xirivella**

***HERENCIA:* DESHEREDACIÓN**

El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Por ello, debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Esto es, el recurso debe resolverse atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación. Es igualmente doctrina reiterada que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador. El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

La desheredación constituye un acto de voluntad testamentaria de apartar a un legitimario de la sucesión. Pero ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que, si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria, ya por referencia a la norma que la tipifica ya mediante la imputación de la conducta tipificada. Y por otra, también requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento. En

el concreto supuesto de este expediente los desheredados están identificados 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.

Además, si la falta de concreción de la causa de desheredación en el testamento comporta que esta sea ineficaz, la conclusión debe ser que los dos desheredados han de intervenir en la partición (o debe reconocerse su legítima en la que realice la contadora-partidora), pero no –como afirma la registradora– que deban intervenir los hijos de los descendientes de los desheredados. En el presente caso, es cierto que al no haber sido contradicha la certeza de la causa de desheredación por el indicado desheredado, sus hijos deben ser considerados como legitimarios, pero su intervención no es imprescindible si se tiene en cuenta que la testadora ha nombrado contadora-partidora con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a los herederos forzosos.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2947.pdf**

## II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Puerto de la Cruz**

***HERENCIA:* HERENCIA DE UN CAUSANTE DE NACIONALIDAD ESLOVACA**

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.

Conforme a aquel Derecho –eslovaco–, los notarios liquidan la sucesión, como comisionados del Juzgado territorial competente y expiden un certificado sucesorio o de herencia, que tiene la consideración de resolución judicial. Por ello, para las herencias sometidas al Reglamento (UE) n o 650/2012, sus certificados se consideran emitidos por Tribunal en base a su artículo 3.2 y circulan entre los Estados miembros participantes en el Reglamento, como resoluciones judiciales (formulario I anexo al Reglamento [UE] n o 1329/2014, 9 de diciembre). Así ha sido comunicado por Eslovaquia a la Comisión con base en el artículo 79 de la norma europea. Todo ello sin precisar apostilla o legalización (artículo 74 del Reglamento [UE] n o 650/2012). Como se indicó entonces, el certificado de herencia se expide en 2011, año del fallecimiento del causante, previo como se ha señalado a la aplicación del Reglamento, el día 17 de agosto de 2015. Se acompaña de una certificación apostillada, como documento notarial, y traducida de la legislación sucesoria vigente al tiempo del fallecimiento del causante.

Ciertamente sin consideración de la subsanación de 21 de octubre de 2020, que no fue presentada para su calificación, los motivos del defecto señalado son concluyentes: no está testimoniada la apostilla original del certificado de ley del Ministerio de Justicia eslovaco; y con la errónea traducción que se incorpora, no es posible que las Autoridades eslovacas autoricen la apostilla checa, ni se admite que la apostilla sea checa. Por lo tanto, tratándose de sucesión abierta antes de la aplicación del Reglamento (UE) n o 650/2012, debe quedar acreditada la legalización o apostilla ante autoridad competente de todo documento, expedido por autoridad pública extranjera, no exceptuado por Convenio internacional, que se presente a inscripción en materia de sucesiones.

En defecto de norma convencional, la prueba del Derecho extranjero ha sido objeto de regulación en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20 de agosto de 2015). El régimen de la prueba del Derecho extranjero por órganos jurisdiccionales queda regulado en el artículo 33 de dicha ley, que no modifica ni afecta las reglas específicas sobre aplicación extrajudicial, en particular al artículo 36 del Reglamento Hipotecario. Coherentemente con lo indicado en el transcrito artículo 36 del Reglamento Hipotecario, la acreditación del derecho extranjero se debe realizar, en primer lugar, ante el notario autorizante del documento; que hará el correspondiente juicio de ley con base en su convencimiento por la prueba practicada. Si el registrador disiente, deberá motivar expresamente las razones por afirmar conocer, también bajo su responsabilidad, la legislación extranjera aplicable y, no habiéndose desvirtuado tal afirmación, el registrador ha de pasar por ella, lo que trae consigo la pertinencia de la inscripción. Por otro lado, al igual que en sede judicial, se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no solo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia.

La certificación sucesoria del Derecho eslovaco no se ha impugnado y alcanzó el rango de «Decreto firme». La «Certificación de herencia» o certificado sucesorio se limita a adjudicar el bien radicado en Eslovaquia y a considerar a la viuda «heredera forzosa». Según el Derecho eslovaco acreditado y comprobado, las normas sobre sucesiones se regulan en los artículos 460, 461, de los 473 al 475, y 481 y 484 de la Ley 40/1964 (de Eslovaquia), de 26 de febrero de 1964, y modificaciones posteriores de la Ley del Consejo Nacional de la República Eslovaca, sobre Código Civil eslovaco. En los artículos 473 a 475 de ese Código Civil se fija el orden de sucesión, del cual resulta que, a falta de descendientes, hereda el cónyuge viudo.

La cuestión que hay resolver ahora es la competencia del notario español para la adjudicación de la herencia respecto de la finca sita en España. Debe estimarse la posibilidad de que el notario autorice la adjudicación de la herencia conforme a las normas españolas y con el título sucesorio abintestato generado en su caso en Eslovaquia. Esta estimación es coherente con la aplicación de la lex rei sitae, en cuanto como ha señalado la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión europea 9 de marzo de 2017, Piringer, corresponde a las autoridades de la lex rei sitae (situación del Registro) determinar los títulos válidos para la inscripción y por tanto los procedimientos notariales aplicables.

En consecuencia, la situación es la siguiente. Los notarios-comisarios eslovacos carecen de competencias para liquidar las herencias internacionales, en cuanto se remite el Derecho eslovaco (previo al Reglamento de sucesiones) a la lex rei sitae. Del certificado sucesorio nacional, expedido con base en el testamento, resulta que parte del carácter de heredero legal (forzoso) de la esposa, (segunda categoría en su Derecho sucesorio), siendo posible en aquel ordenamiento la concurrencia de la herencia testada e intestada. El otorgamiento del testamento, claramente, se fundó en el deseo del causante de favorecer como beneficiario testamentario a quien no es su pariente sino hijo de su esposa, por lo que no heredaría sin la disposición mortis causa.

La cuestión a decidir se refiere por tanto a si debe exigirse la realización de un acta de declaración de herederos mortis causa complementaria conforme al art. 55 de la ley del Notariado, en el lugar en que se sitúa el bien en España o si por el contrario cabría realizar un juicio de equivalencia formal y material del certificado sucesorio eslovaco al amparo de la disposición adicional tercera de la ley 15/2015 y subsidiariamente de los arts. 56, 56 y 60 de la Ley 29/2015. Se considera más adecuado proceder por parte del notario y del registrador españoles a la labor de equivalencia funcional de los documentos, que en todo caso de fallecer el causante con posterioridad al 17 de agosto de 2015 seria de obligada realización, al basarse el Reglamento.

La finca consta inscrita en el registro a nombre de la recurrente con arreglo a su régimen económico matrimonial eslovaco. En la escritura y su subsanación, se ha aclarado que el régimen

económico matrimonial de doña DT era de comunidad universal de bienes, y que no es capitular, y, por tanto, es el supletorio de Eslovaquia. Los artículos 67 y 143 del Código de derecho Civil de Eslovaquia disponen que los cónyuges tienen como régimen supletorio legal el de «una copropiedad indivisa de la comunidad de bienes», lo que significa que las participaciones de propiedad de los cónyuges no se determinan cuantitativamente; en definitiva, una comunidad universal de bienes.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2948.pdf**

## II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Purchena**

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES DE LA ESCRITURA**

En nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro. Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes (cfr., respectivamente, artículos 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho sino que emite un juicio de identidad, consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el notario (es decir, por llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tal es tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos.

El problema que se plantea en el presente expediente no es propiamente el de la identificación de la sociedad vendedora como sujeto de la relación jurídico inmobiliaria sino más bien el de la eventual discrepancia entre uno de los datos de su identificación que constan en la escritura calificada y el que figura en el asiento registral, algo que puede calificar el registrador. Pero lo anterior no justifica que en cualquier caso de discordancia, por ligera que ésta sea, deba rechazarse la inscripción. En el caso al que se refiere la calificación impugnada, es evidente que de todo el contenido de la escritura calificada se desprenden los datos necesarios para salvar la discrepancia a la que se refiere al registrador.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2949.pdf**

## II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Palma de Mallorca n.º 3**

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**
***MENCIONES DE DERECHOS SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCIÓN SEPARADA:* NO SE RECOGEN EN LOS ASIENTOS REGISTRALES**

Es indudable que, con base en lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, la forma en la que se ha practicado un asiento. 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).

Indudablemente, cabe en el expediente de recurso analizar si la calificación registral negativa es sustantiva y formalmente correcta. En los casos en que la nota de calificación es totalmente insuficiente, puede ser revocada por este Centro Directivo, lo que no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con los debidos requisitos formales, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada.

La simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la misma Ley que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. En el caso que nos ocupa, la indicación que en la descripción de la finca se hace en el título presentado a que pertenece a un régimen de propiedad horizontal que no se encuentra constituido ni inscrito, es evidentemente una mención en el sentido técnico- hipotecario antes expuesto. Finalmente, deben desestimarse las alegaciones del recurrente relativas a que la pertenencia a un régimen de propiedad horizontal se trata de una circunstancia descriptiva relativa a la naturaleza de la finca.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2952.pdf**

## II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Amposta n.º 2**

***BIENES GANANCIALES:* EMBARGO Y EJECUCIÓN POR DEUDAS CONTRAÍDAS POR UNO DE LOS CÓNYUGES**

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.

En los regímenes de comunidad de tipo germánico (como es el caso del de gananciales del Código Civil o del consorcial aragonés) las deudas no las contrae la comunidad, porque carece de personalidad jurídica. Las reglas generales sobre la ejecución de bienes comunes en los regímenes de comunidad (como es el caso del régimen consorcial aragonés) vienen establecidas en

el artículo 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 144.1 del Reglamento Hipotecario. De igual forma, el artículo 103.2 del RD 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, prevé que la diligencia de embargo se notifique al deudor y a su cónyuge. De estos artículos se desprende que en el caso de bienes comunes será necesario para la correcta integración de la legitimación pasiva en el procedimiento y para evitar la indefensión de los titulares de esos bienes, que el procedimiento se dirija contra ambos cónyuges o que, caso de que se entable contra uno solo, al otro se le notifique el embargo, a fin de que pueda ejercer los derechos que la normativa expuesta le reconoce.

En el presente caso resulta del texto de la anotación preventiva letra I que motiva la ejecución que ha provocado la adjudicación que ahora es objeto de calificación, practicada el 8 de enero de 2020, que la diligencia de embargo fue dictada el día 13 de noviembre de 2019 por el jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería general de la Seguridad Social y que fue notificada a la deudora y a su cónyuge don F.A.M.L. Consecuentemente, el marido de la deudora contra la que se ha seguido el procedimiento ha tenido oportunidad de ejercer todos los derechos y acciones que la ley le reconoce y no puede alegarse que haya sufrido indefensión.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2953.pdf**

## II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Inca n.º 1**

***HIPOTECA:* TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA DESCONTANDO EL IMPORTE DE LAS CARGAS PREFERENTES**

Se discute en este expediente, si es posible inscribir una escritura de constitución unilateral de hipoteca en favor de un particular, en garantía de una deuda reconocida por el hipotecante en favor del mismo, en la cual se pacta la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y a la venta extrajudicial de la misma, a cuyos efectos se establece como valor de la finca hipotecada, para que sirva de tipo en la subasta, una equivalente a su valor de tasación, que resulta de certificado de tasación en vigor emitido por entidad homologada que se protocoliza en la escritura, pero minorado el importe pendiente por capital de los préstamos hipotecarios que gravan la finca objeto de la hipoteca.

Queda, por otro lado, fuera de toda duda, como señaló la Resolución antes citada de 29 de octubre de 2013 y reiteraron las de 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca o bien hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al 75 por cien (hoy al 100 por cien) del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada ley. Y ello aun en el caso de que la hipoteca se constituyese a favor de una persona física o jurídica distinta de las entidades financieras. Ahora bien, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homo-

logadas pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar.

Todo lo anterior lleva a la conclusión en el caso de este expediente de que es necesario, para poder inscribir el pacto de la escritura de constitución unilateral de hipoteca que contiene la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca o a la venta extrajudicial de la misma, que el valor en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior al valor que resulta del certificado de tasación que se protocoliza en la escritura, sin que se pueda atender a ninguno de los argumentos del recurrente.

Finalmente, no se puede admitir como alega el recurrente que se fije como valor de tasación para subasta para el procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y para la venta extrajudicial de la misma el valor que resulta del certificado de tasación pero descontando del mismo el importe de las cargas anteriores que figuran en el Registro, como prevé para la ejecución ordinaria el artículo 666.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, porque precisamente una de las diferencias entre ambos procedimientos es que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria debe cumplirse como trámite esencial la valoración de los bienes embargados (cfr. artículos 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 de dicha Ley de Enjuiciamiento Civil por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dicho trámite no es preciso. Así lo reconoce también, de manera paradójica, el propio recurrente en su escrito de recurso.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2954.pdf**

## II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Navahermosa**

***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.

Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

Por tanto, procede confirmar la calificación del registrador 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/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2955.pdf**

## II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de San Sebastián n.º 2**

***HIPOTECA:* CANCELACIÓN CUANDO CRÉDITO HIPOTECARIO SE HA CEDIDO A TERCERO SIN CONSTAR LA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR**

Debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo (véase resoluciones citadas en vistos) en relación con la posibilidad de practicar la cancelación de hipoteca otorgada por el inicial acreedor, cuando se ha formalizado la escritura de cesión de ese mismo crédito hipotecario estando el crédito ya pagado con anterioridad y no hay constancia registral de la notificación de la cesión al deudor.

Debe destacarse que este artículo 151 hace responsable al cedente de la falta de conocimiento de la cesión de los perjuicios que deba sufrir el cesionario, no el deudor. Es decir, los perjuicios recaen sobre el cesionario, no sobre el deudor. De ahí que interese al cesionario dar conocimiento de la cesión al deudor. En armonía con este mismo precepto, el artículo 176 del Reglamento Hipotecario dispone que «la inscripción de cesión de créditos hipotecarios, cuando no constare en

el Registro que se ha dado conocimiento al deudor y éste pagare al cedente, podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 151 de la Ley», lo que constituye una excepción al principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2956.pdf**

## II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

**Registro de Alhama de Murcia**

***CONCURSO DE ACREEDORES:* CANCELACIÓN DE HIPOTECAS ANTERIORES AL CONCURSO**

Resulta incontestable que es competencia y obligación del registrador de la propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

Resulta legalmente exigido por lo establecido en el art. 210 TRLC que para cancelar las hipotecas anteriores al concurso del titular registral en la enajenación de los que los acreedores con privilegio especial como son los hipotecarios es preciso que hayan tenido la participación legalmente exigible.

Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2957.pdf**

# II.B.
# Pedro Ávila Navarro

## II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Obra nueva:* No es exigible la licencia de funcionamiento o de uso de una piscina**

Se había autorizado acta de declaración de obra nueva en construcción de una piscina; se incorporaba licencia de obra para la construcción, en la que se advertía de que, una vez finalizadas las obras, debería solicitarse licencia de uso y primera ocupación; después se presenta en el Registro el acta de acreditación de final de la obra a la que se incorpora licencia de primera ocupación; en esta se advierte de que se debe obtener autorización expresa de uso; en escritura complementaria se expresa que esa «autorización expresa de uso» afecta a la apertura, actividad o funcionamiento de la piscina, pero no a su obra o «condiciones necesarias para su destino al uso previsto», conforme al art. 6 D. asturiano 140/2009. «La registradora suspende la inscripción porque entiende que es necesario aportar la licencia de uso y primera utilización de la piscina, tal como se expresa en la licencia de obra de la piscina y en la licencia de primera ocupación del edificio». La Dirección acoge las alegaciones del notario recurrente: «Existen diversos tipos de licencias: por un lado la licencia de obra, que, con cumplimiento de sus requisitos y la previa verificación técnica del proyecto presentado, autoriza a construir conforme a la normativa urbanística aplicable; la licencia de primera ocupación, que precisa de una verificación técnica de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se concedió la licencia, y que acredita a todos los efectos tal circunstancia y permite acceder y contratar los servicios y suministros; las licencias de apertura o funcionamiento, que autorizan una determinada actividad en un local, vivienda o elemento susceptible de uso específico o general para el que la ley exija autorización para ese uso, todo ello en el marco de un inmueble ya terminado y apto para ello». Y señala la diferencia entre estas dos últimas licencias: «Por una parte, la de primera ocupación, cuya finalidad atribuida es la verificación por parte del consistorio municipal de la adecuación de la edificación terminada a la licencia de obra inicialmente concedida; y la verificación por parte del consistorio municipal de 'la posibilidad' de destinar la edificación al uso previsto, de conformidad con la ordenación urbanística. Y, por otra parte, la de funcionamiento o de uso, que verifica que esa posibilidad ha colmado en una disposición de destino efectiva». En consecuencia, «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: [...] las circunstancias y condiciones, que conforme a la legislación autonómica asturiana se exigen para la utilización [fecha de apertura, recursos hídricos, servicio de salvamento y socorrismo, servicio de mantenimiento, sistemas de salubridad, etc.] no impiden la constatación de la terminación de la obra y su posibilidad de uso». Por lo que se estima el recurso.

R. 10.12.2020 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-3) (BOE 28.12.2020). (1)

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

## II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Hipoteca:* Interés de demora: Su garantía hipotecaria no tiene que guardar determinada diferencia con el interés ordinario**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las tres R. 11.06.2020 y otras.

R. 10.12.2020 (Notario Juan Pardo Defez contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-11) (BOE 28.12.2020). (2)

## II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Rectificación del Registro:* Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**
***Obra nueva:* Georreferenciación de la porción de suelo ocupada por CSV del informe catastral**

Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca y posterior declaración de obra nueva terminada. Las dudas de la registradora se basan en que la finca no tiene referencia catastral propia: «Lo procedente será iniciar la tramitación del procedimiento regulado en el art. 199.2 LH, de cuyo resultado podría resultar, en su caso, la inscripción de la representación gráfica aportada». En cuanto a la inscripción de la obra nueva, es posible que necesite [el registrador], cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través de las actuaciones que correspondan, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique» (cita las R. 08.02.2016, R. 19.04. 2016, R. 09.05. 2016 y R. 05.07.2016); pero en este caso «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». Se estima el recurso.

R. 10.12.2020 (Notario Luis-Miguel González Vallés contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 28.12.2020). (4)

**https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17071.pdf**

> La actuación que debe desarrollar el registrador y el intercambio de información entre Registro y Catastro resultan de la norma 5 Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015; la propia Dirección precisa: «En los supuestos del art. 199.2 LH, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución. El registrador, una vez que practique la inscripción, previa la calificación de la correspon-

dencia gráfica de las fincas afectadas, incorporará al folio real la representación gráfica de las fincas resultantes y remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días, la información sobre la inscripción practicada y los inmuebles afectados. Cuando el resultado del informe de validación sea positivo y una vez practicada la inscripción, la Dirección General del Catastro incorporará las alteraciones catastrales correspondientes, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 14 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, o procederá a la rectificación de la cartografía catastral conforme al art. 18.3 de dicha ley, y comunicará al registrador la nueva referencia catastral de las fincas resultantes, cuando proceda, junto con su nueva representación gráfica, a fin de que éste las incorpore al folio real y haga constar la circunstancia de su coordinación gráfica con el Catastro».

## II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.08.2019, R. 12.03.2020 y R. 16.10.2020.

R. 11.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Puente del Arzobispo) (BOE 28.12.2020). (5)

**https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17072.pdf**

R. 11.12.2020 (Dirección General de Medio Rural y Biodiversidad de Castilla la Mancha contra Registro de la Propiedad de San Clemente) (BOE 28.12.2020). (6)

**https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17073.pdf**

## II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

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

***Descripción de la finca:* El conflicto entre colindantes debe resolverse por los tribunales de justicia**

«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 por apreciar indicios fundados de una falta de identidad entre la finca registral y la representación gráfica aportada, ya que, a su juicio, y a la vista de las alegaciones formuladas por un colindante, incluye un terreno adicional colindante». La Dirección estima fundadas las dudas del registrador, dado que las alegaciones del colindante se fundamentan con diversa documentación que pone de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno. Y «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, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia».

R. 11.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aldaia) (BOE 28.12.2020). (7)

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

## II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Costas:* Comunicación de invasión del dominio público marítimo-terrestre por el Servicio fuera de plazo**

Reitera la doctrina de la R. 17.06.2020, sobre un caso en que, advertido por la registradora que la finca vendida pudiera intersectar con zona de dominio público marítimo-terrestre, suspendida la inscripción, tomada anotación preventiva y notificada esta situación al Servicio Periférico de Costas (todo según el art. 36.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas), este comunicó al Registro de la Propiedad que la finca vendida invade el dominio público marítimo-terrestre; pero cuando «ya había pasado en exceso el plazo de un mes que prevé el Reglamento de Costas»: «Si transcurre un mes desde que la Administración recibió la comunicación del registrador para emitir la preceptiva certificación sin que esta se haya recibido en el Registro, ha de practicarse la inscripción; a partir de ahí, la Administración tendrá la posibilidad de ejercitar todas las acciones que la legislación de costas le atribuye para defender la integridad del dominio público marítimo terrestre, que, en cualquier caso, goza de una protección que está por encima de la que resulta del juego de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública (art. 132 C.E.)».

R. 11.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sueca) (BOE 28.12.2020). (8)

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

## II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Descripción de la finca:* Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH**

«Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al art. 201 LH. [...] El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral tramitado pueda encubrir un eventual negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria». La Dirección considera fundadas esas dudas, basadas en que no se ha reflejado ninguna modificación de la cabida de la finca a lo largo de su historial registral (de 8.900 m2, que ahora se pretende de 23.000) y en las dudas expresadas por el técnico en el informe incorporado; pues, si como la propia Dirección ha sostenido en varias ocasiones, «la redacción legal no introduce ninguna

restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto», sin embargo, «como se afirmó en la R. 01.08.2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral».

R. 11.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 1) (BOE 28.12.2020). (9)

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

## II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Asiento de presentación:*** **No está legitimado para presentar el deudor cedido a un fondo de titulización hipotecaria**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 14.07.2020. Añade que tampoco podría hacerse la inscripción mediante el documento que se pretende presentar, acta de requerimiento acompañada de un cedé de datos, que no tiene la consideración de título formal inscribible que resulta de los arts. 3 y 21 LH y 33 RH.

R. 11.12.2020 (Ses Cases de Fetget, S.L. contra Registro de la Propiedad de Manacor-2) (BOE 28.12.2020). (10)

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

## II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

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

Confirma la denegación de inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral al apreciar fundadas las dudas del registrador sobre identidad de las fincas con las representaciones aportadas, «por los siguientes motivos: por proceder las fincas por segregación y tener ya la representación gráfica catastral inscrita recientemente (febrero de 2020), pretendiéndose ahora alterar la figura poligonal inscrita con posible invasión de la finca matriz de la que proceden, existiendo, además, en una de las fincas una enorme desproporción superficial, y con invasión de dominio público según resulta del informe de validación gráfica». Y, como señalaron las R. 08.06.2016, R. 03.10.2016 y R. 09.06.2017 (entre otras) que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios».

R. 11.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial - 3) (BOE 28.12.2020). (11)

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

## II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Hipoteca:* Subrogación: Es suficiente la manifestación del nuevo acreedor de haber pagado al primero**

Se trata de una escritura de subrogación en un préstamo hipotecario según L. 2/30.03.1994, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (redacción por L. 5/15.03.2019, de regulación de la contratación de créditos inmobiliarios). «La registradora de la propiedad suspende la inscripción porque, a su juicio, es necesario aportar al notario autorizante, y éste debe incorporar a la escritura, la certificación de deuda emitida por la antigua entidad acreedora, lo que no ha tenido lugar». Dice la Dirección que la redacción del art. 2 L. 2/1994 es ambigua y contradictoria, pues por una parte «impone el carácter obligatorio de la entrega al nuevo acreedor de la indicada certificación del saldo debido y suprime toda referencia a que la misma pueda ser suplida por el cálculo que de la cantidad debida realice esa nueva entidad prestamista que pretende subrogarse», con lo que parecería que la certificación fuera un requisito esencial; pero por otra parte considera suficiente la manifestación del nuevo acreedor de haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta; y, de no ser exacta su manifestación, la responsabilidad que asumiría el nuevo acreedor opera al margen del Registro de la Propiedad, y los intereses del acreedor originario no quedan comprometidos, ya que cuenta con la posibilidad que el art. 1213 C.c. le reconoce para ejercer su derecho por la cantidad no pagada, con preferencia a la nueva entidad subrogada, y el derecho recogido en el art. 2.8 L. 2/1994. Por lo que estima el recurso.

R. 11.12.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 28.12.2020). (12)

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

## II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

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

***Régimen de conquistas:* La adquisición privativa debe especificar la causa de la privatividad**

Una señora casada en régimen navarro de conquistas, interviniendo en nombre propio y en representación de su cónyuge (con juicio notarial de suficiencia del poder), compra una finca «para sí, con carácter privativo», pues afirma que la compra se realiza con dinero propio de ella. La Dirección confirma los dos defectos señalados por el registrador: Primero, es un supuesto de autocontratación o conflicto de intereses, en el que, como ha señalado su reiterada doctrina (ver, por ejemplo, R. 13.02.2012 y R. 31.08.2020), «el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses». Segundo, «según la ley 89 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo, no sólo son privativos los bienes adquiridos por compra con dinero privativo (ap. 4), sino también los excluidos de las conquistas en virtud de pactos o disposiciones (ap. 1) y los adquiridos con cargo a bienes de conquista si en el título adquisitivo ambos cónyuges hacen constar la atribución pri-

vativa a uno de ellos (ap 5)», y en este caso, «de los términos empleados en la escritura calificada no puede concluirse indubitadamente si se trata de atribución o de confesión de privatividad».

R. 17.12.2020 (Notario Ángel Ruiz Fernández contra Registro de la Propiedad de Estella-1) (BOE 09.01.2021). (1)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-341.pdf**

> En cuanto al primer defecto, se aplica una doctrina ya muy reiterada por la Dirección. Pero en cuanto al segundo, de la parte que la resolución transcribe de la escritura parece que no se trataba de atribución de privatividad a una adquisición que de otra forma hubiera sido para la sociedad de conquistas, sino de una clara confesión de privatividad del precio.

## II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

***Principio de prioridad:*** **Pendencia de un documento que impide la inscripción de los opuestos o incompatibles**

No puede inscribirse una escritura de permuta cuando está presentada, calificada negativamente, recurrida la calificación y prorrogado del asiento de presentación conforme al art. 432.2 RH una instancia que solicita la anotación preventiva de crédito refaccionario sobre la finca registral de la que forman parte en propiedad horizontal las fincas objeto de la permuta. Así resulta del principio de prioridad del art. 17 LH; y no puede entenderse que el título de permuta no sea contradictorio o conexo con el previamente presentado, pues su inscripción «impediría en su caso tomar la anotación preventiva de crédito refaccionario en el eventual caso de estimación del recurso contra la negativa a practicarla»; la excepción de títulos no opuestos o compatibles solo se refiere a «aquéllos títulos (como pudiera ser una cancelación de una carga anterior o la prórroga de una anotación preventiva previa) que no constituyan documentos conexos, por no guardar relación entre ellos ni tener una vinculación que haga necesario su despacho simultáneo o sucesivo, ni tampoco de documentos contradictorios o incompatibles por no afectar al rango de los derechos inscritos, lo cual no ocurre en el caso de este expediente».

R. 18.12.2020 (Notario Pablo De La Esperanza Rodríguez contra Registro de la Propiedad Madrid-55) (BOE 09.01.2021). (4)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-344.pdf**

R. 18.12.2020 (Notario Pablo De La Esperanza Rodríguez contra Registro de la Propiedad Madrid-55) (BOE 09.01.2021). (5)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-345.pdf**

R. 18.12.2020 (Notario Pablo De La Esperanza Rodríguez contra Registro de la Propiedad Madrid-55) (BOE 09.01.2021). (6)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-346.pdf**

## II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

***Descripción de la finca:*** **La inconsistencia de la base gráfica catastral puede suplirse por representación gráfica alternativa**

La Dirección declara inscribible una representación gráfica alternativa aunque no se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica al no proporcionarla el Catastro por existir una inconsistencia en la base gráfica catastral: La R. 22.09.2017 admitió una inmatriculación con representación gráfica alternativa y sin certificación catastral descriptiva y gráfica por impedirlo una inconsistencia de la base gráfica catastral; con mayor razón debe admitirse para hacer constar la representación gráfica georreferenciada de una finca ya inscrita y consiguiente rectificación de su descripción por medio de representación gráfica obtenida a través del CSV del informe de validación gráfica catastral, «más aún cuando este viene a recoger exactamente las mismas coordenadas de ubicación geográfica que Catastro asigna a la parcela en cuestión, constando en el propio informe de validación que la representación alternativa es coincidente con la representación catastral, lo cual es también fácilmente verificable acudiendo a la aplicación informática auxiliar a que se refiere el art. 9 LH. En definitiva, en este caso lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento».

R. 18.12.2020 (Notario Luis-Miguel González Vallés contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 09.01.2021). (7)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-347.pdf**

## II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Título inscribible:*** **Debe constar el título material de la adquisición**

Un testimonio, expedido por el letrado de la Administración de Justicia de un Juzgado Penal, da fe de que en juicio oral seguido en ese Juzgado obra un mandamiento dictado en diligencias previas, luego procedimiento abreviado, por un Juzgado de Instrucción. Dice la Dirección que, ciertamente, el testimonio es un documento público (arts. 1216 C.c. y 317.1 LEC) y hace prueba plena del hecho que documenta (art. 319.1 LEC); pero la exigencia del art. 3 LH, de escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que los títulos inscribibles puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse». En este caso, corresponde al Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de origen la expedición del testimonio de los documentos expedidos en el anterior procedimiento (art. 257 LH). No obstante, la Dirección parece inclinarse a la admisión del testimonio presentado «en este caso, dado el periodo de tiempo transcurrido entre la expedición de los mandamientos [2017] y el testimonio [2020]», pero sería necesaria una aclaración en cuanto a la finalidad del testimonio, «de forma que no quede duda de que su expedición se efectúa al objeto de extender los asientos pertinentes en el Registro de la Propiedad» (y no simplemente para dar fe de la existencia del mandamiento «en cumplimiento del principio de publicidad»).

R. 23.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Valencia-7) (BOE 22.01.2021). (1)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-932.pdf**

## II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Inmatriculación:*** **Dudas fundadas del registrador sobre la no inscripción de la finca**

La Dirección considera suficientemente fundadas las dudas de la registradora respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita, ya que la nota de calificación «expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada».

R. 23.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 22.01.2021). (2)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-933.pdf**

## II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Título inscribible:*** **Es necesario que exprese la causa o título material de adquisición**

Declara no inscribible una sentencia dictada en juicio declarativo por la que se reconoce la titularidad de una demandante sobre una finca, por falta de determinación en el mandamiento aportado del título material de adquisición: «Lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el art. 3 LH, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. R. 19.01.1994)».

R. 23.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Haro) (BOE 22.01.2021). (3)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-934.pdf**

Seguramente ese título material constaba en la sentencia, pero en el Registro solo se presentó el mandamiento; y la sentencia se presenta o se anuncia en el recurso; pero «es obligado rechazar aquí cualesquiera pretensiones de la recurrente relativas a documentos, como la referida sentencia, que no han sido presentados para ser objeto de la calificación registral que ahora se recurre» (art. 326 LH).

## II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Descripción de la finca:*** **Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH**

***Descripción de la finca:*** **Representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria**

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca conforme a la representación gráfica catastral incorporada en el título. [...] La registradora deniega tal operación, antes de iniciar el procedimiento regulado en el art. 199 LH, por albergar dudas sobre la identidad de la finca, basadas en la entidad del exceso», Pero la Dirección ha señalado (desde la R. 17.11.2015, que es reiterada en numerosas posteriores como las R. 22.10.2018 y R. 08.11.2018), que «el procedimiento previsto en el art. 199 LH es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación». En el caso concreto «no se justifican en la calificación los motivos por los que la registradora concluye que existe la adición de una porción adicional, sin que se haya acreditado de forma concluyente esta circunstancia y sin que pueda basarse la negativa a la tramitación del expediente en meras sospechas o conjeturas. Por ello, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. [...]. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento».

R. 23.12.2020 (Parques Arqueológicos y Culturales, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 1) (BOE 22.01.2021). (4)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-935.pdf**

## II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Descripción de la finca:*** **Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH**

«Es objeto de este expediente determinar si procede iniciar un expediente de rectificación de cabida regulado en el art. 199 LH. [...] El registrador deniega la operación, antes de iniciar el procedimiento regulado en el art. 199 LH, por albergar dudas sobre la identidad del exceso, basadas en la procedencia de la finca por agrupación, donde se debió determinar con exactitud su superficie, la considerable entidad del exceso, [...] y que, consultada la aplicación auxiliar para el tratamiento de bases gráficas registrales resulta la invasión del camino (…), siendo que la finca linda al norte con un camino público». Sobre la magnitud del exceso, la Dirección reitera

lo dicho en la resolución anterior, que «no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el art. 199 LH por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada». Sobre «la existencia de una previa operación de modificación de entidades, no se puede negar la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita (cfr. R. 29.09.2017 y R. 26.10.2017)». Y sobre la posible invasión del dominio público, «resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión». Por eso, como en otros tantos casos, lo procedente será «la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, sin perjuicio de la calificación que proceda a su conclusión».

R. 23.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos) (BOE 22.01.2021). (5)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-936.pdf**

Resume la Dirección que «solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el art. 199 LH cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación».

## II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Hipoteca:* Ejecución: La tasación para el procedimiento de ejecución directa no puede ser inferior a la tasación para el mercado hipotecario**

Pactado en una hipoteca el procedimiento de ejecución directa, pero no el extrajudicial, la tasación a efectos de subasta se fijó en el 75 por ciento del valor de tasación. La Dirección no admite que el valor de tasación para subasta sea inferior al de tasación para el mercado hipotecario, ya que entiende la disparidad de dos preceptos en el sentido de que «el art. 129 LH (en su redacción dada por la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) ha modificado [tácitamente] el criterio del art. 682 LEC, en el sentido de ser siempre exigible en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados que el valor en el que los interesados tasen los bienes hipotecados a efectos de subasta no pueda ser en ningún caso inferior al 100% del valor de la tasación».

R. 23.12.2020 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Meco) (BOE 22.01.2021). (6)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-937.pdf**

Los dos preceptos regulan claramente supuestos distintos; pero el registrador y la Dirección traen a colación el art. 129.2 LH para interpretar una modificación tácita del segundo por el primero:

Art. 129.2 LH. [Para el procedimiento extrajudicial] *La venta extrajudicial se realizará ante notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes: a) El valor en que*

*los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.*

Art. 682.2.1 LEC129.2 LH. [Para el procedimiento judicial de ejecución directa] *Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*

Y la Dirección da una explicación: «Admitir lo contrario supondría aceptar una interpretación extraña, en la que, dependiendo de que el procedimiento de ejecución directa acompañe o no al de ejecución extrajudicial, el valor de tasación del bien sería distinto; así, si se pactaran ambos procedimientos de ejecución, el judicial directo y la venta extrajudicial, la tasación en los dos procedimientos no podría ser diferente ni inferior al 100% del valor de tasación; y sin embargo, de pactarse únicamente el procedimiento de ejecución directa, el valor por el que se iniciara la subasta no podría ser inferior al 75 por cien del valor de tasación».

## II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Reanudación del tracto:* En el expediente del art. 208 LH es esencial la comparecencia del titular registral**

***Reanudación del tracto:* Procede el expediente cuando el promotor no adquirió del titular registral**

Se trata del acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido prevista en el art. 208 LH. La Dirección confirma el defecto de falta de comparecencia del titular registral citado en el expediente, que es trámite esencial del procedimiento del art. 208 LH. En cambio, revoca el de que no existe interrupción del tracto, sino que procede la elevación a público de los documentos privados en los que constan las dos últimas transmisiones; porque, aun reiterando que no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. R. 18.03.2000, R. 17.02.2012, R. 02.10.2014 y R. 23.10.2014 y, hoy, el mismo art. 208 LH), y reiterando también que el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional que requiere una interpretación restrictiva de las normas reguladoras, en el caso concreto, «no constan documentadas públicamente dos transmisiones efectuadas hasta la mercantil que alega la titularidad actual de las participaciones indivisas; por lo que, no habiendo adquirido dicha mercantil directamente del titular registral o de sus herederos, resulta procedente la tramitación del expediente de reanudación por aplicación de lo dispuesto en el art. 208.1 LH».

R. 23.12.2020 (Inversiones y Negocios CLR 41, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 22.01.2021). (7)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-938.pdf**

## II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Impuestos:* Es necesario justificar la comunicación a efectos del de plus valía**

Se trata de un mandamiento judicial derivado de sentencia en la que se declara que la actora es la propietaria real de la finca y se acuerda la rectificación de la titularidad dominical de la demandada. El registrador objeta «no acreditarse, conforme a lo previsto en el art. 254 LH, haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, o la comunicación a que se refiere el art. 110.6.b RDLeg. 2/05.03.2004, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales». La Dirección confirma esa decisión, porque, pese a las alegaciones del recurrente, de que no hay una transmisión onerosa, sino una «adaptación de la realidad jurídica», debe reiterarse que, «aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, si, por tener dudas de su sujeción o no y 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 C.E.) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida».

R. 23.12.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma-6) (BOE 22.01.2021). (8)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-939.pdf**

## II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021 (BOE DE 22 DE ENERO DE 2021)

***Descripción de la finca:* Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH**

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción». En un supuesto parecido al de la resolución de la misma fecha, y ante la alegación por el registrador de dudas de identidad de la finca basadas en la posible invasión de un camino público y en la oposición de los titulares de las fincas colindantes, basada igualmente en la invasión de un camino, dice la Dirección que «la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la Administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento, sin que tampoco resulte fundamentada documentalmente la oposición de los titulares colindantes».

R. 23.12.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 22.01.2021). (9)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/22/pdfs/BOE-A-2021-940.pdf**

## II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Documento administrativo:*** **No puede inscribirse el expediente no seguido contra el titular registral**

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.08.2019, R. 12.03.2020, R. 16.10.2020 y R. 11.12.2020: No puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde ni las limitaciones que del mismo se derivan en las fincas colindantes, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral. En los dos primeros casos se solicitaba una nota marginal con la finalidad de advertir que una finca linda con el dominio público hidráulico, el cual no está deslindado, sin que ni siquiera se haya iniciado este procedimiento. En el tercero se solicitaba una nota marginal para hacer constar que la posesión de la totalidad o parte de la citada finca registral podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en un futuro deslinde de vías pecuarias.

R. 13.01.2021 (Confederación Hidrográfica del Guadiana contra Registro de la Propiedad de Badajoz-3) (BOE 28.01.2021). (1)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1216.pdf**

R. 13.01.2021 (Confederación Hidrográfica del Guadiana contra Registro de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer) (BOE 28.01.2021). (3)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1217.pdf**

R. 13.01.2021 (Dirección General de Medio Rural y Biodiversidad de Castilla la Mancha contra Registro de la Propiedad de Guadalajara-2) (BOE 28.01.2021). (4)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1218.pdf**

## II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Asiento de presentación:*** **No está legitimado para presentar el deudor cedido a un fondo de titulización hipotecaria**

***Título inscribible:*** **Es necesaria copia autorizada de la escritura, no basta el testimonio parcial**

***Principio de tracto sucesivo:*** **Para la cesión del crédito hipotecario es necesaria la previa inscripción en favor del cedente**

***Hipoteca:*** **Actos posteriores: Para la cesión del crédito hipotecario es necesaria la previa inscripción en favor del cedente**

Se presenta a inscripción un testimonio parcial de la escritura de cesión de una cartera hipotecaria a un fondo de titulización:

–Sobre legitimación para la presentación y solicitud de inscripción, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 14.07.2020 y R. 11.12.2020.

–Además, para la inscripción sería necesaria la copia autorizada de la escritura de cesión del crédito, y no sólo un testimonio en relación, «no inscribible ex art. 3 LH» (lo que se relaciona con el punto anterior, en cuanto el deudor cedido no está legitimado para pedir copia de la escritura, según el art. 224 RN).

–El registrador señala también como defecto «no constar al día de la presentación inscrito el crédito hipotecario a favor de la entidad cedente, sino a favor de otra persona jurídica distinta» (art. 20 LH). En efecto, «se pretende inscribir la cesión de un determinado préstamo hipotecario efectuada por la entidad 'Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y La Rioja' a la mercantil 'Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización SA'; [...] dicho crédito hipotecario consta inscrito a favor de la mercantil 'Ibercaja Banco, SA', por sucesión universal en virtud de segregación de negocio bancario, por lo que será necesario, para cumplir con el tracto sucesivo, el consentimiento en la cesión al fondo de titulización del actual titular registral (art. 20 LH), máxime cuando al tratarse de un supuesto de cesión parcial (el negocio bancario), la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca, sino solo de parte de dicho patrimonio».

R. 13.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-2) (BOE 28.01.2021). (2)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1217.pdf**

## II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Principio de prioridad:*** **Pendencia de un documento que impide la inscripción de los opuestos o incompatibles**

Reitera la doctrina de las tres R. 18.12.2020.

R. 14.01.2021 (Glaciar Rock, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Madrid-55) (BOE 28.01.2021). (5)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1220.pdf**

## II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

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

«Se plantea la anotación preventiva de embargo sobre herencia yacente. La registradora entiende que para poder considerarse cumplido el tracto sucesivo será preciso que se acredite, en el mandamiento, que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, lo que no se ha producido, o en su defecto el nombramiento de un administrador judicial de la herencia». Aunque esta calificación resume perfectamente la doctrina al respecto de la Dirección General, en el caso concreto, «al haber un pronunciamiento judicial expreso sobre la correcta legitimación

pasiva en el procedimiento (véase R. 30.09.2020), y existiendo judicialmente pronunciamiento firme sobre la innecesariedad del nombramiento de administrador judicial y sobre la suficiencia de las actuaciones realizadas en orden a la averiguación de domicilio –y en su caso por edictos– de los posibles herederos en cuanto al emplazamiento de la herencia yacente, la exigencia de nombramiento de administrador judicial decae y no debe impedir la práctica de la medida cautelar solicitada, al entenderse cumplido el tracto sucesivo (art. 20 LH)».

R. 14.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-5) (BOE 28.01.2021). (6)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1221.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.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Documento judicial:*** **El procurador puede presentar telemáticamente el mandamiento firmado electrónicamente y con CSV**

***Anotación preventiva de embargo:*** **El procurador puede presentar telemáticamente el mandamiento firmado electrónicamente y con CSV**

Se trata de «un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo firmado electrónicamente, y con código seguro de verificación, por el letrado de la Administración de Justicia, que es remitido por vía telemática al Registro por el procurador de los Tribunales del ejecutante. La registradora deniega la presentación por tratarse de un documento presentado por un particular y no remitido telemáticamente conforme a la legislación específica registral». Pero la Dirección, tras señalar que «el 'código generado electrónicamente' permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el art. 30.5 L. 11/2007», dice que «no hay una exclusión absoluta de la presentación telemática de documentos judiciales y administrativos por particulares, siempre y cuando puedan ser verificados indubitadamente en cuanto a su integridad, veracidad y firma, como ocurre con aquéllos que vienen garantizados con código seguro de verificación; y desde luego, no puede ser rechazada la realizada por el procurador de los Tribunales que representa a una de las partes en el procedimiento judicial en el que se ha generado, dada la atribución legal de competencia a los procuradores para la realización de los actos de comunicación procesal».

R. 14.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 28.01.2021). (7)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1222.pdf**

La afirmación de que ««no hay una exclusión absoluta de la presentación telemática de documentos judiciales» es la interpretación que se deduce de la combinación de dos preceptos: ciertamente, el art. 112 L. 24/27.12.2001, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, dispone la presentación telemática de los documentos judiciales a través de la conexión del punto neutro judicial con el sistema telemático de información del

Colegio de Registradores, y, como norma especial del sistema registral, no debería entenderse modificada por la más general del art. 30.5 L. 11/22.06.2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, favorable a la consideración como copias auténticas de documentos públicos administrativos de las emitidas por medios electrónicos, firmados electrónicamente y con código seguro de verificación; pero, como señaló la S. 2869/19.05.2009, relativa a la aplicación de la Ley 11/2007 al ámbito registral, la ley 24/2001 no resulta derogada ni sustituida por la Ley 11/2007, pero eso es así «sin perjuicio de las manifestaciones que la aplicación de esta ley pueda añadir en las relaciones de los ciudadanos con el sistema notarial y registral».

## II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Rectificación del Registro:* Es necesario el consentimiento del titular o resolución judicial**

«Se plantea la procedencia de rectificar la descripción registral de una finca inscrita a nombre de la Comunidad Autónoma, por solicitud del Ayuntamiento, quien considera que parte de dicha finca registral debería quedar inscrita a su nombre en virtud de los respectivos títulos expropiatorios que ambos ostentan. [...] Respecto a la rectificación del Registro, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH); [...] no es posible, en el concreto ámbito de este recurso, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan. [...] El procedimiento de deslinde iniciado, según consta en el historial registral, puede ser el cauce idóneo para que ambas Administraciones logren tal determinación, aclarando las eventuales imprecisiones de los títulos respecto a la finca registral en cuestión, sin perjuicio de acudir en última instancia a la vía judicial».

R. 14.01.2021 (Ayuntamiento de de Palma de Mallorca contra Registro de la Propiedad de Inca-2) (BOE 28.01.2021). (8)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1223.pdf**

## II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Reanudación del tracto:* No procede el expediente cuando se ha adquirido del titular registral o sus herederos**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.06.2020).

R. 14.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Piedrabuena) (BOE 28.01.2021). (9)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1224.pdf**

Se trataba de un auto judicial en expediente para la reanudación del tracto sucesivo, tramitado conforme a la legislación anterior a la actual (disp. trans. única L. 13/2015). En el actual expediente notarial del art. 208 LH, la doctrina de la Dirección se ha consagrado legislativamente: *No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.*

## II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

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

***Condición resolutoria:* Casos en que no es necesaria la consignación de cantidades del art. 175.6 RH**

«Se plantea en este expediente, de nuevo, una cuestión relativa a la posibilidad de inscribir un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del art. 1504 C.c. para garantizar el pago de parte del precio aplazado», con la circunstancia de que se ha producido la oposición expresa a la resolución por parte de la entidad compradora requerida:

–Por una parte, la Dirección reitera su doctrina (cita las R. 06.03.2020 y R. 10.06.2020) de que, «formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (S. 21.09.1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (S. 18.12.1991, S. 14.02.1992, S. 30.03.1992, S. 22.03.1993, S. 20.02.1995 y S. 16.03.1995), [...] siendo competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia, y no de esta Dirección General, la determinación de si la causa de oposición alegada por la sociedad compradora es o no cierta y justificada».

–Por otra, y en cuanto a la necesidad de consignación del importe que haya de ser devuelto (art. 175.6 RH), la Dirección había entendido tradicionalmente que «este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula [la había en el caso concreto] mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el art. 1154 C.c. (R. 29.12.1982, R. 16.09.1987, R. 19.01.1988, R. 04.02.1988 y R. 28.03.2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (R. 19.07.1994)». Pero más recientemente se ha separado de la doctrina tradicional para sostener la validez del pacto de no restitución de cantidades ya entregadas y la renuncia a la moderación judicial del art. 1154 C.c., que «prevé la moderación con carácter imperativo (...) para el caso de incumplimiento parcial o irregular, por lo que no es aplicable cuando se da un incumplimiento total (...) o cuando se trata de un retraso en el supuesto de cláusula penal moratoria» (cita las S. 13.09.2016 y R. 29.08.2019). Y en este caso entiende que se han dado «las circunstancias que permiten la exclusión de la consignación: Las partes han pactado una cláusula penal en virtud de la cual, en caso de incumplimiento de la obligación de pago del comprador, el vendedor hará suyas las cantidades percibidas, y han convenido expresamente que dicha cláusula penal resul-

taría de aplicación, en su totalidad, en el caso de incumplimiento parcial, total, irregular o tardío del precio aplazado por el comprador, de manera que no haya lugar a la restitución prevista en el art. 1123 C.c.; han pactado excluir la facultad moderadora de los Tribunales prevista en el art. 1154 C.c.; la compradora había aceptado la cláusula penal declarando su proporcionalidad y adecuación a la vista de los perjuicios que soporta el vendedor por la falta de cobro del precio de la compraventa; el comprador había renunciado, de forma expresa e irrevocable, a cualquier reclamación judicial o extrajudicial orientada a excluir la aplicación de la cláusula penal o a obtener una minoración o retraso; y la cláusula está inscrita en el Registro, resultando oponible no solo a las partes sino también frente a cualesquiera terceros registrales»; por lo que no es precisa la consignación. Si bien se cuida de advertir de que «de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión (cfr. art. 85.6 RDLeg. 1/16.11.2007, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios)» (consideración como abusivas de *las cláusulas que supongan la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones).*

R. 15.01.2021 (Metrovacesa SA, contra Registro de la Propiedad de Madrid-33) (BOE 28.01.2021). (10)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1225.pdf**

## II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Propiedad horizontal:* La prohibición total de arrendamientos turísticos se adopta con el cuórum del art. 17.12 LPH**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.11.2020. Esta vez la cláusula (admitida con un quórum de 3/5) era: «Ninguna vivienda del inmueble podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero».

R. 15.01.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-28) (BOE 28.01.2021). (11)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1226.pdf**

## II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Anotación preventiva de embargo:* El de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado**
***Bienes gananciales:* El embargo de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.07.2011 y R. 16.02.2017; ver también arts. 144.1 RH y 541.2 LEC). No entra la Dirección en

las alegaciones del recurrente sobre fallecimiento del marido de la titular, por alegarse solo en el recurso y no en la presentación para ser objeto de la calificación registral, «sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad la documentación inicialmente calificada junto con la aportada junto al escrito de recurso, pueda ser objeto de examen y nueva calificación por la registradora». Tal vez previendo esas futuras actuaciones, la Dirección recuerda su distinción de tres hipótesis diferentes sobre el embargo de gananciales.

R. 15.01.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Valencia-6) (BOE 28.01.2021). (12)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1227.pdf**

> Recuérdese que esas «tres hipótesis» son: 1. Embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, que requiere que las actuaciones procesales se sigan contra todos los titulares (art. 20 LH). 2. Embargo de una cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, que se anotará sobre los bienes señalados «en la parte que corresponda al derecho del deudor» (art. 166.1, in fine, RH). 3. Teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial una vez disuelta la sociedad conyugal, que puede frustrarse si el bien embargado no se adjudica al cónyuge deudor («el objeto de embargo carece de verdadera sustantividad jurídica, no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. R. 08.07.1991), y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral».

## II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Bienes gananciales:* Pueden inscribirse como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las dos R. 12.06.2020. Se trata ahora de una escritura de compraventa en la que una persona casada en régimen de gananciales compra una finca; comparece también su esposa, y ambos hacen constar que consienten en la adquisición con carácter privativo por el marido y solicitan que se inscriba con tal carácter y no por confesión, por haberse pagado el precio con dinero privativo puro procedente de una herencia. La registradora entiende que, excluida por los comparecientes la inscripción con carácter privativo por confesión, para la inscripción con carácter privativo falta una prueba fehaciente de la privatividad del precio (art. 95.2 RH). Ciertamente, «no hay un principio general ni artículo que admita la atribución de privatividad, en sentido inverso a la de ganancialidad a que se refiere el art. 1355 C.c.»; pero, como resultaba de la R. 30.07.2018, «el pacto de privatividad siempre será admisible, si bien será necesaria su causalización»; pero en cuanto a esta, también consideró la R. 22.06.2006 que era «suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura. En el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por el marido, sin necesidad de acreditar tal carácter –por aplicación directa del principio de subrogación real– mediante la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado, de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de

la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del art. 1361 C.c.; y, como alega la recurrente, en la escritura calificada queda explicitado el carácter oneroso del negocio entre los esposos».

R. 15.01.2021 (Notaria Blanca Valenzuela Fernández contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 28.01.2021). (14)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1229.pdf**

Según el art. 1355 C.c., *podrán los cónyuges, de común acuerdo, atribuir la condición de gananciales a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, cualquiera que sea la procedencia del precio o contraprestación y la forma y plazos en que se satisfaga,* sin más explicaciones, por la mera voluntad de los cónyuges; pero no cabe hacer lo contrario y atribuir la condición de privativos a los que según las circunstancias de la adquisición serían gananciales; si se quiere hacer así, debe explicarse la causa por la que serán privativos, sea el principio de subrogación real con la contraprestación (por ejemplo, precio privativo, como en este caso), pero sin necesidad de la prueba documental pública de que habla el art. 95.2 RH, sea por «la mera liberalidad del [cónyuge] bienhechor».

## II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DFSJFP DE 14 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 04 DE FEBRERO DE 2021)

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

Se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca. El art. 199.1.4 LH establece la denegación de la inscripción si la finca coincidiera en todo o parte con el dominio público; y es lo que hace la registradora, que funda sus dudas en diversas sentencias aportadas por el Ayuntamiento y por un colindante al expediente tramitado conforme al art. 199 LH, en las que se rechaza la acción reivindicatoria y declarativa del recurrente, y en una denuncia presentada en el Juzgado de Primera de Instrucción por presuntos delitos.

R. 14.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 04.02.2021).

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/04/pdfs/BOE-A-2021-1640.pdf**

## II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 05 DE ENERO DE 2021)

***Rectificación del Registro:*** **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 oponiendo dudas de identidad, considerando la oposición expresa de los titulares de dos fincas colindantes, que alegan invasión de la finca de su titularidad». La Dirección considera

«identificadas y fundadas» las dudas del registrador, ya que la oposición de los colindantes «se fundamenta con diversa documentación descriptiva de sus fincas que se aporta al expediente, documentos que ponen de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas»: en un caso, la escritura pública de compraventa; y en otro, plano elaborado por un arquitecto y plano parcelario catastral donde se recoge el perímetro de la finca del oponente; respecto de este último, «debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el art. 3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario».

R. 13.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 05.02.2021).

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/05/pdfs/BOE-A-2021-1699.pdf**

## II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Descripción de la finca:*** **Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión de finca colindante**

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una agrupación de fincas». La Dirección estima «identificadas y fundadas» las dudas del registrador sobre posible invasión de una finca colindante: por una parte, «debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el art. 3.3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario»; por otra, la oposición del colindante se funda en informe, técnico, georreferenciado y contradictorio al presentado por el recurrente, «a lo que se añade la exposición razonada y fundamentada que se realiza, basada en la consulta a las bases gráficas disponibles, tal y como prescribe el art. 9.b LH».

R. 20.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Orihuela-1) (BOE 12.02.2021). (1)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2086.pdf**

## II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Propiedad horizontal:*** **La prohibición total de arrendamientos turísticos se adopta con el cuórum del art. 17.12 LPH**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.11.2020 y R. 15.01.2021.

R. 22.01.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 12.02.2021). (2)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2087.pdf**

## II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Principio de tracto sucesivo:*** **No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a favor de persona distinta del titular registral**

***Título inscribible:*** **No puede inscribirse la herencia de finca inscrita a favor de persona distinta del titular registral**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver art. 20 LH y, por ejemplo, las que cita la Dirección, R. 10.04.2017 y R. 21.02.2020). En este caso, los recurrentes se adjudicaban por herencia de su madre unas fincas inscritas a nombre de su abuelo, del que, según manifestaban, los había adquirido la madre: «En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de dicha causante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten el título oportuno que acredite la transmisión mortis causa efectuada en favor de aquélla, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. art. 208 LH).

R. 22.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sigüenza) (BOE 12.02.2021). (3)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2088.pdf**

> Aunque la Dirección cita el art. 208 LH, no parece que este sirviera para el caso concreto, toda vez que, según el mismo y como ha señalado muchas veces la misma Dirección, *no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos;* la única solución sería el otorgamiento del título omitido o la resolución judicial en juicio contra los herederos del titular registral.

## II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Doble inmatriculación:*** **Puede cancelarse por certificación administrativa el historial de bienes inscritos a favor de la Administración**

***Concentración parcelaria:*** **Cancelación de finca por doble inmatriculación**

«En el presente recurso se presenta certificación administrativa emitida por el jefe del Servicio de Patrimonio del Estado, acompañada de la resolución emitida por el delegado de Economía y Hacienda en Galicia, por la que se solicita la cancelación de una finca inscrita a nombre del Estado»; se trata de una finca que en expediente de concentración parcelaria se adjudicó al Estado por ser de titular desconocido, pero que en realidad no debió incluirse en la concentración por formar parte de una finca urbana inscrita a nombre de otras personas; y así, se produjo una doble inmatriculación de la finca. Frente a las objeciones de la registradora, la Dirección entiende que no es necesario seguir el procedimiento del art. 209 LH, sino que la certificación administrativa es título hábil a estos efectos, ya que el mismo precepto dice que *se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio*

*de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes,* que considera suficiente la certificación administrativa para resolver la doble inmatriculación.

R. 27.01.2021 (Delegación de Economía y Hacienda en Galicia contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros) (BOE 12.02.2021). (5)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2090.pdf**

## II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Urbanismo:* Necesidad de autorización especial para la constitución de complejo inmobiliario**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva en construcción, división en régimen de propiedad horizontal y constitución de complejo inmobiliario, en la que se declara un conjunto de siete viviendas unifamiliares que forma parte de un conjunto residencial que se constituye sobre tres fincas registrales, estructurado en varias fases; se prevén dos cuotas de participación a cada finca, una en la fase respectiva y otra en la totalidad del conjunto residencial. El registrador inscribe la obra nueva y la propiedad horizontal, pero sin hacer constar ni la cuota de cada elemento en el complejo ni la pertenencia a la fase respectiva, toda vez que, «no comprendiendo la licencia de edificación la totalidad de los elementos privativos de que se compone el complejo y afectándose tres fincas registrales al mismo sin agrupación material de las mismas, es necesaria la preceptiva licencia administrativa» (exigida por el art. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para *la constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal,* es decir, a los *integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes* cuyos titulares participan en *una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios;* «el hecho diferencial que distingue el complejo inmobiliario de la propiedad horizontal tumbada se encuentra en que en esta última se mantiene la unidad jurídica y funcional de la finca, al permanecer el suelo y el vuelo como elementos comunes, sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación». La Dirección confirma la denegación parcial de la inscripción, por apreciar que en el supuesto analizado concurren las notas definitorias de los complejos inmobiliarios, por lo que resulta necesaria la autorización especial referida.

R. 27.01.2021 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 12.02.2021). (6)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2091.pdf**

## II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Asiento de presentación:* No pueden presentarse documentos por correo electrónico sin más garantía**

***Urbanismo:* El proyecto de equidistribución puede modificar las fincas de origen**

***Urbanismo:* Deben formalizarse las segregaciones previas al proyecto de reparcelación**

***Urbanismo:* La representación gráfica de la finca debe coincidir con la descripción en el título**

***Urbanismo:* Para la inscripción del proyecto de equidistribución debe aportarse la escritura de la junta de compensación**

***Urbanismo:* El proyecto de equidistribución debe precisar la ubicación de edificaciones en las fincas de destino**

***Urbanismo:* Las cargas subsistentes compatibles con el planeamiento deben inscribirse en las fincas de origen**

***Urbanismo:* No es necesaria la aceptación por el Ayuntamiento de las fincas que se le adjudican**

***Urbanismo:* En el proyecto de equidistribución debe constar la naturaleza de las fincas adquiridas por el Ayuntamiento**

Se trata de una certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación. La Dirección, tras reiterar su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (art. 99 RH), aborda los múltiples temas planteados en el recurso:

–Señala la registradora la discordancia entre las superficies de las fincas de origen en el Registro, en el Catastro y en el proyecto de equidistribución. En realidad, esto no impediría la inscripción, puesto que el proyecto de equidistribución es título suficiente para la modificación de entidades hipotecarias que forman las fincas de origen (ver arts. 68.5 RDLeg. 7/2015, 8.2 RD. 1093/1997 y 103 RD. 3288/1978). No obstante, la indicación de la registradora sobre existencia de unos terrenos libres junto a la parcela catastral, que corrobora la afirmación de la propia recurrente de que dos de las fincas de origen solo se encuentran parcialmente incluidas en el ámbito del sector, suscita dudas sobre la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias, divisiones o segregaciones, que tendrían que formalizarse como operación previa, y no pueden entenderse implícitas en el proyecto.

–En cuanto a la aportación de los archivos GML de las fincas de resultado por correo electrónico, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17.04.2017 y la considera inadmisible, porque «no encaja en ninguno de los 'medios de presentación' contemplados en el art. 248 LH, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de 'remisión telemática', esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el art. 112.5.2 L. 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. arts. 3 LH y 420 RH)», ni tiene la firma electrónica del fichero informático prevista en la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015. En cambio, no habría obstáculo «para que las representaciones gráficas correspondientes a las fincas de resultado acompañen al título inscribible [...] siempre que pueda determinarse la correspondencia de cada finca con su respectiva representación gráfica» (esto último tampoco resultaba claro en el caso concreto).

–Es «una exigencia para la incorporación al folio registral de su representación gráfica que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el título y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir (R. 27.07.2017)»; mientras que en el caso concreto se aprecian diferencias de cabida significativas.

–Es necesario aportar la escritura de constitución de la junta de compensación, «cuya inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras adquiere carácter constitutivo»; como dice la registradora, «por ser el documento donde consta la comparecencia de los otorgantes».

–«En cuanto a la falta de descripción de las edificaciones existentes en las fincas resultantes, tal exigencia deriva de lo dispuesto en el art. 7.7 RD 1093/1197 y, si bien se describen tales edificaciones en la certificación administrativa aprobatoria del proyecto tal y como afirma la recurrente, lo hace al describir las fincas de origen, pero no se expresa, como exige el precepto señalado, la *especificación de las fincas de resultado en que se ubican»*.

–«En la descripción de las fincas en el título se señala la existencia de derechos reales de servidumbre que recaen sobre dos de las fincas de origen, como predio sirviente, entendiendo la registradora que, para hacerlas constar en las fincas de origen, por ser una carga compatible con el planeamiento, deben ser objeto de previa inscripción». Y así es, pues si, según el art. 11.1 RD. 1093/1997, el registrador las debe trasladar de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado, es evidente la necesidad de su previa inscripción.

–El único defecto que no se confirma es el de necesidad de aceptación expresa por el Ayuntamiento de las fincas que se le adjudican; pues «la cesión al Ayuntamiento de los terrenos adjudicados al mismo opera de modo automático con la aprobación definitiva del proyecto, sin que sea necesario requisito alguno de aceptación formal a tal cesión, que no viene exigido por la normativa vigente y que, en todo caso, resultaría del hecho de que es la propia Administración cesionaria la que ha aprobado definitivamente el proyecto y la que libra la certificación administrativa que constituye el título inscribible».

–Lo que sí se confirma es que debe constar la naturaleza de las fincas adquiridas por el Ayuntamiento (su carácter demanial o patrimonial y, en su caso, la incorporación al patrimonio público de suelo; art. 27.5 RDLeg. 7/2015).

R. 27.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo - 2) (BOE 12.02.2021). (7)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2092.pdf**

## II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Obra nueva:* La superficie total construida debe coincidir con la suma de la de cada planta**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva terminada en la que, tras varias rectificaciones, se modifican las coordenadas de la parcela ocupada, pero no la superficie total construida en la edificación, lo que la registradora estima como defecto. Ciertamente, «el art. 45 RD. 1093/1997 exige la expresión en el título por el que se declare la obra nueva finalizada tanto de la superficie de la parcela ocupada por la edificación como del total de metros cuadrados edificados; esa última cifra debe ser coincidente con la que resulta de sumar los metros cuadrados construidos en cada una de las plantas declaradas»; pero la Dirección estima el recurso en el caso concreto, considerando las circunstancias de ser ínfima la diferencia superficial advertida (de 97,20 a 98,45 m2) y que «no se aprecian dudas de que la edificación a la que se refieren la escritura, el técnico y el Catastro es la misma».

R. 27.01.2021 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Inca-2) (BOE 12.02.2021). (8)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2093.pdf**

Obsérvese que el art. 45 RD. 1093/1997 exige la superficie de parcela ocupada y el total de los metros cuadrados edificados, pero no la de cada planta; ciertamente, si varía la superficie de una planta, debe variar la total edificada; pero parece que la superficie de parcela ocupada puede referirse al contorno exterior e incluir patios, jardines, corrales, campos de juegos, etc., que son «superficie ocupada» pero no «superficie edificada», de manera que cabría imaginar algún supuesto en que varíe la primera y no la segunda.

## II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Herencia:* Desheredación: Para dejarla sin efecto es necesaria la intervención de los descendientes del desheredado**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.10.2019. En este caso, en la escritura, otorgada por todos los herederos y por la hija desheredada, se decía que, siendo contradicha la causa de desheredación por la desheredada y no pudiéndose probar por los herederos la causa de desheredación, han acordado que la desheredada conserve su derecho de legítima. La Dirección confirma la calificación de la registradora, según la cual «la desheredación ordenada por el testador debe entenderse eficaz porque se funda en justa causa expresada en el testamento y la certeza de dicha causa no ha sido contradicha por la desheredada en la vía judicial correspondiente, por lo que la cualidad de legitimario pasa a los hijos de dicha desheredada (art. 857 C.c.) y, por ello, si ésta carece de hijos y descendientes, deberá manifestarse así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son los mismos, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de la desheredada, y deberán intervenir en la partición».

R. 28.01.2021 (Notario Juan Montero-Ríos Gil contra Registro de la Propiedad de Valencia-17) (BOE 12.02.2021). (9)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2094.pdf**

## II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Recurso gubernativo:* No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma**
***Representación:* Procede la calificación registral de suficiencia del poder cuando se acompaña copia del mismo**
***Obra nueva:* El certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial**
***Obra nueva:* La declaración por antigüedad debe ser expresa**
***Obra nueva:* Licencia de primera ocupación en Derecho valenciano**
***Obra nueva:* Insuficiencia de la certificación catastral para justificar la antigüedad de una ampliación de obra**

Se trata de un acta de finalización de obra nueva ya declarada en construcción y de una escritura de ampliación de obra nueva antigua, firmadas por apoderado, en la que se resuelven varias cuestiones:

–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).

–Sobre las objeciones de la registradora a la suficiencia del poder, la Dirección reitera también que «el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado, 'sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación' [art. 98 L. 24/27.12.2001], pero si el notario, en contra de lo dispuesto en el art. 166 RN, acompaña la escritura de poder, el registrador habrá de calificar la congruencia entre el juicio de capacidad y el documento presentado, so pena de infringir el citado art. 18 LH e incurrir en la responsabilidad de los arts. 296 y ss. LH». No obstante, «la interpretación sistemática del art. 1285, la usual del 1287, o la más adecuada para que el negocio produzca efectos así como el principio de conservación del negocio del art. 1284 C.c., nos llevan admitir que quien está facultado para declarar una ampliación de obra nueva y vender o enajenar por cualquier título el resultado de la misma, de modo que pueda vender, permutar, enajenar… la finca sobre la que se ha declarado, pueda también declarar el fin de la obra nueva que constaba previamente declarada y que es la que es objeto de ampliación mediante la oportuna acta»; pues si bien, en materia de poderes, «ha sido un criterio muy extendido en doctrina y jurisprudencia la interpretación restrictiva y estrictamente literal», también es cierto que «hay que proteger la confianza jurídica: cuando se emite una declaración de voluntad, los terceros deben poder confiar razonablemente en ella».

–Se confirma el defecto de que «la firma de los técnicos firmantes de la certificación no se encuentra legitimada notarialmente, lo cual es necesario para que se pueda acreditar que efectivamente la certificación fue expedida por quien se dice que la firmó y sin que el visado del colegio profesional correspondiente sirva para suplir la necesidad de legitimación de la firma».

–En cambio el certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial (ver art. 50 RD. 1093/1997 y R. 31.08.2017), «sino únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma».

–Ciertamente, la certificación no sería necesaria (ni la legitimación de sus firmas) si se tratase de una declaración de obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/2015), y es lo que el recurrente alega que puede entenderse, porque la antigüedad resulta de la certificación catastral que se incorpora. Pero dice la Dirección que «del acta resulta que se ha optado por la constancia de la finalización de una obra nueva declarada por la vía 'ordinaria' del art. 28.1 RDLeg. 7/2015 y que no se trata de una declaración de obra nueva 'por antigüedad', [...] sin que se pueda presumir esto por el solo hecho de que se protocolice una certificación catastral».

–El tercer defecto señalado en la calificación registral es que ha transcurrido el plazo de 10 años de vigencia de la licencia de primera ocupación. Pero la Dirección reitera su doctrina sobre competencia de las Comunidades Autónomas para determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la licencia previa (ver, por ejemplo, R. 08.08.2019), y en este caso, los arts. 32 y 33 L. 3/30.06.2004, de la Generalitat Valenciana, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, solo exige la renovación de la licencia en caso de nuevas transmisiones o contratación de suministros.

–El cuarto defecto se confirma: no puede acreditarse la antigüedad de la ampliación de obra declarada por la certificación catastral que describe unitariamente la obra y se refiere al «año de la construcción»; pues «no hay base para entender que el año de la construcción 2008 sea precisamente el de la ampliación y no el de la construcción inicial».

R. 28.01.2021 (Notario Amador-Esteban Peydro de Moya contra Registro de la Propiedad de Alberic) (BOE 12.02.2021). (10)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2095.pdf**

## II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Anotación preventiva de embargo:*** **La conversión del embargo preventivo en ejecutivo debe hacerse por nueva anotación**

***Anotación preventiva de embargo:*** **La vigencia del embargo preventivo se cuenta desde la anotación de conversión en ejecutivo**

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.02.2015 y R. 28.01.2015 respecto a la vigencia de la anotación preventiva de embargo preventivo convertido en ejecutivo (art. 727 LEC), precisando que la conversión debió hacerse por nueva anotación y no por nota marginal. Pero, como en el caso de la primera de las resoluciones citadas, dice que, «constando la anotación preventiva cancelada con ocasión de extenderse un asiento posterior, el asiento de cancelación practicado, de conformidad con el art. 1.3 LH, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley».

R. 28.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa) (BOE 12.02.2021). (11)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2096.pdf**

## II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

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

Se trata de ejecutar una sentencia dictada contra la herencia yacente de la titular registral. La Dirección confirma la suspensión de la inscripción porque «la citación a la herencia yacente es genérica y se efectúa por edictos, sin que conste [...] averiguación alguna sobre la existencia o no de herederos o sobre su localización»; por lo que sería necesario el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC; a diferencia con el caso de la S.AP Barcelona 09.01.2018, invocada por el recurrente, «en el que la apreciación de un obstáculo supuestamente derivado del propio Registro (falta de tracto sucesivo) descansó en circunstancias que fueron objeto de evaluación específica por el órgano jurisdiccional en cuanto se refieren a la corrección de la relación jurídico-procesal, particularmente en cuanto atañe a la máxima identificación posible del demandado y a su válido emplazamiento, y las circunstancias concurrentes justificaban el llamamiento de los herederos indeterminados de la titular registral, a falta de cualquier otra factible identificación de posibles herederos».

R. 28.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-13) (BOE 12.02.2021). (12)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2097.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.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Herencia:* Necesidad de la declaración de herederos ab intestato por renuncia del heredero testamentario**

El causante había fallecido bajo testamento en el que legaba a su esposa el usufructo universal vitalicio e instituía heredera a su nieta; una vez fallecido, la nieta renuncia a la herencia como única descendiente y la viuda se adjudica la herencia como heredera ab intestato. La registradora considera necesaria la declaración de herederos ab intestato. La Dirección lo confirma: «La viuda basa sus derechos a la sucesión del causante en el llamamiento legal, es decir, que el título material es la ley, por lo que el vehículo formal de acceso al Registro o título formal debería ser un acta de notoriedad para la declaración de herederos ab intestato; [...] el acta de notoriedad para la declaración de herederos ab intestato implica trámites, plazos (acta inicial y de cierre), una finalidad y un juicio de notoriedad del notario que dotan de las garantías y la seguridad jurídica prevenidas en el ordenamiento».

R. 29.01.2021 (Notario Francisco-Enrique Ledesma Muñiz contra Registro de la Propiedad de León-4) (BOE 12.02.2021). (13)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2098.pdf**

## II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***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 el traslado del historial registral de la finca a otro Registro conforme al art. 3 RH. Los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH); y el recurso no puede tener por objeto la procedencia de practicar el traslado del historial registral.

R. 29.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (BOE 12.02.2021). (14)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2099.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.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

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

***División y segregación:*** **Competencia de la Comunidad Autónoma en materia de unidad mínima de cultivo**

Se trata de una escritura en la que se formaliza una segregación y se eleva a público un contrato privado fechado en 1978, de compraventa de la porción segregada; se incorpora certificación del Ayuntamiento en la que se informa de que en 1980 la finca registral ya estaba dividida en dos parcelas catastrales coincidentes con la segregada y el resto de la matriz, y que no consta procedimiento abierto ni concluso de restablecimiento de la legalidad urbanística. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de casos similares (R. 17.10.2014 y R. 19.10.2020); pues, si bien «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. disp. trans. 4 C.c.», cabe admitir la analogía con las obras antiguas e inscribir aquellas en que la posible infracción esté prescrita (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). «Cuestión distinta es la aplicación de la legislación agraria en materia de unidades mínimas de cultivo y la apreciación de las excepciones a la misma» (ver R. 12.12.2019 y art. 25 L. 19/04.07.1995), competencia del órgano autonómico a través del procedimiento del art. 80 RD. 1093/1997, (comunicación del registrador a la Administración agraria competente y actuación en consecuencia, que será lo procedente en este caso).

R. 29.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Algete) (BOE 12.02.2021). (15)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2100.pdf**

## II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

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

***Recurso gubernativo:*** **El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General**

***Rectificación del Registro:*** **La rectificación de la cartografía catastral debe promoverse en el Catastro**

Sobre el asiento de presentación reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso el registrador denegaba el asiento de presentación de un documen-

to privado en el que se solicitaba la rectificación registral de la descripción de una finca que no se identificaba, por invadir el dominio público:

–Se reitera que procede el recurso ante la Dirección General por la negativa del Registro al asiento de presentación (ver, por ejemplo, R. 20.11.2013).

–Y se confirma que no procede el asiento de presentación de documentos privados que no podrían causar una inscripción (art. 420 RH; ver, por ejemplo, R. 14.07.2012); se precisa que «la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro»; lo que ocurre en este caso, en que «se trata de una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, pues no se identifica ni describe la finca sobre la cual se pretende la rectificación registral ni tampoco los términos en los que dicha rectificación habría de practicarse»; además de que, «aunque se hubiera practicado el asiento de presentación, la rectificación pretendida exigiría consentimiento del titular registral».

–«Si lo que se pretende es la rectificación de la cartografía catastral, que es lo que parece deducirse de la documentación aportada, el interesado deberá acudir en primer lugar al organismo competente del Catastro para subsanar el error, y después podrá lograr la coordinación entre Catastro y Registro utilizando cualquiera de los procedimientos previstos legalmente para ello, enunciados tras la reforma operada por la L. 13/2015 en el art. 198 LH, pero que en todo caso prevén la intervención o solicitud por parte del titular registral».

R. 29.01.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa) (BOE 12.02.2021). (16)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2101.pdf**

## II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Descripción de la finca:*** **Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión de finca colindante**

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción». Seguido el expediente del art. 199 LH, la Dirección considera justificadas las dudas de identidad de la finca, basadas en la oposición del colindante, con informe y plano elaborado por técnico, contradictorio al presentado por el recurrente, a lo que se añade exposición razonada y fundamentada del registrador, basada en la consulta a los antecedentes catastrales; quedando, además, perfectamente identificadas las fincas registrales afectadas.

R. 01.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arona) (BOE 18.02.2021). (1)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2509.pdf**

## II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Herencia:*** **El pacto gallego de mejora puede hacerse imponiendo a unos mejorados la obligación de entregar bienes a otros**

Se trata de una escritura de aceptación de herencia, adjudicación parcial de caudal hereditario y pacto de mejora con entrega de bienes de presente (arts. 209 y ss. L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia); la madre viuda mejora de presente a dos hijos con determinados bienes privativos, imponiéndoles la obligación de entregar a otra hermana, a la que así también mejora, determinados bienes hereditarios que se les habían adjudicado a aquellos, lo que efectivamente cumplen. Frente a las objeciones de la registradora, dice la Dirección que, si bien el pacto de mejora solo puede hacerse por los ascendientes a favor de los descendientes, y los hijos propietarios son los únicos que pueden disponer de su derecho, en el caso concreto la viuda genera la obligación de la entrega que deben hacer dos de los hijos, y, a cambio, entrega a cada uno de ellos otras fincas; «este pacto sucesorio ha sido aceptado por todas las partes afectadas y comprometidas en él, y las obligaciones de entrega que ha generado han sido consentidas y consumadas por todos y cada uno de los implicados e interesados; además existe causa, título y modo, por lo que, debe considerarse válido».

R. 03.02.2021 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Celanova) (BOE 18.02.2021). (2)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2510.pdf**

## II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Herencia:* Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.04.2019 y R. 11.04.2019, también con referencia a la viuda del hijo transmitente. Ciertamente, los herederos del transmitente suceden directamente al primer causante (doctrina de las S. 11.09.2013 y S. 05.06.2018, que alega el recurrente); pero el «ius deltionis» forma parte de la herencia del transmitente y hace necesaria la intervención de los legitimarios de este.

R. 03.02.2021 (Notario Joaquín Borrell García contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 18.02.2021). (3)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2511.pdf**

## II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Bienes públicos:* Los contratos sobre bienes inmuebles se rigen por la legislación patrimonial**

***Condición resolutoria:* Es necesario acreditar la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales**

***Condición resolutoria:* Es necesaria notificación de resolución al comprador**

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

***Condición resolutoria:* Casos en que no es necesaria la consignación de cantidades del art. 175.6 RH**

***Documento administrativo:*** **Es necesaria la firmeza del acuerdo cuya inscripción se solicita**

Se trata de certificación de un acuerdo del Ayuntamiento por el que se resuelve unilateralmente una compraventa por ejercicio de una condición resolutoria (por incumplimiento de parte del contrato, no por falta de pago del precio). La registradora señala varios defectos:

–«No resulta acreditada la liquidación referente al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados». La liquidación se acredita en el recurso, pero la Dirección reitera 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)».

–«Resulta necesario requerimiento notarial o judicial de resolución del contrato de compraventa». Señala la Dirección que «existe una diferencia en el ámbito de los contratos privados de los entes públicos entre 'fase de preparación y adjudicación del contrato', regida por normativa especial y cuya eventual infracción corresponde revisar a la jurisdicción contencioso-administrativa, y la fase relativa a 'los efectos y extinción del contrato', sujeta a las normas del Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria» (ver R. 08.11.2018 y art. 26.2 Ley 9/08.11.2017, de Contratos del Sector Público). Bajo esta consideración de la fase de aplicación del Derecho privado a los efectos y extinción del contrato, se confirma la necesidad de notificación y requerimiento al comprador, que sirve para comunicar de forma fehaciente la decisión del vendedor de optar por la resolución (ver R. 10.07.2013), pero al mismo tiempo es un mecanismo de defensa para éste, pues le permite oponerse a la resolución, que no cabe si no existe allanamiento (R. 17.05.2013).

–«Resulta necesaria la consignación de las cantidades entregadas por la parte compradora» (arts. 175.6 RH y 1123 C.c.)». Y así lo exige el citado artículo reglamentario; pero la moderación de la cláusula penal del art. 1154 C.c. es renunciable, y «no se puede moderar una cláusula penal convenida por las partes al amparo del art. 1154 C.c. si, precisamente, la pena pactada se ha previsto para sancionar el incumplimiento parcial o deficiente producido».

–«No resulta la firmeza del acuerdo de resolución del contrato de compraventa adoptado». Y, efectivamente, dice la Dirección que «el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, y suficiente, la firmeza en dicha vía, ya que con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso-administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales».

R. 03.02.2021 (Ayuntamiento de San Clemente, contra Registro de la Propiedad de San Clemente) (BOE 18.02.2021). (4)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2512.pdf**

> Por lo que respecta a la consignación del precio que haya de ser devuelto, la Dirección repite la doctrina de la R. 15.01.2021; y parece, por tanto, estimar el recurso en este punto; pero finalmente dice que «esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos (con las salvedades indicadas respecto de la falta de consignación del precio)».

## II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

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

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

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

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

Se presentan en el Registro una escritura pública de compraventa de 1993 en favor del recurrente y un mandamiento judicial que ordena la inscripción de la finca a su favor por haber poseído la misma pública, pacífica e ininterrumpidamente desde el año 1993. La Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral:

–No encontrarse la finca inscrita a favor de los vendedores en la escritura (arts. 20, 40 y 38 LH).

–«Falta de intervención en el procedimiento judicial de los titulares registrales» (ídem).

–«No consta en la sentencia que contra la misma no cabe interponer recurso de rescisión al haber sido dictada en rebeldía», pues, «mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible, sino solamente susceptible de anotación preventiva» (arts. 502 y 524 LEC)».

–«No consta la intervención de un administrador judicial en representación de la herencia yacente ni intervención de alguno de los interesados en la misma (ver R. 08.05.2019)».

–Es necesario que se aporte una escritura de venta de 1976 y una escritura de herencia que al parecer pueden permitir la reanudación de tracto sucesivo respecto de alguno de los titulares registrales.

–Es necesario el original de la certificación del letrado de la Administración de Justicia que acredita determinadas citaciones y comparecencias, y no una fotocopia (art. 3 LH).

R. 03.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Amposta-1) (BOE 18.02.2021). (5)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2513.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.

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.

Sobre sentencias dictadas en rebeldía, ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019) (art. 524.4 LEC).

## II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

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

***Recurso gubernativo:*** **El recurso por falta de presentación debe plantearse ante la Dirección General**

***Urbanismo:*** **La oposición a un proyecto de reparcelación debe formularse ante la jurisdicción contencioso-administrativa**

Sobre el asiento de presentación reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso el registrador denegaba el asiento de presentación de un documento privado en el que se formulaba oposición a la inscripción de un proyecto de reparcelación:

–Se reitera que procede el recurso ante la Dirección General por la negativa del Registro al asiento de presentación (ver, por ejemplo, R. 20.11.2013).

–Se confirma que no procede el asiento de presentación de documentos privados que no podrían causar una inscripción (art. 420 RH; ver, por ejemplo, R. 14.07.2012);

–Y se señala que hay cauces diferentes para la pretensión del recurrente; concretamente, el recurso ante la jurisdicción contencioso-administrativa, cuyo resultado puede asegurarse registralmente a través de la anotación preventiva, pero siempre con *la presentación en forma de los títulos fehacientes procedentes en cada caso* (arts. 64 y ss. RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

R. 03.02.2021 (Construcciones Ronda, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 18.02.2021). (6)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2514.pdf**

En el mismo sentido, la R. 20.07.2017.

## II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Minas:* La cancelación por caducidad de concesión minera requiere audiencia del interesado**

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

«Se debate en el presente recurso si se puede cancelar por caducidad la inscripción de una concesión minera en virtud de resolución administrativa firme [Agrupación de Interés Urbanístico], cuando consta inscrita a favor de un tercero que no ha sido oído en el expediente». La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (art. 99 RH) y especialmente, que corresponde al registrador calificar «la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos». Específicamente, el art. 186 RH exige para cancelar por caducidad la inscripción de la concesión de derechos mineros, «la tramitación de un expediente en el que sea oído el titular registral o al menos haya sido citado personalmente y no hubiere comparecido»; existe la excepción de que la causa de caducidad conste explícitamente en el Registro, pero no es ese el caso. «No se puede tampoco aceptar el argumento de que la transmisión del derecho minero es nula: se trata de una cuestión que una vez practicado el asiento 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)».

R. 04.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-1) (BOE 18.02.2021). (7)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2515.pdf**

Ver las R. 30.03.2016 y R. 30.10.2020, que cita la Dirección, con una solución similar para un derecho de reversión.

## II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Anotación preventiva de embargo:*** **En el de vivienda privativa sólo es necesario notificar al cónyuge si consta en el Registro el carácter familiar**
***Anotación preventiva de embargo:*** **Denegación por insuficiente identificación del titular registral con el embargado**

Se trata de un mandamiento de anotación preventiva de embargo. El registrador señala dos defectos:

–No consta que la vivienda embargada no tenga el carácter de vivienda habitual o que la traba haya sido notificada al cónyuge. La Dirección revoca este defecto, toda vez que el art. 144.5 RH solo despliega esas precauciones cuando el carácter de vivienda familiar conste en el Registro (ver R. 19.09.2013).

–No se puede identificar al demandado, ya que en el Registro consta el titular «I.M.», con un NIE, y en el mandamiento aparece como deudor «I.M.», con un DNI distinto. Este defecto se confirma, pues no queda acreditado de forma indubitada ser la misma persona la deudora y el titular registral.

R. 04.02.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Algeciras-1) (BOE 18.02.2021). (8)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2516.pdf**

Al parecer se trataba de un marroquí que había adquirido la nacionalidad española, cambiando su NIE por DNI; pero eso no quedaba acreditado.

## II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Inmatriculación:*** **No tiene que justificarse más allá de los dos títulos sucesivos inmatriculadores**
***Inmatriculación:*** **Si se alega la adquisición previa del transmitente, debe calificarse**
***Inmatriculación:*** **Dudas fundadas del registrador sobre la no inscripción de la finca**
***Publicidad registral:*** **La nota simple no puede prevalecer sobre el contenido de los libros registrales**

Se pretende la inmatriculación por el doble título del art. 205 LH: unos cónyuges venden una finca que el marido aportó a la sociedad de gananciales tras adquirirla por herencia de X. La registradora opone dos defectos:

–El vendedor no puede ser heredero de X, pues consta en el Registro que este tuvo una única heredera. Dice la Dirección que «el registrador ha de calificar no solo el título público traslativo e inmatriculador, sino también el título público previo de adquisición [no más]; [...] ahora bien,

si esa supuesta y alegada adquisición previa del transmitente resultara ser conceptual y jurídicamente incongruente, o imposible, sí puede y debe ser objeto de calificación».

–Que aparece inscrita una finca que, «por su descripción y antecedentes registrales», puede tratarse de la finca que ahora se vende «y por tanto procede denegar la inmatriculación para evitar una doble inmatriculación». Como ha señalado la Dirección, por ejemplo en su R. 22.10.2020, «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el art. 205 LH tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados». En el caso concreto «los indicios sobre la posible e incluso probable coincidencia, siquiera parcial, son más que razonables y fundamentados (nombre de la calle y número, superficies, antiguos titulares). El hecho de que haya previas notas simples de que no se encontraba inscrita ninguna finca con la concreta descripción solicitada nunca podría prevalecer sobre el contenido efectivo de los libros registrales: «es humanamente y técnicamente imposible emitir nota simple o certificación registral concluyente que pudiera afirmar, sin ningún género de duda ni posibilidad de error, que el recinto geográfico al que pretende referirse con más o menos acierto o precisión una mera descripción alfanumérica y literaria no se corresponda ni siquiera en parte con ninguno de los recintos geográficos a los que pretendieron referirse ninguna de los miles de descripciones alfanuméricas y meramente literarias con que se han venido inmatriculando las fincas durante décadas».

R. 05.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lillo) (BOE 18.02.2021). (14)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2522.pdf**

## II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Concurso de acreedores:*** **Cancelación de hipoteca anterior para la venta de la finca libre de cargas**

«Se plantea en este recurso si se pueden cancelar determinadas hipotecas anteriores al concurso del titular registral, como consecuencia de la enajenación de una pluralidad de inmuebles aprobada judicialmente, cuando consta la notificación sin oposición, pero no el consentimiento expreso de los titulares de las hipotecas a cancelar». Entiende el registrador que es necesario el consentimiento expreso de los acreedores hipotecarios si el precio que van a recibir no es igual o superior al valor de su garantía (art. 210 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal). La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales y, en especial, que «la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia, pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal»; y reconoce que, para cancelar las hipotecas anteriores al concurso del titular registral en la enajenación de los bienes hipotecados es preciso que los acreedores hipotecarios hayan tenido «la participación legalmente exigible»; pero, como el auto judicial da por cumplidos de los requisitos del art. 155.4 L. 22/2003 (actual 210 RDLeg. 1/2020) en relación con los acreedores, concluye la Dirección que «si en el procedimiento ju-

dicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el art. 100 RH otorga a los registradores el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos».

R. 05.02.2021 (Isolux Corsán Inmobiliaria, S.A. contra Registro de la Propiedad de Madrid-44) (BOE 18.02.2021). (16)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2524.pdf**

Hasta cierto punto es lógico que se deba aceptar la forzada interpretación judicial de que donde la ley habla de consentimiento expreso baste la notificación sin oposición. Pero no es tan lógico que, como parece resultar de la exposición de los hechos, el juez decrete la cancelación de la hipoteca «al objeto de llevar a efecto la transmisión libre de cargas»; porque si el registrador cancela la hipoteca y después la transmisión no se realiza por cualquier causa, el acreedor quedaría sin garantía y para recuperarla necesitaría el consentimiento del deudor o un específico procedimiento judicial contra él. Y si se piensa que la cancelación es condicionada a la enajenación, debe recordarse que la misma Dirección negó esa posibilidad en R. 18.05.2018; el art. 23 LH admite la condición para *los actos o contratos inscritos,* pero no para la cancelación, que supone extinción de la inscripción cancelada (art. 76 y 77 LH) y que presume la extinción del derecho mismo (art. 97 LH).

## II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2021)

***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 el registrador deniega la diligencia del segundo libro de actas, ya que previamente se diligenció un libro segundo, por encargo del presidente de la comunidad, por extravío del libro número 1, según instancia. «La nota marginal de legalización del libro de actas que se extendió, una vez practicada, quedó bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos mientras no se declare su invalidez en los términos establecidos en la ley, entre los que no se encuentra este recurso (cfr. art. 1 LH)»; hay «un evidente conflicto en la comunidad de propietarios», pero su resolución no es competencia del Registro, sino que debe ser objeto de «un procedimiento que respete los principios de tutela judicial efectiva, audiencia y contradicción».

R. 04.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 1) (BOE 22.02.2021). (1)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/22/pdfs/BOE-A-2021-2746.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.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2021)

***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 una Administración Pública insta la cancelación de una inscripción de inmatriculación ya practicada en virtud del art. 205 LH, alegando que la finca inmatriculada invade una vía pecuaria. «El art. 205.3 LH contempla la posibilidad de efectuar una notificación a la Administración previamente a la inmatriculación cuando *el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas;* pero solamente en ese caso o cuando una norma especial así lo prevea (como sucede en la normativa de costas, montes o carreteras); en este caso, «ha sido correcta la actuación del registrador, dado que el dominio público además de no constar inscrito en el Registro, no resultaba afectado según la cartografía catastral ni según las cartografías disponibles en la aplicación informática registral homologada», y debe tenerse en cuenta que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que debe existir identidad en todo caso entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto y que el art. 3.3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, establece una presunción de veracidad de los datos catastrales».

R. 04.02.2021 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla La Mancha contra Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina - 2) (BOE 22.02.2021). (2)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/22/pdfs/BOE-A-2021-2747.pdf**

Ver resolución anterior y su nota. Ver también R. 23.01.2019, sobre actuación del registrador en caso de duda de invasión del dominio público.

## II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Herencia:* Efectos de la desheredación con relación a los descendientes del desheredado**
***Herencia:* Ineficacia de la desheredación sin expresión concreta de la causa**

Se trata de una escritura de herencia; la causante había otorgado testamento en el que desheredaba a dos hijos «por las causas previstas en el artículo 853 del Código civil», instituía heredera a su otra hija y nombraba contadora partidora; esta manifiesta que la causa de desheredación se justificaba por la testadora en un acta autorizada por el mismo notario con comparecencia de testigos, que el otorgamiento de la escritura de herencia se ha notificado a los desheredados (uno de los cuales niega la causa y manifiesta su voluntad de impugnar el testamento), y adjudica todos los bienes a la nombrada heredera. La registradora afirma que «es necesario contar con la intervención de los descendientes de los dos hijos desheredados por la causante en su testamento, de conformidad con los arts. 857 y 1058 C.c. y art. 80.1.a RH y concordantes», y añade que «debe deducirse del título de la sucesión, o del documento atributivo de la herencia, cuál ha sido

la causa concreta de la desheredación». Dice la Dirección que es necesario para la desheredación que la causa se pruebe por los herederos si fuere negada por el desheredado, pero esa prueba solo se impone cuando la negación se haga judicialmente, lo que no ha ocurrido; por tanto, en principio, las disposiciones testamentarias tendrían plena eficacia y los descendientes de los desheredados tendrían que intervenir en la partición. Sin embargo, en este caso, debe negarse eficacia a la desheredación, pues el testamento no menciona de manera expresa la concreta causa legal en que se funda (arts. 848 y 849 C.c.), se limita a una referencia al art. 853 C.c., que recoge varias causas, y la concreción se hace en un acta separada; la conclusión debe ser que los desheredados han de intervenir en la partición (o debe reconocerse su legítima en la que realice la contadora-partidora), pero no que deban intervenir los descendientes de los desheredados.

R. 10.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Xirivella) (BOE 25.02.2021). (1)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2947.pdf**

## II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Extranjeros:*** **Equivalencia funcional de certificado sucesorio eslovaco anterior al Rto. UE 650/2012**

Se trata de una escritura de herencia de causante eslovaco relativa a una finca sita en España e inscrita a nombre de la viuda «con arreglo a su régimen económico matrimonial»; el causante había fallecido en 2011 y había otorgado testamento en el que legaba a un hijo de su esposa una finca en Eslovaquia, que ya se había adjudicado en aquel país; en cuanto a la consideración de la viuda como única heredera, se justifica con un «certificado sucesorio» eslovaco, respecto al que el registrador objeta que «se limita a adjudicar el bien radicado en Eslovaquia y a considerar a la viuda 'heredera forzosa'». La Dirección confirma que, «tratándose de sucesión abierta antes de la aplicación del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, debe quedar acreditada la legalización o apostilla ante autoridad competente». Pero en cuanto al título sucesorio, dada la dificultad (que no imposibilidad) de la autorización del acta de declaración de herederos ab intestato en España, «se considera más adecuado proceder por parte del notario y del registrador españoles a la labor de equivalencia funcional de los documentos, que en todo caso, de haber fallecido el causante con posterioridad al 17 de agosto de 2015, seria de obligada realización, al basarse el Reglamento en la innecesaria reproducción de procedimientos y en la adecuación obligada de las instituciones»; y que, siendo el fallecimiento anterior, puede hacerse al amparo de la disp. adic. 3 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria (inscripción en los registros públicos de documentos públicos extranjeros) y arts. 56 y 60 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil (ejecución e inscripción de documentos públicos extranjeros). Y en cuanto al régimen económico matrimonial, resulta claro que es el legal de comunidad, por lo que no hay que acreditar la existencia de capitulaciones y, dado que la heredera es la única interesada en la liquidación del régimen, carece de trascendencia –en este supuesto– la denominación que se le haya dado.

R. 10.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz) (BOE 25.02.2021). (2)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2948.pdf**

## II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Titular registral:*** **Identificación suficiente de una sociedad**

Se trata de una escritura de compraventa en la que la sociedad vendedora aparece con el mismo nombre que en el Registro, pero con distinto NIF. La registradora de la propiedad suspende la inscripción por entender que esa diferencia impide establecer la plena identidad entre el titular registral y la entidad vendedora. La Dirección dice que tal discrepancia puede calificarla el registrador, pero que «solo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente trascendencia por ofrecer dudas razonables de falta de correspondencia entre el titular inscrito y el causante o transmitente respecto del acto que se pretende inscribir». En el caso concreto «no cabe duda alguna sobre la identificación»; y cita los datos de identificación de la sociedad vendedora y de su administrador, que pueden consultarse en el Registro Mercantil; o el censo de entidades jurídicas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (conforme a la web oficial: https://www1.agenciatributaria.gob.es/wlpl/BUGC-JDIT/Cnej en la que figura uno solo de los NIF).

R. 10.02.2021 (Notario Jorge Díaz Cadórniga contra Registro de la Propiedad de Purchena) (BOE 25.02.2021). (3)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2949.pdf**

## II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Recurso gubernativo:*** **Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento**
***Propiedad horizontal:*** **No puede modificarse un elemento privativo sin inscribir previamente el régimen**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se trata de un acta en la que se manifiestan las referencias catastrales correspondientes a una finca y se añade que «la finca forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal anterior a la entrada en vigor de la Ley 49/1960, rigiéndose por lo dispuesto en el art. 2.b LPH». «El registrador inscribió el título en los términos recogidos en éste, sin expresar la existencia de una propiedad horizontal de hecho que figura en el título, por tratarse de una mención» (ver arts. 98 LH y 353.3 RH). Dice la Dirección que en este caso «no existe calificación registral negativa, pues se ha inscrito el título, aunque sin hacer constar una indudable mención de derechos susceptible de inscripción separada; debe ser debidamente constituido e inscrito el régimen de propiedad horizontal separadamente, en los términos que ya se indicaron en la R. 02.06.2020»; y rechaza las alegaciones del recurrente de que la pertenencia a un régimen de propiedad horizontal es una circunstancia descriptiva relativa a la naturaleza de la finca. cosa que no encaja en las circunstancias que contemplan los arts. 9 LH y 51 RH.

R. 11.02.2021 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 25.02.2021). (6)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2952.pdf**

Es el mismo asunto que dio lugar a la R. 02.06.2020.

## II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Bienes gananciales:* Embargo de bien ganancial y notificación al cónyuge del demandado**

Se trata de una certificación de la adjudicación administrativa y mandamiento de cancelación en procedimiento de apremio seguido por la Tesorería de la Seguridad Social. El registrador objeta que solo se ha seguido el procedimiento con uno de los cónyuges, siendo así que la finca aparece inscrita a nombre de un matrimonio como bien consorcial aragonés, régimen que se encuentra disuelto y pendiente de liquidación. Pero dice la Dirección que las reglas de ejecución de bienes comunes matrimoniales exigen que el expediente se dirija contra los dos cónyuges o que, entablado contra uno solo, se notifique al otro el embargo (ver arts. 541 LEC, 144 RH y 103.2 RD. 1415/11.06.2004, Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social). Y en este caso resulta del texto de la anotación preventiva que motiva la ejecución que la diligencia de embargo fue notificada a la deudora y a su cónyuge, con lo que este ha tenido oportunidad de ejercer todos los derechos y acciones que la ley le reconoce y no puede alegarse que haya sufrido indefensión.

R. 11.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Amposta-2) (BOE 25.02.2021). (7)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2953.pdf**

## II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Hipoteca:* Constitución: El valor de tasación para el procedimiento de ejecución directa no puede minorar el valor de otras cargas**

La Dirección reitera la doctrina de que «es necesario, para poder inscribir el pacto de la escritura de constitución unilateral de hipoteca que contiene la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución judicial directa de la hipoteca y a la venta extrajudicial de la misma, que el valor en que se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior al valor que resulta del certificado de tasación que se protocoliza en la escritura» (lo que resulta de la combinación de los arts. 682.2.1 LEC y 129.2.a LH, y se ha tratado en R. 29.10.2013, R. 22.01.2014, R. 24.03.2014, R. 07.10.2015 y R. 14.09.2016); de manera que no resulta admisible la fijación como tipo para la subasta del valor de tasación pero minorado el importe pendiente por capital de los préstamos hipotecarios que gravan la finca; ciertamente lo prevé como norma el art. 666

LEC, pero solo para la ejecución ordinaria, en la que debe cumplirse como trámite esencial la valoración de los bienes.

R. 11.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Inca-1) (BOE 25.02.2021). (8)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2954.pdf**

## II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Documento administrativo:*** **No puede inscribirse el expediente no seguido con el titular registral**

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.08.2019, R. 12.03.2020, R. 16.10.2020, R. 11.12.2020 y R. 13.01.2021.

R. 11.02.2021 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de Navahermosa) (BOE 25.02.2021). (9)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2955.pdf**

## II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Hipoteca:*** **Cancelación: Puede inscribirse la otorgada por el anterior titular si no se ha comunicado la cesión al deudor**

Procede la cancelación de hipoteca otorgada por el acreedor primitivo, aunque hubiera cedido el crédito hipotecario, si no consta en el Registro que se hubiera notificado la cesión al deudor (arts. 1164 C.c., 149 y 150 LH y 176 RH), lo que constituye una excepción al principio de tracto sucesivo (art. 20 LH). Sin embargo, es necesario que la escritura esté autoliquidada del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sin que exima de esta necesidad el hecho de estar presentada por acreedor posterior, la Diputación de Guipúzcoa (art. 254.1 LH).

R. 11.02.2021 (Servicio de Recaudación del Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa contra Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián - 2) (BOE 25.02.2021). (10)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2956.pdf**

## II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Concurso de acreedores:*** **Intervención del acreedor en la ejecución de hipoteca y calificación registral**

Se trata de un testimonio de auto de adjudicación de un inmueble y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento concursal; la sociedad deudora está en situación concursal; el crédito hipotecario está cedido entre la fecha de la aprobación del plan de liquidación y el auto de adjudicación y cancelación; la inscripción de la cesión del crédito se produjo en fecha posterior al auto de adjudicación y cancelación; se hace constar que se ha efectuado la notificación del auto de adjudicación y cancelación de cargas al cesionario (pero no consta su consentimiento expreso), justificando la decisión de simplemente notificar en que la inscripción de la escritura de cesión es posterior al auto de adjudicación. Por esto último entiende la Dirección que hay «un pronunciamiento judicial expreso respecto de la debida intervención del titular registral de la hipoteca»; de manera que, aunque del art. 210 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal, resulta la necesidad de aceptación expresa del acreedor para la realización directa en determinadas condiciones, «si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el art. 100 RH otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos».

R. 11.02.2021 (Progress Chemist, SL, contra Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia) (BOE 25.02.2021). (11)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2957.pdf**

III

# RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL

*Pedro Ávila Navarro*

## III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Sociedad anónima:* Consejo de administración: No puede constituirse sin la mitad más uno de sus miembros**

***Sociedad anónima:* Acciones: El régimen de comunidad es también aplicable a la comunidad hereditaria**

Se trata de inscribir el acuerdo del consejo de administración de nombramiento de consejera, por cooptación, una persona representante de la comunidad hereditaria de accionista fallecido. «El registrador suspende la inscripción de tales acuerdos porque –a su juicio– no puede considerarse válidamente constituido el consejo de administración, pues según los estatutos sociales deben concurrir a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros, y, de los cuatro consejeros que lo componen, uno ha fallecido y otro se ha opuesto claramente tanto a la celebración de la mencionada sesión como a delegar su derecho de voto». La Dirección confirma el defecto sobre constitución del consejo, que exigiría la mayoría de los vocales según el art. 247.2 LSC, y lo mismo resulta del art. 171 LSC, que en caso de cese de la mayoría faculta a cualquiera de los consejeros para solicitar la convocatoria judicial de la junta. En cambio, «respecto de la aptitud para ser nombrado administrador, debe admitirse también la aplicación del art. 126 LSC [sobre copropiedad de participaciones sociales o acciones y el nombramiento de una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio], contemplando la comunidad hereditaria a través del prisma de la unificación subjetiva del ejercicio de los derechos de socio; y en el acta se expresa que se nombra a la señora H., no 'uti singuli', sino 'en representación de la comunidad hereditaria' de su fallecido padre».

R. 10.12.2020 (Circuitos del Motor El Arenal, S.A., contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 28.12.2020). (3)

**https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17070.pdf**

## III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2020)

***Sociedad limitada:* Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 10.12.2018, R. 20.12.2018 y otras, en aplicación del art. 279 LSC; aunque la sociedad no esté obligada a verificación contable; y sin

que pueda alegarse que no lo exige el art. 366.1.5 RRM, pues sí lo hace el art. 279 LSC, que debe prevalecer aplicación del principio de jerarquía normativa.

R. 11.12.2020 (Reciclatges Penedes SL, contra Registro Mercantil de Tarragona) (BOE 28.12.2020). (13)

**https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/28/pdfs/BOE-A-2020-17080.pdf**

## III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Objeto social: Puede constituirse sin ánimo de lucro, en el sentido de ganancias repartibles**

Se trata de la constitución de sociedad limitada que según sus estatutos «carece de ánimo de lucro y tiene por objeto la actividad de promoción, educación y rehabilitación de personas con discapacidad», además de algunas actividades mercantiles, cuyos beneficios, según el recurrente, se reinvierten íntegramente en el desarrollo de la actividad social, sin que exista reparto de ganancias. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, el ánimo de lucro que se concreta de manera muy singular en la obtención de dividendos partibles entre los socios constituye un elemento esencial de las sociedades», y cita las R. 02.02.1966 y R. 22.11.1991. La Dirección reconoce que «en la configuración legal de las sociedades de capital se incluyen como elementos caracterizadores de la misma el ánimo de obtener una ganancia común y partible mediante el desenvolvimiento de la actividad societaria y su posterior reparto entre los socios –cfr. arts. 1665 C.c., 116 C. de c. y 93.a y 273 LSC–», y cita en ese sentido las R. 20.01.2015 y R. 11.04.2016. Pero recuerda que en esas mismas resoluciones ya se decía que «el tipo de la sociedad anónima o de la sociedad de responsabilidad limitada es adoptado en algunas ocasiones como simple técnica organizativa, habida cuenta de su funcionalidad y el criterio de mercantilidad formal: [...] no cabe desconocer las opiniones doctrinales que niegan o interpretan muy flexiblemente la finalidad lucrativa como elemento caracterizador de las sociedades de capital, por considerar que prevalece el elemento estructural u organizativo del concreto tipo social adoptado y no el fin perseguido; [...] el ánimo de lucro sería un elemento natural, usual, pero no esencial, a diferencia del fin común que siempre ha de existir»; y en este caso, «se excluye únicamente el ánimo de lucro en sentido subjetivo (obtención de ganancias repartibles; lucro personal de los socios), pero no se excluye el ánimo de lucro en sentido objetivo (obtención de ganancias o ventajas patrimoniales que no se reparten entre los socios sino que se destinan a un fin común, social)». Por lo que estima el recurso.

R. 17.12.2020 (Solidaridad y Trabajo Virgen del Camino, S.L., contra Registro Mercantil de León) (BOE 09.01.2021). (2)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-342.pdf**

> Parecería lógico que una entidad dedicada a la asistencia a personas con discapacidad adoptara la forma de asociación, y eso sería lo procedente si esa fuera su única actividad; pero una asociación de asistencia que realiza actividades mercantiles con las que se espera obtener los fondos necesarios resultaría una figura aún más discordante. La dedicación a esas actividades en forma societaria y, por tanto, con publicidad registral, parece la menos mala de las dos soluciones.

## III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020 (BOE DE 09 DE ENERO DE 2021)

***Sociedad limitada:*** **Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de tres R. 02.01.2017 y de la R. 19.02.2018, entre otras (arts. 282 LSC y 378.1 RRM). Y sin que la Dirección pueda pronunciarse en este recurso sobre la nota de calificación que negó el depósito de las cuentas anteriores; sobre esas, «lo que debería hacer [el recurrente] es volver a presentar esa documentación en el Registro Mercantil, y contra la nota de calificación de las mismas, si la hubiera, recurrir ante esta Dirección General (art. 324 LH y R. 15.04.2005)».

R. 18.12.2020 (Herederos de la Paz Figueroa SL, contra Registro Mercantil de Tenerife) (BOE 09.01.2021). (3)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/09/pdfs/BOE-A-2021-343.pdf**

## III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 28 DE ENERO DE 2021)

***Sociedad limitada:*** **Administración: Forma de notificación de la renuncia de administrador solidario**
***Derecho notarial:*** **Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario**

Reitera la doctrina de las R. 30.01.2012, R. 05.03.2012 y R. 03.08.2017 y otras. Se trata de una renuncia de administrador solidario que se notificó a la sociedad conforme al art. 147 RRM. Dice la Dirección: «A la luz de lo establecido en los arts. 202 y 203 RN debe concluirse que en el presente caso era necesaria una doble actuación notarial, en el lugar que según los asientos registrales constituye el domicilio social, que diera cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación había de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo (o por cualquier otro procedimiento que permitiera dejar constancia fehaciente de la entrega)». En el caso concreto se había hecho una notificación personal por el notario en el «domicilio real» señalado por el requirente, donde se negaron a hacerse cargo de la cédula; y una notificación en el «domicilio registral» por correo certificado con aviso de recibo, con el resultado de «desconocido».

R. 15.01.2021 (Notario José-Clemente Vázquez López contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 28.01.2021). (13)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/01/28/pdfs/BOE-A-2021-1229.pdf**

## III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO DE 2021 (BOE DE 12 DE FEBRERO DE 2021)

***Sociedad limitada:*** **Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría**

***Sociedad limitada:* Cuentas: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver arts. 265.2 y 279 LSC y, por ejemplo, R. 19.02.2018 y R. 26.09.2018). Sobre la exigencia de informe de auditoría «el recurrente alega que existe una causa sobrevenida que comporta la innecesaridad de dicha auditoría, pues se ha producido la exclusión del socio minoritario que la solicitó». Pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 07.02.2020, en el sentido de que «el momento para apreciar la cualidad de socio es aquel en el que se inicia el procedimiento de designación de auditor por la minoría».

R. 22.01.2021 (Indret Serveis Juridics, S.L.P., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 12.02.2021). (4)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/12/pdfs/BOE-A-2021-2089.pdf**

## III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 18 DE FEBRERO DE 2021.

***Sociedad mercantil:* Obligación de inscripción en el Registro de Prestadores de Servicios a Sociedades y Fideicomisos**

Una sociedad presenta en el Registro Mercantil las cuentas anuales para su depósito; en la hoja relativa a la identificación de los documentos contables aparece marcada la casilla «Documento sobre servicios a terceros». El Registro Mercantil objeta que «la sociedad aporta el documento sobre prestadores de servicios, sin que conste la previa inscripción de la mercantil en el Registro de Prestadores de Servicios a Sociedades y Fideicomisos, conforme a la disp. adic. L. 10/2010, de Prevención del Blanqueo y la Financiación del Terrorismo»; sus obligaciones a este respecto han sido desarrolladas por la Instr. DGRN 30.08.2019 y por la O. JUS/1256/26.12.2019. En el caso concreto confirma la Dirección que «si se quiere presentar el documento sobre servicios a terceros, es porque la persona, física o jurídica, está obligada a ello, al estar dada de alta como prestataria de servicios» y, por tanto, obligada a la inscripción como tal.

R. 05.02.2021 (Granvil SA, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 18.02.2021). (9)

R. 05.02.2021 (Vuelos Deportivos SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 18.02.2021). (10)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2517.pdf**

R. 05.02.2021 (Asesoramiento y Análisis S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 18.02.2021). (11)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2518.pdf**

R. 05.02.2021 (Estudios y Servicios de Marketing y Publicidad SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 18.02.2021). (12)

R. 05.02.2021 (La Carrasquilla SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 18.02.2021). (13)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2519.pdf**

R. 05.02.2021 (Sivimar, SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 18.02.2021). (15)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/18/pdfs/BOE-A-2021-2521.pdf**

Sobre la Instr. DGRN 30.08.2019 y la O. JUS/1256/26.12.2019 añade la Dirección que «del contenido de ambas resulta que la declaración anual sobre los servicios prestados se deberá realizar en el acto del depósito de las cuentas anuales, acompañando a las mismas el documento del que resulten los datos establecidos en la disposición adicional, de forma que si bien dicho documento se presenta junto con las cuentas, constituye un documento diferente de estas; y la configura como el cumplimiento de una obligación legal de declaración, por lo que no son objeto propiamente de calificación de su contenido, sino simplemente del cumplimiento de los deberes formales».

Resulta lamentable que algún recurrente no sepa defender sus pretensiones sin recurrir a afirmaciones como que la calificación registral «obedece más a efectos recaudatorios por parte del Registro Mercantil de Valencia (16,78 euros)», que sería insultante si no fuese ridícula.

## III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Registro Mercantil:* El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento**

***Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite inscribir el cese de administradores**

***Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones.

R. 10.02.2021 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 25.02.2021). (4)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2950.pdf**

Ver, por ejemplo, R. 28.07.2020; o R. 11.06.2018 y su comentario.

## III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 25 DE FEBRERO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Administración: No pueden limitarse frente a tercero las facultades del consejero delegado**

Se trata de un acuerdo del consejo de administración en el que se nombra consejero delegado, al que se confieren todas las facultades delegables, con la limitación de que en las operaciones superiores a determinada cantidad deberá actuar de forma mancomunada con alguna de las dos personas que se indican. En contra de esa posibilidad, dice la Dirección que «el contenido o ámbito del poder de representación está inequívocamente delimitado, de modo imperativo, por el art. 234 LSC», lo que se confirma a la vista del art. 149.1 RRM (en relación con los arts. 185.3 y 192.2 RRM), con su remisión al art. 129 de la derogada Ley de Sociedades Anónimas, que hoy hay que referir al art. 234 LSC; de todo ello deduce que «una limitación como la cuestionada en el presente caso puede tener una eficacia meramente interna (en el ámbito de la exigencia de responsabilidad que la sociedad pudiera hacer valer frente al consejero delegado que se hubiese extralimitado); por ello, ningún obstáculo existiría para inscribir dicha limitación si en el acuerdo de delegación quedara siempre a salvo expresamente lo dispuesto en el referido art. 234 LSC, eliminando así toda ambigüedad e incertidumbre, incompatibles con la exigencia de precisión y claridad de los pronunciamientos registrales (cfr. la R. 04.04.2016)».

R. 10.02.2021 (Notario Gerardo-Sebastián Delgado García contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 25.02.2021). (5)

**https://www.boe.es/boe/dias/2021/02/25/pdfs/BOE-A-2021-2951.pdf**

La conclusión de esta resolución no parece muy segura: El art. 249 LSC, del que arranca toda la teoría de la delegación, se refiere a la delegación permanente de *alguna* facultad del consejo; y no se comprende por qué la delegación de una facultad insignificante va a conferir una representación ilimitada para todos los negocios sociales; podría argüirse que la delegación tiene que ser ilimitada frente a terceros y puede ser parcial sólo a efectos internos; pero si la limitación es interna, no tendría sentido su publicidad en el Registro Mercantil, que podría causar más confusión que claridad al tercero que quiera conocer el contenido de la delegación (según el mismo art. 149 RRM la inscripción de la delegación *deberá contener bien la enumeración particularizada de las facultades que se delegan, bien la expresión de que se delegan todas las facultades legal y estatutariamente delegables);* finalmente, el art. 124 RRM, relativo a la *administración y representación de la sociedad* dice que *cuando el consejo, mediante el acuerdo de delegación, nombre a uno o varios consejeros delegados, se indicará el régimen de su actuación;* y el art. 149 RRM, pide para la inscripción una indicación de *qué facultades se ejercerán solidariamente y cuales en forma mancomunada,* distinción que no sería admisible para los administradores. Todo esto indica la posibilidad de decidir, con efectos externos y frente a terceros, el ámbito de representación de los delegados. Y así, el inciso del art. 234 LSC, conforme al cual *cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros,* se interpretaría que se refiere a las facultades representativas de los administradores como tales administradores; en caso de consejo de administración, a las facultades del consejo colegiadamente o a través del uno o varios miembros a los que se atribuya el poder de representación (art. 233.2.d), pero no a las de sus comisiones ejecutivas o delegados con contenido, límites y modalidades concretos.

# IV

# ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

*María Isabel de la Iglesia Monje*

# IV.1.
# PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas para la reducción de la brecha de género y otras materias en los ámbitos de la Seguridad Social y económico (procedente del Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero). (121/000049)**
  Presentado el 18/02/2021 y calificado el 23/02/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones; Publicación
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones
  Publicación desde 23/02/2021

- **Proyecto de Ley de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo (procedente del Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero). (121/000048)**
  Presentado el 18/02/2021, calificado el 23/02/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones; Publicación
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones
  Publicación desde 23/02/2021.

- **Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en materia de infracciones para luchar contra la morosidad en el ámbito del transporte de mercancías por carretera. (121/000047)**
  Presentado el 11/02/2021, calificado el 16/02/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena
  Comisión competente: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
  Plazos: Hasta: 09/03/2021 (18:00) De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
  Publicación desde 16/02/2021 hasta 19/02/2021
  Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Enmiendas desde 19/02/2021
Boletines

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El control de la morosidad constituye una de las prioridades políticas de la Unión Europea, que se ha traducido en la aprobación de sendas directivas sobre la materia. La Directiva 2000/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de junio de 2000, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y la vigente Directiva 2011/7/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, que derogó la anterior.

La primera Directiva establecía un marco homogéneo de garantías frente a la morosidad mediante la disposición de unos plazos legales de pago en las operaciones comerciales entre empresas y entre éstas y las Administraciones públicas, así como las consecuencias por no cumplirlas para el obligado al pago, que debe abonar intereses de demora, concediéndose al acreedor, además, el derecho a reclamar una indemnización por los costes en los que pudiera haber incurrido.

Las disposiciones de la Directiva 2000/53/CE fueron objeto de transposición al ordenamiento español a través de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la se establecen medidas de lucha contra la morosidad.

Posteriormente, la aprobación de la Directiva 2011/7/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, introdujo modificaciones sustantivas en la Directiva 2000/35/CE, trasladadas a nuestro ordenamiento jurídico mediante la aprobación de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, la cual, entre otras novedades, incorporaba la obligación de empresas y Administraciones de hacer públicos sus plazos medios de pago a proveedores.

En el ámbito concreto del transporte de mercancías por carretera, la Ley 15/2009, de 11 de noviembre, del contrato de transporte terrestre de mercancías, regula en su artículo 41 el supuesto de demora en el pago del precio, delimitando claramente el momento a partir del cual el deudor incurre en mora y con la voluntad, asimismo, de evitar pactos de contenido abusivo para el porteador. Dicha ley establece remisiones en la regulación sobre esta materia a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.

No obstante, la legislación española referida se ha demostrado insuficiente para desincentivar de manera efectiva la morosidad empresarial, estando el plazo medio de pago en las operaciones comerciales de noventa días, muy por encima del registrado en otros países europeos y del máximo fijado en la normativa comunitaria enunciada.

La morosidad influye negativamente en la liquidez de las empresas, complicando su gestión financiera y afectando a su competitividad y rentabilidad cuando se ven obligadas a solicitar financiación exterior. El riesgo de esta influencia negativa aumenta drásticamente en períodos de crisis económica, como el motivado por la pandemia ocasionada por el COVID-19, al hacerse más difícil la financiación, y afecta especialmente a las empresas de mediano y pequeño tamaño (PYMES), puesto que comporta una grave desestabilización de su estructura financiera, que puede condicionar incluso la viabilidad de las mismas.

En el sector del transporte de mercancías por carretera en España esta circunstancia es la predominante, puesto que el tejido empresarial está constituido por empresas de reducido tamaño, sobre las que impactan duramente las consecuencias de los incumplimientos sistemáticos de los plazos máximos legalmente establecidos para el pago de los servicios de transporte prestados, máxime cuando ellas deben hacer frente a buena parte de sus gastos ordinarios a treinta días.

Del total de empresas de transporte público de mercancías con autorización de ámbito nacional, la media de vehículos por empresa no supera los 3,53, siendo este dato de 4,26 en el caso de las empresas autorizadas a hacer transporte con cualquier clase de vehículo. No obstante, es significativo el hecho de que el 51,6 por ciento de las empresas dedicadas al transporte de mercancías con vehículos pesados únicamente disponen de un solo vehículo.

Por todo lo expuesto, se considera necesario crear en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, un nuevo tipo infractor por el incumplimiento del plazo máximo legal de pago de sesenta días previsto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, en los contratos de transporte de mercancías por carretera, en línea con los precedentes existentes en nuestro ordenamiento jurídico referidos a otros sectores económicos en los que, al igual que en los transportes de mercancías por carretera, es frecuente una asimetría entre las partes en la relación contractual que propicia aún más, si cabe, este incumplimiento, lo que hace necesario abordar esta situación de competencia desleal en el marco normativo ordenadora de la actividad.

Tal es el caso de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, y de la Ley 12/2013, de 2 de agosto, de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria.

Además, se prevé la publicidad de las resoluciones sancionadoras impuestas por estos incumplimientos, como sucede en otros sectores y en el Derecho comparado, con fines disuasorios, puesto que la reputación empresarial también debe jugar un papel importante para combatir las prácticas de competencia desleal en el mercado.

El objeto de esta disposición es sancionar el incumplimiento del límite máximo de pago indisponible previsto en la ley 3/2004, de 29 de diciembre, es decir, sancionar los supuestos en los que se pague a más de sesenta días, al margen de que no se hubiera pactado un plazo de pago por las partes y operase el plazo legal de treinta días, o se incumpla el plazo eventualmente pactado por las partes dentro de dicho límite. En estos últimos supuestos, se producirían las consecuencias contractual y legalmente establecidas, pero no se incurriría en una infracción administrativa.

La norma se estructura en un artículo único y una disposición final única. Esta ley se ajusta a los principios de buena regulación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al responder a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad que ha quedado plenamente justificado. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el Ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible al contener la regulación necesaria e imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

De acuerdo con el principio de transparencia, se ha seguido en la tramitación de esta norma lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, además de posibilitar la participación activa de los destinatarios mediante el proceso de consultas a que se ha sometido la iniciativa.

- **Proyecto de Ley Orgánica de protección de datos personales tratados para fines de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales y de ejecución de sanciones penales. (121/000046)**
  Presentado el 11/02/2021, calificado el 16/02/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Interior Enmiendas

Tipo de tramitación: Urgente
Comisión competente: Comisión de Interior
Plazos: Hasta: 03/03/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Interior
Enmiendas desde 19/02/2021

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Unión Europea es un espacio en el que los estándares y las garantías de protección de los derechos de las personas físicas a la protección de los datos personales se encuentran en la vanguardia internacional y constituyen un referente mundial. El rápido desarrollo tecnológico, especialmente de Internet, así como la creciente globalización de la economía mundial y europea han hecho imprescindible abordar la reforma del marco jurídico de la protección de datos, al objeto de consolidar e incluso mejorar este elevado nivel de protección a través de la creación de un marco legislativo nuevo, adaptado a la realidad cambiante, al tiempo que sólido, coherente e integral. En definitiva, un entorno normativo para un mundo globalizado y digital.

En este sentido, la Comunicación de la Comisión Europea «Un enfoque global de la protección de los datos personales en la Unión Europea», de 4 de noviembre de 2010, precedida de un intenso periodo de consultas durante más de dos años con los Estados miembros, el público en general, así como con los distintos sectores afectados, sentó las bases de lo que sería esta nueva perspectiva normativa.

El marco normativo resultante consta, principalmente, de dos instrumentos: el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos), que sustituye a una norma vigente desde hacía más de veinte años, y la Directiva (UE) 2016/680 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativa a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por parte de las autoridades competentes para fines de prevención, investigación, detección o enjuiciamiento de infracciones penales o de ejecución de sanciones penales, y a la libre circulación de dichos datos y por la que se deroga la Decisión Marco 2008/977/JAI del Consejo.

En nuestro ordenamiento jurídico, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, adaptó el Reglamento General de Protección de Datos, en lo que respecta al tratamiento de los datos personales y a la libre circulación de estos datos.

II

La Directiva (UE) 2016/680 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, objeto de transposición por esta ley orgánica, deroga la Decisión Marco 2008/977/JAI del Consejo, de 27 de noviembre de 2008, relativa a la protección de datos personales tratados en el marco de la cooperación policial y judicial en materia penal, que había sido superada por varias razones.

En primer lugar, se trataba de una norma previa al Tratado de Lisboa que requería de su oportuna adaptación a los nuevos Tratados, en particular, al artículo 16 del Tratado de Funcio-

namiento de la Unión Europea, que exige que el Consejo y el Parlamento Europeo, a través del procedimiento legislativo ordinario, regulen la protección de los datos personales.

En segundo término, la decisión marco se aprobó conforme a la estructura de pilares de la Unión Europea, previa al Tratado de Lisboa, por lo que contaba con un ámbito de aplicación limitado exclusivamente al tratamiento de datos personales de carácter transfronterizo entre los Estados miembros, sin alcanzar, por tanto, a los tratamientos de carácter estrictamente nacional.

Asimismo, otorgaba una amplísima capacidad de maniobra a los Estados miembros, sin asegurar un nivel mínimo de armonización deseable en determinados ámbitos, como el reconocimiento en todos los Estados del derecho de acceso de los interesados a sus propios datos, el principio del tratamiento de los datos para fines determinados o las condiciones para las transferencias internacionales.

En definitiva, la fragmentación y complejidad de la regulación en este campo perjudicaba la necesaria confianza entre los actores de la cooperación policial y judicial penal en Europa, quienes mostraban recelos a compartir información, entre otros motivos, por la ausencia de una mínima armonización en cuanto a la protección de los datos de carácter personal; unos datos que resultan esenciales en el terreno de la cooperación operativa.

III

La Directiva (UE) 2016/680 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, subsana estas deficiencias, ampliando su ámbito de aplicación al tratamiento nacional de los datos personales en el espacio de la cooperación policial y judicial penal. Toda vez que cubre otras carencias de la normativa europea anterior, dado que incluye la regulación de los datos genéticos -que reclamaba el Tribunal Europeo de Derechos Humanos-, así como la distinción entre los datos personales según su grado de exactitud y fiabilidad, o la diferenciación entre distintas categorías de interesados.

Resulta pertinente poner de relieve que la citada directiva que transpone esta ley orgánica se aprobó como respuesta a las crecientes amenazas para la seguridad en el contexto nacional e internacional, que tienen, en numerosos casos, un componente transfronterizo. Por esta razón, la cooperación internacional y la transmisión de información de carácter personal entre los servicios policiales y judiciales de los países implicados se convierten en un objetivo ineludible. En efecto, los atentados terroristas de Nueva York en 2001 supusieron un punto de inflexión en la necesidad de reforzar la cooperación judicial y policial en la lucha contra el terrorismo, como volvería a ponerse de manifiesto con ocasión de los atentados de Bruselas y Niza en 2016.

La cooperación encaminada a compartir a tiempo la información operativa precisa se erige en un requisito de eficacia en la prevención y lucha contra este tipo de amenazas. Todo ello, teniendo en cuenta el estado de la técnica, que permite, en la actualidad, tratamientos de datos a gran escala en el ámbito de la seguridad.

Este intercambio de información debe realizarse, en todo caso, de manera que se garanticen los principios democráticos y la seguridad de las personas a lo largo de las fases del tratamiento.

En consecuencia, esta ley orgánica asume la finalidad de lograr un elevado nivel de protección de los derechos de la ciudadanía, en general, y de sus datos personales, en particular, que resulte homologable al del resto de los Estados miembros de la Unión Europea, incorporando y concretando las reglas que establece la directiva.

En este sentido, la Constitución española fue precursora del reconocimiento y la defensa del derecho fundamental a la protección de datos personales. Así, el artículo 18.4 de nuestra norma fundamental dispone que la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la

intimidad personal y familiar de la ciudadanía y el pleno ejercicio de sus derechos. El Tribunal Constitucional, en reiterada jurisprudencia, entiende la protección de datos como un derecho fundamental que garantiza a toda persona la capacidad de controlar el uso y destino de sus datos, con el propósito de evitar el tráfico ilícito o lesivo de los mismos o una utilización para fines distintos de los que justificaron su obtención.

Por todo ello, la transposición de esta directiva por los Estados miembros supone el establecimiento de un marco jurídico consistente, que proporciona la seguridad jurídica necesaria para facilitar la cooperación policial y judicial penal y, por tanto, una mayor eficacia en el desempeño de sus funciones por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y de nuestro sistema judicial penal en su conjunto, incluido el penitenciario.

IV

Esta ley orgánica consta de sesenta y cinco artículos estructurados en ocho capítulos, cinco disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y diez disposiciones finales.

El capítulo I, relativo a las disposiciones generales, define el objeto de la ley orgánica, entendiéndose como la regulación del tratamiento de los datos personales para fines de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales y de ejecución de sanciones penales, incluida la protección y de prevención frente a las amenazas contra la seguridad pública, cuando dicho tratamiento se lleve a cabo por los órganos que, a efectos de esta ley orgánica, tengan la consideración de autoridades competentes.

La finalidad principal es que los datos sean tratados por estas autoridades competentes de manera que se cumplan los fines prevenidos a la par que establecer los mayores estándares de protección de los derechos fundamentales y las libertades de los ciudadanos, de forma que se cumpla lo dispuesto en el artículo 8, apartado 1, de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, así como en el artículo 16, apartado 1, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el artículo 18.4 de la Constitución.

Asimismo, en correspondencia con lo que dispone el artículo 22.6 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, cuando el tratamiento de los datos personales se realice para alguno de los fines establecidos en este ley orgánica y proceda de las imágenes y sonidos obtenidos mediante la utilización de cámaras y videocámaras por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, o bien se lleve a cabo por los órganos competentes para la vigilancia y control en los centros penitenciarios o para el control, regulación, vigilancia y disciplina del tráfico, dichos tratamientos se regularán por las disposiciones de esta ley orgánica complementándose, en lo que no resulte contrario a su contenido, con la normativa vigente que regula estos ámbitos.

De este modo, se establece un nuevo sistema que gira en torno a las obligaciones de los responsables del tratamiento y a las distintas misiones que se les asignan.

Aunque se deben excluir con carácter general, se incluyen igualmente algunas previsiones específicas para el tratamiento de los datos de personas fallecidas a similitud de lo que se dispone en la precitada Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

Las autoridades competentes, a efectos de esta ley orgánica, se definen como autoridades públicas con competencias legalmente encomendadas para la consecución de los fines específicos incluidos en el ámbito de aplicación. En concreto, se determina que serán autoridades competentes: las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad; las autoridades judiciales del orden jurisdiccional penal y el Ministerio Fiscal; las Administraciones Penitenciarias; la Dirección Adjunta de Vigilancia Aduanera; el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias; y la Comisión de Vigilancia de Actividades de Financiación del Terrorismo. Todo ello, sin perjuicio de que los tratamientos que se lleven a cabo por los órganos

jurisdiccionales se rijan por lo dispuesto en esta ley orgánica, en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y en las leyes procesales penales.

Se excluyen expresamente del ámbito de aplicación ciertos tratamientos, como los realizados por las autoridades competentes para fines distintos de los cubiertos por la ley orgánica; los llevados a cabo por los órganos de la Administración General del Estado en el marco de las actividades comprendidas en el ámbito del capítulo II del título V del Tratado de la Unión Europea, en relación a la Política Exterior y de Seguridad Común; los derivados de una actividad no comprendida en el ámbito de aplicación del Derecho de la Unión Europea; y los sometidos a la normativa sobre materias clasificadas. Entre estos últimos se mencionan los tratamientos relativos a la Defensa Nacional, así como los tratamientos incluidos en ficheros clasificados relativos a la lucha contra el terrorismo y las formas graves de delincuencia organizada; para estos últimos se establecen, no obstante, unos requisitos específicos dirigidos a incrementar la protección de los derechos de los interesados.

El capítulo II se refiere a los principios de protección de datos cuya garantía corresponde al responsable del tratamiento. Estos principios se regulan en términos similares a lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos, con algunas especialidades propias del ámbito de esta ley orgánica.

Se incluye un deber de colaboración con las autoridades competentes, según el cual, salvo que legalmente sea exigible una autorización judicial, las Administraciones Públicas o cualquier persona física o jurídica deberá proporcionar a las autoridades judiciales, al Ministerio Fiscal o a la Policía Judicial la información necesaria para la investigación o enjuiciamiento de infracciones penales o la ejecución de las penas y la información necesaria para la protección y prevención frente a un peligro real y grave para la seguridad pública. Todo ello, con la obligación de no informar al interesado de dichos tratamientos ulteriores. Esta última precisión resulta fundamental para evitar que la puesta de la información a disposición del interesado pueda poner en peligro los fines que, de acuerdo con la directiva y esta ley orgánica, justifican el tratamiento de los datos.

Se regulan, también, los plazos de conservación y de revisión de los datos de carácter personal tratados, siendo relevante el establecimiento de un plazo máximo de conservación de los datos con carácter general y la implantación de un sistema que permite al responsable revisar, en el plazo que el mismo establezca dentro del margen legal, la necesidad de conservar, limitar o suprimir el conjunto de los datos personales contenidos en cada una de sus actividades de tratamiento. El responsable deberá, en sus tratamientos, distinguir los datos que correspondan a las diversas categorías de interesados, tales como los sospechosos, los condenados o los sancionados, las víctimas o los terceros involucrados, así como diferenciar, en la medida de lo posible, si los datos que trata son datos basados en hechos o en apreciaciones.

Se exigen igualmente ciertas condiciones que determinan la licitud de todo tratamiento de datos de carácter personal, esto es, que sean tratados por las autoridades competentes; que resulten necesarios para los fines de esta ley orgánica y que, en caso necesario y en cada ámbito particular, se especifiquen las especialidades por una norma con rango de ley que incluya unos contenidos mínimos.

En el supuesto de transmisión de datos sujetos a condiciones específicas de tratamiento, dichas condiciones deberán ser respetadas por el destinatario de los mismos, en especial, la prohibición de transmitirlos o de utilizarlos para fines distintos para los que fueron transmitidos.

De igual modo, se exige que el tratamiento de categorías especiales de datos, como son los que revelen el origen étnico o racial, las opiniones políticas, las convicciones religiosas o filosóficas, la afiliación sindical o los genéticos o biométricos, sólo pueda tener lugar cuando sea estrictamente necesario y se cumplan ciertas condiciones.

Los datos biométricos (como las huellas dactilares o la imagen facial) sólo se consideran incluidos en esta categoría especial cuando su tratamiento está dirigido a identificar de manera unívoca a una persona física. Esta necesidad de identificación en las actuaciones amparadas legalmente se lleva a cabo, con frecuencia, por las distintas autoridades competentes. El propósito es singularizar los autores o partícipes de infracciones penales, así como poder reconocer si son las personas que se supone o se busca, y de esta forma, atribuir o exonerar, sin género de dudas, la participación en determinados hechos, gracias a posibles indicios o vestigios biométricos.

Habida cuenta de la vertiginosa evolución tecnológica y los medios electrónicos de los que se dispone, se incluye la habilitación legal que facilite una respuesta rápida y adecuada en el uso de estos datos, con el objetivo final de garantizar y proteger los derechos de los interesados y de la ciudadanía en general.

Se prohíbe, igualmente, la adopción de decisiones individuales automatizadas, incluida la elaboración de perfiles en este ámbito, salvo que esté autorizado por una norma con rango de ley del ordenamiento jurídico español o europeo.

El capítulo III, se divide en dos secciones y aborda los derechos de las personas. Regula una serie de condiciones generales del ejercicio de los derechos, tales como la obligación exigible al responsable de facilitar la información correspondiente a los derechos del interesado de forma concisa, con un lenguaje claro y sencillo y de manera gratuita. Se establece la información que debe ponerse a disposición del interesado, siendo algunos datos obligatorios, en todo caso, y otros en casos concretos.

Se reconocen los derechos de acceso, rectificación, supresión y limitación del tratamiento. En virtud de tales derechos se faculta al interesado a conocer si se están tratando o no sus datos y, en caso afirmativo, acceder a cierta información sobre el tratamiento; a obtener la rectificación de sus datos si estos resultaran inexactos; a suprimirlos cuando fueran contrarios a lo dispuesto en los artículos 6, 11 o 13, o cuando así lo requiera una obligación legal exigible al responsable; y a limitar el tratamiento, cuando el interesado ponga en duda la exactitud de los datos o estos datos deban conservarse únicamente a efectos probatorios.

Estos derechos podrán ser ejercidos por el interesado directamente o, en determinados casos, a través de la autoridad de protección de datos.

Dispone esta ley orgánica que estos derechos pueden ser restringidos por ciertas causas tasadas, como cuando sea necesario para evitar que se obstaculice una investigación o se ponga en peligro la seguridad pública o la seguridad nacional.

Se establece, en su sección segunda, un régimen especial de derechos de los interesados en el marco de investigaciones y procesos penales.

El capítulo IV recoge las obligaciones y responsabilidades de los responsables y encargados de protección de datos, las medidas de seguridad y la figura del delegado de protección de datos, a lo largo de tres secciones. El responsable del tratamiento, teniendo en cuenta la naturaleza, el ámbito, el contexto y los fines del tratamiento, así como los niveles de riesgo para los derechos y libertades de las personas físicas, aplicará las medidas técnicas y organizativas apropiadas.

El encargado del tratamiento llevará a cabo sus funciones por cuenta del responsable, debiendo ofrecer garantías para aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas.

Todo responsable y encargado del tratamiento deberá conservar un registro de actividades de tratamiento, con datos identificativos, tales como los datos de contacto del responsable, los fines o las categorías de interesados, y un registro de operaciones, pieza angular de este sistema e instrumento básico para acreditar el cumplimiento de varios de los principios de tratamiento, que comprenderá la recogida, la alteración, las consultas y las transferencias de los datos personales entre otras operaciones. Asimismo, están obligados a cooperar con la autoridad de protección de datos, en el marco de la legislación vigente.

Se establecen ciertas obligaciones que responden a un nuevo modelo de responsabilidad activa que exige una valoración previa del riesgo que pudiera generar el tratamiento de los datos de carácter personal para los interesados, para, a partir de dicha valoración, adoptar las medidas que procedan.

Se presta una atención detallada a la seguridad del tratamiento, regulándose alguna de las medidas de seguridad que se aplicarán, si bien solo se dispone como obligatoria la puesta en marcha del citado registro de operaciones como medida técnica y organizativa, siendo las demás las que el responsable determine como las más adecuadas para lograr el control que se le solicita en virtud del tipo de tratamiento que se esté llevando a cabo y del nivel de riesgo que se estime, tras el correspondiente análisis. Se impone, asimismo, el deber de notificación a la autoridad de protección de datos de cualquier violación de la seguridad que, con carácter general, deberá ser notificada al interesado, salvo en supuestos expresamente previstos en la ley.

El delegado de protección de datos se configura como el órgano o figura de asesoramiento y supervisión de los responsables de protección de datos, que podrá ser único para varias autoridades competentes y cuya designación será obligatoria salvo en relación con los tratamientos de datos con fines jurisdiccionales. En el caso de que se dispongan tratamientos que queden bajo distintos ámbitos de aplicación, con el fin de evitar disfunciones en las organizaciones de las autoridades competentes, se establece que la figura del delegado de protección de datos será única para todos ellos.

El capítulo V regula las transferencias de datos personales realizadas por las autoridades competentes españolas a un Estado que no sea miembro de la Unión Europea o a una organización internacional, incluidas las transferencias ulteriores a otro Estado que no pertenezca a la Unión Europea u otra organización internacional y se establecen las condiciones que deberán cumplirse para que éstas sean lícitas.

Así, con el fin de garantizar que no se menoscabe el nivel de protección de las personas físicas previsto en esta ley orgánica, la transferencia respetará ciertas condiciones previstas en la misma. De este modo, sólo deben realizarse cuando sean necesarias para los fines de esta ley orgánica y cuando el responsable del tratamiento en el tercer país u organización internacional sea autoridad competente en relación a dichos fines.

Asimismo, cuando el dato se transfiere a un tercer país o a una organización internacional, la autoridad competente del Estado miembro en el que se obtuvo el dato, debe autorizar previamente esta transferencia y las ulteriores que puedan tener lugar a otro tercer país o a una organización internacional. En cuanto al tercer país u organización internacional destinatario de la trasferencia, deberá ser objeto de evaluación por la Comisión Europea a la vista de su nivel de protección de datos o, en caso de ausencia de decisión, debe entenderse por el responsable del tratamiento que ofrece garantías adecuadas. Sólo por las causas excepcionales previstas en esta ley orgánica se podrán autorizar transferencias fuera de estos supuestos. Este capítulo finaliza con la regulación de la transferencia internacional de datos personales a destinatarios que, no siendo autoridades competentes, están establecidos en terceros países.

El capítulo VI, relativo a las autoridades de protección de datos, dispone que dichas autoridades sean la Agencia Española de Protección de Datos y las Agencias Autonómicas de Protección de Datos, en sus respectivos ámbitos competenciales. Asimismo, la ley orgánica recoge sus potestades, funciones y la asistencia entre autoridades de protección de datos de los Estados miembros. Se remite en lo restante a la normativa que les resulte de aplicación.

El capítulo VII prevé que los procedimientos de reclamación que se planteen ante las autoridades de protección de datos se rijan por lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, o, en su caso, por la normativa reguladora de la autoridad de protección de datos correspondiente. Se refiere a aquellos supuestos en que los responsables o encargados del tratamiento,

o de la autoridad de protección de datos, en su caso, incumplan esta ley orgánica y generen un daño o lesión en los bienes o derechos del interesado.

Este capítulo, además, aborda la responsabilidad de los responsables o encargados del tratamiento o de la autoridad de protección de datos, en su caso, cuando incumplan esta ley orgánica y se genere un daño o lesión en los bienes o derechos de un interesado. De igual modo, se detalla la forma de ejercer el derecho a la tutela judicial efectiva ante la jurisdicción contencioso-administrativa contra las decisiones de una autoridad de protección de datos que puedan entenderse que conciernen a los interesados.

Finalmente, el capítulo VIII regula el régimen sancionador específico aplicable ante incumplimientos de las obligaciones previstas en esta ley orgánica. Se definen los sujetos sobre los que recaerá la responsabilidad por las infracciones cometidas. Se determinan las reglas del concurso de normas para resolver los casos en los que un hecho pueda ser calificado con arreglo a dos o más de ellas. Al tiempo que se tipifican las infracciones, que, en función de su gravedad, podrán ser leves, graves o muy graves. Por último, se establecen las sanciones que se pueden imponer, y se fijan los plazos de prescripción tanto de las infracciones como de las sanciones y de caducidad.

Las disposiciones adicionales se refieren a regímenes específicos, al intercambio de datos dentro de la Unión Europea, a los acuerdos internacionales en el ámbito de la cooperación judicial en materia penal y de la cooperación policial, y a los tratamientos que se efectúen en relación con los ficheros y al registro de Población de las Administraciones Públicas.

Las disposiciones finales introducen las modificaciones necesarias en la Ley Orgánica 1/1979, de 26 de septiembre, General Penitenciaria, para adecuarla a las previsiones de esta ley orgánica en relación con los tratamientos para ejecución de la pena; en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre; en la Ley Orgánica 1/2020, de 16 de septiembre, sobre la utilización de los datos del registro de nombres de pasajeros para la prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de delitos de terrorismo y delitos graves en correspondencia con determinadas obligaciones de los operadores; en la Ley 19/2007, de 11 de julio, contra la violencia, el racismo, la xenofobia y la intolerancia en el deporte; en la Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada para adecuar, en ambos casos, los plazos de caducidad de los expedientes sancionadores; y en el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, para dar soporte legal específico a las matriculaciones por razones de Seguridad Nacional.

En la elaboración de esta ley orgánica se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, exigidos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En primer lugar, se trata de una norma necesaria, dado que la transposición de la Directiva (UE) 2016/680 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, exige una ley de carácter orgánico, al afectar la norma comunitaria a un derecho fundamental reconocido en el artículo 18 de la Constitución y por imperativo del artículo 81 de la misma. En este sentido, el artículo 18.4 de la Constitución dispone que la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de la ciudadanía y el pleno ejercicio de sus derechos.

Esta ley orgánica, además, incorpora a nuestro ordenamiento interno los instrumentos que permitirán una eficaz protección de los datos de las personas físicas frente a su tratamiento por parte de las autoridades competentes con fines de prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales o de ejecución de sanciones penales, incluidas la protección y la prevención frente a las amenazas contra la seguridad pública.

Por lo que respecta al principio de seguridad jurídica, en razón de la materia objeto de regulación, la transposición de la directiva se realiza mediante una ley orgánica, cuya tramitación e integración en el ordenamiento jurídico goza de las garantías que amparan las normas de esta naturaleza.

En cuanto al principio de proporcionalidad, esta ley orgánica contempla un importante número de garantías orientadas a que el tratamiento de datos personales sea proporcional, oportuno, mínimo y suficiente para el cumplimiento de los fines que se persiguen. En particular, su tratamiento se sujeta a los principios que rigen el tratamiento de datos personales, por lo que se exige que no sean tratados para otros fines distintos de los establecidos en la norma, salvo que dicho tratamiento esté autorizado por el Derecho de la Unión Europea o por nuestro Derecho interno. Cuando los datos personales sean tratados para otros fines que no sean los de la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales o de ejecución de sanciones penales, incluidas la protección y la prevención frente a las amenazas contra la seguridad pública, se aplicará el Reglamento General de Protección de Datos, a menos que el tratamiento se efectúe como parte de una actividad que quede fuera del ámbito de aplicación del Derecho de la Unión Europea.

Se cumple, también, el principio de transparencia, puesto que esta norma ha sido sometida a los correspondientes trámites de participación pública, esto es, el de consulta pública previa y el de audiencia e información pública.

En la tramitación de esta ley orgánica, además de los diversos Ministerios concernidos por razón de la materia, han emitido informe la Agencia Española de Protección de Datos; la Agencia Vasca de Protección de Datos; la Autoridad Catalana de Protección de Datos; el Consejo Fiscal; el Consejo General del Poder Judicial; los Departamentos de Seguridad Pública del Gobierno Vasco y de Interior de la Generalidad de Cataluña; y finalmente el Consejo de Estado. Se trata, por tanto, de un texto en el cual se han incorporado las consideraciones de órganos tan relevantes como los expuestos.

Por último, esta ley orgánica se dicta al amparo de las reglas 1.ª, 6.ª, 18.ª y 29.ª del artículo 149.1 de la Constitución, que atribuyen al Estado las competencias exclusivas, respectivamente, para la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; sobre legislación penal, penitenciaria y procesal; respecto a las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, el procedimiento administrativo común y en relación al sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas; y en materia de seguridad pública.

- **Proyecto de Ley de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (procedente del Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero). (121/000045)**
  Presentado el 04/02/2021, calificado el 09/02/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Sanidad y Consumo Enmiendas Comisión de Sanidad y Consumo; Debate de totalidad
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Sanidad y Consumo
  Plazos: Hasta: 03/03/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Sanidad y Consumo Debate de totalidad desde 23/02/2021.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 51.1 de la Constitución Española establece que los poderes públicos garantizarán la defensa de las personas consumidoras y usuarias, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

Para el efectivo cumplimiento de dicho mandato, se han de considerar las consecuencias provocadas en el ámbito social y económico por la pandemia del COVID-19, con graves repercusiones en diferentes ámbitos sectoriales, que han afectado especialmente a las relaciones de consumo y, en consecuencia, a la protección de las personas consumidoras y usuarias, cuya garantía en estas condiciones incumbe prioritariamente a los poderes públicos y obliga a la adopción de actuaciones específicas.

En tal sentido resulta urgente considerar el concepto de persona consumidora vulnerable en la normativa estatal de defensa de las personas consumidoras y usuarias, atendiendo a este mandato constitucional, en el sentido de garantizar con un grado mayor de protección a los derechos en determinados supuestos en los que la persona consumidora se ve afectada por una especial situación de vulnerabilidad que puede incidir en su toma de decisiones e, incluso, forzarla a aceptar ciertas condiciones contractuales que en otra situación no aceptaría. Esta figura ya ha sido recogida en la normativa autonómica y, si bien esta necesidad ya era patente antes de que aconteciera esta crisis sanitaria mundial, la actual situación ha ahondado en la urgente necesidad de protección de estas personas que puedan encontrarse en especial situación de vulnerabilidad en una relación de consumo.

Por tanto, se incluye por primera vez en la normativa estatal de defensa de las personas consumidoras la figura de la persona consumidora vulnerable, que deberá ser objeto de especial atención tanto por parte de autoridades públicas como de empresas privadas en las relaciones de consumo. Más allá de la tradicional alusión a la situación económica de las personas consumidoras a la hora de determinar su situación de vulnerabilidad, se constatan diversas situaciones en las que, agravadas por la actual situación de crisis sanitaria, las circunstancias sociales o personales hacen que se encuentren en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección en sus relaciones de consumo, tal como ha recordado recientemente la Comisión Europea con la publicación de la Comunicación, de 13 de noviembre de 2020, sobre la Nueva Agenda del Consumidor: «Reforzar la resiliencia del consumidor para una recuperación sostenible». Por consiguiente, es necesario que la normativa estatal recoja de forma urgente la previsión de las circunstancias que generan que los derechos de estas personas consumidoras necesiten una protección reforzada.

La Nueva Agenda del Consumidor presenta la visión de la política europea de consumo para el periodo 2020-2025. Entre sus finalidades, además de abordar las necesidades actuales de las personas consumidoras ante la pandemia, se subraya la promoción de medidas para un mercado único más ecológico, digital y justo, fortaleciendo la confianza y toma de decisiones de los consumidores, así como la protección eficaz de sus intereses en las relaciones de consumo. La Agenda asume un enfoque holístico que abarca aquellas políticas de la Unión Europea que revisten especial interés para las personas consumidoras, complementando otras iniciativas como el Pacto Verde Europeo, la Economía Circular o, en el marco de Naciones Unidas, la Agenda 2030.

Para alcanzar sus objetivos, la Agenda cubre cinco ámbitos prioritarios: a) la transición ecológica; b) la transformación digital; c) la tutela y defensa de los derechos de los consumidores; d) las necesidades específicas de determinados grupos de consumidores; y e) la cooperación internacional. Entre ellos, el tercero y el cuarto son los que establecen el marco adecuado para la

modificación urgente del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

La tutela eficaz de los derechos de las personas consumidoras se ha vuelto más acuciante tras el impacto social y económico que la pandemia de la COVID-19 ha tenido sobre las prácticas de consumo. La Comisión Europea alerta en su Comunicación sobre el aumento de prácticas comerciales desleales, lo que motiva la necesidad de implantar medidas coordinadas con los Estados miembros para garantizar la protección de los derechos de los consumidores en un entorno cada vez más digital. En esta línea, la Nueva Agenda del Consumidor subraya la necesidad de abordar las necesidades específicas de consumidores que, por sus características o circunstancias, requieran una mayor protección para garantizar la toma de decisiones en las relaciones concretas de consumo acorde con sus intereses.

Entre ellas, en la Agenda se destacan las siguientes: la necesidad de garantizar tanto la asequibilidad de los productos, bienes y servicios, como la disponibilidad de un información clara, accesible y fácil de manejar sobre ellos; la adopción de un enfoque justo y no discriminatorio en la transformación digital; la educación permanente, la sensibilización y la formación, especialmente a niños, niñas y menores de edad; o la protección frente a prácticas discriminatorias por razón de género. En suma, la Nueva Agenda del Consumidor coloca en el centro de sus políticas y medidas la protección de las personas consumidoras que, por encontrarse en una situación de vulnerabilidad, no puedan adoptar una decisión acorde con sus intereses en una relación de consumo.

El concepto de consumidor vulnerable recogido en la Nueva Agenda del Consumidor se fundamenta en los estudios teóricos e investigaciones empíricas desarrolladas en los últimos años sobre la vulnerabilidad específicamente referida al ámbito del consumo. Dichos avances en el plano académico y en la literatura utilizada por las instituciones internacionales confluyen en una noción de vulnerabilidad en consumo entendida como la probabilidad ex ante de que una determinada persona obtenga un posible resultado negativo en su relación de consumo.

En particular, la probabilidad de que una persona consumidora obtenga resultados negativos en sus relaciones de consumo vendrá condicionada por aspectos tales como la dificultad para obtener o asimilar información, una menor capacidad para comprar, elegir o acceder a productos adecuados, o una mayor susceptibilidad a dejarse influir por prácticas comerciales. Dado que la clave para que las políticas de protección a las personas consumidoras vulnerables sean eficaces reside en su capacidad de actuar de forma preventiva, identificando a las personas o colectivos que tienen mayor probabilidad de verse afectados por esas contingencias antes de que el posible resultado negativo se produzca, gran parte de la literatura especializada se ha centrado en la identificación de los factores que determinan dicha vulnerabilidad.

Aunque la identificación de los factores de vulnerabilidad de consumo ha dado lugar a múltiples tipologías, existen algunos consensos básicos dentro del mundo académico.

En primer lugar, se asume que la situación de vulnerabilidad no se deriva de circunstancias estrictamente personales, sino que hay que considerar aspectos de origen demográfico, social e, incluso, relacionados con cada entorno de mercado concreto.

En segundo lugar, y relacionado con lo anterior, hay consenso general en que las condiciones que predisponen a la vulnerabilidad en las relaciones de consumo exceden el plano de lo estrictamente económico, tradicionalmente aproximado con indicadores del nivel de renta. Los primeros avances teóricos en este sentido datan de los años noventa del siglo pasado y se derivan de estudios centrados en el análisis de la vulnerabilidad de consumo en mercados específicos como el de productos farmacéuticos o el alimentario. En estos casos se evidenciaba con nitidez cómo factores tanto de índole biológico como cultural tenían una importancia crucial para estimar la vulnerabilidad en sus relaciones de consumo de ciertos individuos o colectivos.

Posteriores investigaciones han venido confirmando que la multidimensionalidad de la vulnerabilidad de consumo, es decir, su relación con factores de distintas dimensiones, afecta a todos los ámbitos de consumo, siendo especialmente patentes en algunos sectores de consumo específicos como el financiero, el energético o el de comercio electrónico.

En tercer lugar, los estudios académicos conciben la vulnerabilidad en el ámbito del consumo como un concepto dinámico, en el sentido de que no define a las personas o a los colectivos como vulnerables de una forma estructural ni permanente. De esta forma, una persona puede ser considerada vulnerable en un determinado ámbito de consumo, pero no en otros. Además, esa condición de vulnerabilidad podrá variar a lo largo del tiempo según puedan hacerlo las condiciones que la determinan, tanto las de tipo personal como las sociales o de contexto. En definitiva, las investigaciones especializadas confirman que cualquier persona puede ser vulnerable en algún momento de su vida respecto de alguna relación de consumo específica.

En consonancia con esta aproximación teórica y conceptual, se significa que la normativa europea conmina a proteger a las personas consumidoras vulnerables, no solo en relación con aspectos económicos, como tradicionalmente se ha hecho en la normativa sectorial, sino también en relación con aquellas otras circunstancias, tales como por ejemplo la edad, sexo, origen nacional o étnico, lugar de procedencia, las personas alérgicas o con algún tipo de intolerancia alimenticia, las víctimas de violencia de género, las familias monoparentales, las personas desempleadas, las personas con algún tipo de discapacidad, las personas enfermas, las minorías étnicas o lingüísticas, las personas desplazadas temporalmente de su residencia habitual, la población migrante o solicitante de protección internacional, así como las personas con carencias económicas o en riesgo de exclusión, o cualesquiera otras circunstancias que puedan incidir, generando desventaja, en sus relaciones de consumo. En este sentido ya se pronunció el Parlamento Europeo, en su Resolución de 22 de mayo de 2012 sobre una estrategia de refuerzo de los derechos de los consumidores vulnerables, o, junto con el Consejo, en el Reglamento 254/2014, de 26 de febrero de 2014, sobre el Programa plurianual de Consumidores para el período 2014-2020, que apuesta claramente por la protección de las personas consumidoras vulnerables a través de la inclusión de previsiones legislativas especiales.

Por consiguiente, es preciso tener en cuenta que son diversas las causas que determinan la posible situación de vulnerabilidad de las personas consumidoras y usuarias en atención a las específicas relaciones de consumo que les afecten. Es importante señalar que las relaciones de consumo están diseñadas sin tener en cuenta las necesidades y circunstancias de determinados colectivos de personas que enfrentan especiales obstáculos a la hora de desenvolverse y ejercer sus derechos en condiciones de igualdad. Así, el impacto de determinadas variables psicosociales en las relaciones de consumo (tales como la edad, sexo, origen nacional o étnico, lugar de procedencia o discapacidad, entre otras) coloca a las personas consumidoras en una situación de especial vulnerabilidad que reclama una protección reforzada de sus derechos. Asimismo, es preciso atender a circunstancias como el desconocimiento del idioma, el nivel de formación (bien sea general o específica de un sector del mercado), el lugar de residencia, la situación social, económica y financiera o, incluso, problemas asociados al uso de las nuevas tecnologías como instrumento o vía de acceso normalizado al mercado de bienes y servicios. Además, es importante tener en cuenta que varias causas o factores de los mencionados pueden operar simultáneamente o interaccionar entre sí, incrementando en esos casos la situación de vulnerabilidad.

Todo ello supone la necesidad de considerar, entre los colectivos que pueden encontrarse en una especial situación de vulnerabilidad en las relaciones comerciales entre personas consumidoras y empresarios en España, a distintos grupos de personas.

Las personas mayores son uno de los grupos más numerosos de consumidores en España. Según los datos provisionales del Instituto Nacional de Estadística (INE) de enero de 2020, hay

9.278.923 personas de 65 o más años para un total de población española de 47.332.614, lo que supone un 19,6 % del total de la población. En muchas ocasiones, factores que pueden estar asociados a la edad, como el estado de salud, el desfase generacional o el nivel sociocultural, influyen en la posibilidad de las personas mayores para desenvolverse como personas consumidoras en igualdad de condiciones, principalmente en la sociedad de la información actual. Además, las personas mayores enfrentan en ocasiones barreras relacionadas con la forma en que se genera o proporciona la información en las relaciones de consumo, incrementándose el riesgo de que puedan ser inducidas a error, así como barreras relacionadas con prejuicios y estereotipos asociados a la edad. Este desfase generacional que puede afectar a sus relaciones de consumo se observa, por ejemplo, respecto al consumo on line, puesto que el uso de internet de forma frecuente por personas de entre 65 y 74 años se sitúa por debajo del 60 %, muy lejos del 83,1 % del total de la población mayor de 16 años, de acuerdo con datos del INE.

Asimismo, se visibiliza cómo la vulnerabilidad también tiene un componente transversal de género, puesto que en España las mujeres cuya edad está comprendida entre los 65 y los 99 años constituyen el 57 % frente a los hombres. Además, de acuerdo con información proporcionada por el Instituto de las Mujeres, las mujeres de edad avanzada viven solas con más frecuencia que los hombres, tienen ingresos más bajos, sufren, en mayor medida, enfermedades crónicas, y tienen peor percepción subjetiva de su salud y calidad de vida.

Entre otros obstáculos que impiden o dificultan el desarrollo en condiciones de igualdad en las relaciones de consumo, la cuestión del género bien puede entenderse como otro de los factores de vulnerabilidad. Por ejemplo, de acuerdo con datos del INE, las compras por internet por parte de las mujeres son 0,9 puntos porcentuales inferiores a las de los hombres. El hecho de que el género sea un factor estructural que posiciona en condición de subordinación en el ámbito económico se aprecia con claridad en los indicadores de capacidad económica, puesto que la renta neta anual media en los hogares es mayor en aquellos en los que la persona de referencia es un hombre (30.531 euros) que en los que lo es una mujer (25.198 euros).

En relación con las pensiones, por ejemplo, y de acuerdo con datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, la pensión media de las mujeres en octubre de 2020 ascendió a 813,52 euros por 1.235,18 euros de los hombres.

Asimismo, entre las dificultades que impiden el desarrollo en condiciones de igualdad en las relaciones de consumo por cuestiones de género, la violencia de género y la trata de mujeres y niñas con fines de explotación sexual han de ser contempladas en razón de su especial incidencia. La violencia de género sitúa a las mujeres en riesgo de exclusión social, frustrando sus posibilidades de inserción en el mundo laboral o sus expectativas de independencia económica, todo ello como consecuencia del control que ejerce el agresor sobre las víctimas mujeres. Según datos de la Cruz Roja, el 84 % de las mujeres víctimas de violencia de género están en riesgo de pobreza y exclusión social, lo que afecta de una forma directa a sus relaciones de consumo.

Adicionalmente, y en el ámbito de la cuestión de género, se encuentran las familias monoparentales. Estos colectivos, encabezados por mujeres en un 81 % de los casos, afrontan necesidades que los sitúan en una posición de desigualdad en las relaciones de consumo. El 46,8 % de estos hogares se encuentra en riesgo de pobreza y exclusión social y tienen una tasa de pobreza infantil quince veces superior a la media. Asimismo, las mujeres que encabezan estos hogares han de enfrentarse a situaciones de empleabilidad inestables, debido a las escasas posibilidades de conciliación que ofrecen las empresas, lo que provoca que muchas de ellas se puedan encontrar en situación de desempleo o de trabajo en situación irregular dada su condición.

También se debe prestar especial atención a la situación de los niños, niñas y adolescentes que, de acuerdo con el INE, suponen el 17,6 % del total de la población, siendo los menores de 16 años el colectivo más afectado por el riesgo de pobreza relativa según la encuesta de con-

diciones de vida. En sus relaciones de consumo, los niños, niñas y adolescentes, por ejemplo, presentan una mayor sensibilidad a la publicidad y a las prácticas comerciales agresivas, disponen de menor capacidad para reconocer el peligro, pueden sentirse atraídos por la apariencia de productos que entrañen riesgos para su salud o seguridad, o pueden presentar mayor sensibilidad frente a la toxicidad de determinadas sustancias químicas. Requieren, como la Nueva Agenda del Consumidor advierte, medidas de educación permanente, formación y sensibilización.

Igualmente es necesario hacer alusión a las personas con discapacidad y cómo puede afectar esta situación a sus relaciones de consumo. De acuerdo con la Encuesta de Discapacidad, Autonomía Personal y Situaciones de Dependencia, elaborada por el INE en 2008 (último informe disponible), el número de personas con alguna discapacidad se elevaba a 3.847.900 personas, de las cuales 1.600.000 aproximadamente son menores de 65 años.

Estas personas se pueden encontrar en diferentes situaciones de vulnerabilidad a la hora de desenvolverse en las relaciones de consumo dependiendo de la capacidad de respuesta. En tal sentido, estas personas están más expuestas a la quiebra y vulneración de sus derechos como personas consumidoras, por cuanto en muchas ocasiones el mercado de bienes, productos y servicios carece de condiciones de accesibilidad universal, dificultando su desempeño como consumidores protegidos. Por ejemplo, las personas con discapacidad visual pueden ver impedido el acceso a la información que incorporan las etiquetas de los productos de uso cotidiano.

Por otro lado, entre los factores que pueden afectar a la población en general, pero que son susceptibles de hacerlo especialmente a los colectivos que se han identificado previamente como en situación de particular vulnerabilidad, cabe aludir en primer lugar al nivel de renta de las personas consumidoras. En concreto, y según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE en el año 2019, la población en riesgo de pobreza o exclusión social (tasa AROPE) se situó en España en el 25,3 %. Un dato que todavía no tenía en cuenta el impacto de la crisis económica debida a la COVID-19. Impacto que sí tiene en cuenta la Red Europea de Lucha contra la Pobreza y Exclusión Social (EAPN), cuando calcula que un 9,2 % de la población, más de cuatro millones de personas, sufre «pobreza severa», dato coincidente con los estudios de las asociaciones de consumidores, como OCU, que desvelan que un 10 % de las familias no llegan a fin de mes en 2020.

El nivel formativo y cultural también puede incidir de forma importante en las relaciones de consumo, situando en posiciones de vulnerabilidad a aquellas personas consumidoras que cuentan con menores niveles de estudios. Es preciso tener en cuenta que, actualmente, hay en España en torno a 577.600 personas analfabetas funcionales, según el último dato de la Encuesta de Población Activa, lo que incide de forma directa, por ejemplo, en su capacidad para poder entender de forma precisa la información que se les facilita en sus relaciones de consumo.

Otro factor que cobra especial importancia es la brecha digital en las relaciones de consumo en la era digital. Si bien el avance tecnológico ha supuesto en muchos aspectos una apertura a nuevas oportunidades de consumo, puede situar en una situación de vulnerabilidad al 4,7 % de la población que no tiene conexión a internet. Pero no solo poder acceder a estos servicios es importante para poder desenvolverse en situaciones de igualdad en las relaciones de consumo, sino que adquirir habilidades y conocimientos tecnológicos es imprescindible para operar de forma adecuada en el comercio on line, aspecto que también tiene un importante componente de edad, pues solo el 17,1 % de la población mayor de 74 años hace uso diario de internet, de acuerdo con datos del INE.

De igual modo, el lugar de residencia también puede ser una causa de vulnerabilidad en las relaciones de consumo. Aparte de la ya mencionada dificultad de acceso a servicios bancarios, pues según el Banco de España 4.109 municipios españoles, el 51,8 % del total, no tienen acceso a ninguna oficina bancaria, también es importante mencionar que los hogares con al menos un miembro de 16 a 74 años residentes en el 26,3 % de las ciudades de menos de 10.000 habitantes

no tiene acceso a internet por banda ancha fija. Todas estas situaciones, además, se han visto acrecentadas con la situación de crisis sanitaria derivada del COVID-19, que ha traído aparejado un aumento del número de personas consumidoras en situación de vulnerabilidad económica. Así, desde que se pusieron en marcha por el Gobierno de España las distintas moratorias para tratar de paliar los efectos de la crisis sanitaria en la población económicamente más vulnerable y hasta el 30 de septiembre, de acuerdo con la información del Banco de España, se han concedido 226.000 moratorias legales hipotecarias y 366.000 moratorias de créditos al consumo. Asimismo, se han concedido 793.000 moratorias entre hipotecarias y no hipotecarias al amparo de un acuerdo marco sectorial bancario.

Por tanto, se ve cómo son numerosas las causas tanto endógenas como exógenas que pueden situar a una persona en situación de vulnerabilidad en sus relaciones de consumo, no únicamente sus circunstancias económicas, como tradicionalmente se ha enfocado este asunto a nivel sectorial.

En consideración a cuanto ha quedado expuesto, los artículos del presente real decreto-ley se refieren a las medidas urgentes adoptadas para hacer frente a determinadas situaciones de vulnerabilidad que afectan a las personas consumidoras y usuarias.

Así, en su artículo primero se procede a modificar el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

La modificación esencial del texto refundido es la que afecta al artículo 3, en relación al concepto general de consumidor y usuario, con la finalidad de incluir la definición de persona consumidora vulnerable.

Así, se determina que a los efectos de esta norma y sin perjuicio de la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, tienen la consideración de personas consumidoras vulnerables respecto de relaciones concretas de consumo, aquellas personas físicas que, de forma individual o colectiva, por sus características, necesidades o circunstancias personales, económicas, educativas o sociales, se encuentran, aunque sea territorial, sectorial o temporalmente, en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección que les impide el ejercicio de sus derechos como personas consumidoras en condiciones de igualdad.

Como consecuencia de esta previsión, de carácter esencial en el texto refundido al determinarse el concepto de persona consumidora vulnerable, se procede a modificar diversos artículos de dicho texto con la finalidad de adecuar el régimen de derechos de las personas consumidoras vulnerables en el ámbito de aplicación del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Con tal finalidad se incorpora la previsión de esta categoría, la de persona consumidora vulnerable, en los siguientes preceptos:

En el artículo 8, sobre derechos básicos de los consumidores y usuarios, del que se procede a modificar su redacción al objeto de prever lo relativo a los derechos de las personas consumidoras vulnerables.

Se introduce un nuevo apartado 3 en el artículo 17, relativo al derecho a la información, formación y educación de los consumidores y usuarios, con la finalidad de considerar la referencia a las personas consumidoras vulnerables, de forma que se dispone que se prestará especial atención a aquellos sectores que, debido a su complejidad o características propias, cuenten con mayor proporción de personas consumidoras vulnerables entre sus clientes o usuarios, atendiendo de forma precisa a las circunstancias que generan la situación de concreta vulnerabilidad.

Se modifica el apartado 2 del artículo 18, dedicado al etiquetado y presentación de los bienes y servicios, al objeto de determinar que, sin perjuicio de las exigencias concretas que se establez-

can reglamentariamente y de la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación, que prestarán especial atención a las personas consumidoras vulnerables, todos los bienes y servicios puestos a disposición de los consumidores y usuarios deberán ser de fácil acceso y comprensión y, en todo caso, incorporar, acompañar o, en último caso, permitir obtener de forma clara y comprensible, información veraz, eficaz y suficiente sobre sus características esenciales, conforme se detalla en el mismo.

Con el mismo objeto se da nueva redacción al artículo 19, relativo a las prácticas comerciales, de especial relevancia al objeto pretendido por el real decreto-ley, al disponerse que los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios deberán ser respetados en los términos establecidos en esta norma, aplicándose, además, lo previsto en las normas civiles y mercantiles, en las regulaciones sectoriales de ámbito estatal, así como lo previsto en la normativa comunitaria y autonómica que resulten de aplicación, incorporándose al texto refundido la referencia a que las prácticas comerciales de los empresarios quedan sujetas a lo dispuesto en el texto refundido, en la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, y en la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, no obstante la normativa sectorial que en cada caso resulte de aplicación.

Al efecto se prevé que respecto a las prácticas comerciales relativas a servicios financieros y bienes inmuebles, o en el ámbito de las telecomunicaciones o energético, podrán establecerse normas legales o reglamentarias que ofrezcan una mayor protección al consumidor o usuario. Y que las políticas públicas que inciden en el ámbito del consumo y las prácticas comerciales orientadas a las personas consumidoras vulnerables estarán destinadas dentro del ámbito de las relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios a prever y remover las circunstancias que generan la situación de vulnerabilidad, así como a paliar sus efectos, en particular en relación con las comunicaciones comerciales o información precontractual facilitada, la atención post contractual o el acceso a bienes o servicios básicos.

Con la misma finalidad, se modifica el artículo 20, relativo a la información necesaria en la oferta comercial de bienes y servicios, al objeto de precisar que, sin perjuicio de la normativa sectorial que en su caso resulte de aplicación, la información necesaria a incluir en la oferta comercial deberá facilitarse a los consumidores o usuarios, principalmente cuando se trate de personas consumidoras vulnerables, en términos claros, comprensibles, veraces y en un formato fácilmente accesible, de forma que aseguren su adecuada comprensión y permitan la toma de decisiones óptimas para sus intereses.

Asimismo, se procede a modificar el artículo 43, relativo a cooperación en materia de control de calidad, con la finalidad de dotar al texto de coherencia semántica y gramatical en relación con la nueva figura de persona consumidora vulnerable.

Finalmente, se modifica el apartado 1 del artículo 60, sobre información previa al contrato, con la finalidad de prever de manera expresa lo relativo a la información a las personas consumidoras vulnerables, concretándose que el empresario deberá facilitarle de forma clara y comprensible, la información relevante, veraz y suficiente sobre las características principales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas, y estableciéndose, sin perjuicio de la normativa sectorial que en su caso resulte de aplicación, los términos y formato en que deba ser suministrada dicha información, principalmente cuando se trate de personas consumidoras vulnerables, para garantizar su adecuada comprensión y que les permita la toma de decisiones óptimas para sus intereses.

Por su parte, mediante el artículo segundo, se procede a modificar la disposición final primera del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, relativa al título competencial, al objeto de adecuar su contenido en coherencia

con las modificaciones operadas en el texto refundido vinculadas al carácter de normativa básica estatal de los preceptos que son objeto de modificación.

Las anteriores modificaciones se dictan al amparo de la competencia exclusiva atribuida al Estado por la regla 13.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre bases y coordinación de

la planificación general de la actividad económica.

Y ello atendiendo a que la competencia estatal sobre la ordenación general de la economía ampara todas las normas y actuaciones, sea cual sea su naturaleza, orientadas al logro de una serie de fines, entre los que la doctrina constitucional [STC 34/2013, de 14 de febrero, FJ 4.b)] ha situado el de incidir en principios rectores de la política económica y social (SSTC 95/2002, FFJJ 7 y 11, seguida por las SSTC 190/2002, de 17 de octubre; 228/2003 y 230/2003, ambas de 18 de diciembre), habiéndose asimismo concretado que la competencia estatal sobre las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica comprende no solo la ordenación del conjunto de la economía sino también la ordenación de cada sector o subsector de la actividad económica, y el Estado podría así actuar en sectores muy específicos de la actividad económica sobre los que las comunidades autónomas tienen atribuidas competencias, conforme ha afirmado reiteradamente el Tribunal en relación con múltiples sectores y subsectores económicos (SSTC 225/1993, de 8 de julio, 16/2018, de 22 de febrero; 32/2018, de 12 de abril; 43/2018, de 26 de abril; 63/2018, de 7 de junio; 80/2018, de 5 de julio; 97/2018, de 19 de septiembre;102/2018, de 4 de octubre; 85/2015, de 30 de abril,).

II

Además, el real decreto-ley incorpora determinadas modificaciones urgentes mediante sus disposiciones finales primera a cuarta.

La disposición final primera procede a modificar el 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.

Así, se modifica el artículo 1 bis introducido en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, con objeto de dar cobertura a las situaciones en las que los procedimientos de desahucio y lanzamiento afecten a personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional, incluso en las causas penales en las que el lanzamiento afecte a personas que carezcan de título para habitar una vivienda.

Esta modificación se ampara en la competencia exclusiva del Estado atribuida por la regla 6.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación procesal.

La disposición final segunda modifica la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, de una parte, a efectos de derogar la disposición adicional sexta, y, de otra parte, modificar el anexo XII. Bonificaciones Portuarias.

Se procede a la derogación de la disposición adicional sexta de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, en materia de absorción del Fondo Europeo de Desarrollo Regional, habida cuenta de la existencia de una regulación parcialmente coincidente de la absorción de la financiación procedente de la Unión Europea por parte de la Agencia Estatal de Investigación y el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial, organismos públicos adscritos al Ministerio de Ciencia e Innovación, en la Disposición adicional sexta del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recupera-

ción, Transformación y Resiliencia. De esta manera, queda claro que la normativa aplicable en dicha materia será la contenida en el referido real decreto-ley.

Ello al amparo de la regla 16.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de fomento y coordinación general de la investigación científica y técnica.

De otra parte, se modifica el anexo XII. Bonificaciones Portuarias, de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, con la finalidad de subsanar determinados errores de omisión en los cuadros de diferentes autoridades portuarias y sus correspondientes textos al pie, porque sin dichas modificaciones no sería posible una correcta liquidación de las tasas portuarias para el ejercicio 2021.

Las modificaciones introducidas se refieren a:

– La inclusión de un cuadro de las bonificaciones portuarias del artículo 245.3, de la Autoridad Portuaria de Santander (que figura como anexo de este real decreto-ley).
– La inclusión de determinadas fases finales en las bonificaciones del artículo 245.3 bis, de las Autoridades Portuarias de Barcelona, Motril y Vilagarcía; y del artículo 182, de la Autoridad Portuaria de Las Palmas.

Se trata de una modificación urgente con el objetivo de que las bonificaciones que no están recogidas en el texto actual de dicha ley entren en vigor en menor plazo posible y puedan ser aplicadas de forma inmediata, coincidiendo con el ejercicio anual, y con ello sea posible una correcta liquidación de las tasas portuarias para este ejercicio 2021.

La modificación del anexo XII de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, se dicta de acuerdo con la regla 20.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de puertos de interés general.

La disposición final tercera se refiere a la habilitación para modificaciones de determinados preceptos del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Conforme a ello, las modificaciones del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, aprobadas mediante la disposición final quinta de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, que afectan al último párrafo del apartado a) del artículo 300, al primer párrafo del artículo 303, al último párrafo del apartado a) del artículo 307 y al primer párrafo del artículo 310, podrán efectuarse mediante disposición con rango de real decreto.

Se trata de salvaguardar el rango reglamentario de las disposiciones del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII, del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que se han modificado mediante la disposición final quinta de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021: último párrafo del apartado a) del artículo 300, al primer párrafo del artículo 303, al último párrafo del apartado a) del artículo 307 y al primer párrafo del artículo 310.

La disposición final cuarta modifica los precios básicos del canon de control de vertidos del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Tiene por objeto modificar los precios básicos del canon de control de vertidos del segundo párrafo del artículo 113.3 del texto refundido de la Ley de Aguas. El canon de control de vertidos se configura como un ingreso de los organismos de cuenca destinado al estudio, control, protección y mejora del medio receptor. Asimismo, su finalidad ambiental de protección de la calidad de las aguas del dominio público hidráulico, aconseja armonizar su cuantificación con la fijada por la disposición adicional nonagésima novena de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021.

Todo ello atendiendo que la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021 contiene dos preceptos que regulan los mismos cánones con cuantificaciones diferenciadas:

Por una parte, la disposición adicional nonagésima novena. Actualización de los precios básicos del canon de control de vertidos, establece lo siguiente:

> «Con efectos de 1 de enero de 2021 y vigencia indefinida, de conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 113 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el precio básico por metro cúbico se fija en 0,01751 euros para el agua residual urbana y en 0,04377 euros para el agua residual industrial.»

Por su parte, el apartado dos de la disposición final novena establece lo siguiente: «Dos. Se da nueva redacción al párrafo segundo del apartado 3 del artículo 113, que queda redactado como sigue:

> «El precio básico por metro cúbico se fija en 0,01808 euros para el agua residual urbana y en 0,04520 euros para el agua residual industrial. Estos precios básicos podrán revisarse periódicamente en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.»»

A fin de evitar las dificultades interpretativas y aplicativas, con los consiguientes problemas de recaudación y jurisdiccionales, se propone introducir esta disposición final que modifique el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 113 del texto refundido de la Ley de Aguas, fijando en el mismo la cuantía del precio básico para aguas residuales urbanas e industriales, respectivamente, y por otra parte, establecer de manera expresa que quedan sin efecto a partir de 1 de enero de 2021 las cuantificaciones de los precios básicos que difieran de lo previsto en esta redacción.

Las referidas disposiciones finales tercera y cuarta se dictan al amparo de las reglas 22.ª y 23.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas discurran por más de una comunidad autónoma y de legislación básica sobre protección del medio ambiente, respectivamente.

III

El presente real decreto-ley se estructura en dos artículos, cinco disposiciones finales y un anexo.

En el articulado se realizan las modificaciones precisas en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, así como en el real decreto-legislativo aprobatorio de dicho texto.

Y por lo que se refiere a las disposiciones finales, se significa que:

La disposición final primera procede a modificar el artículo 1 bis 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.

La disposición final segunda modifica la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021.

La disposición final tercera se refiere a la habilitación para modificaciones de determinados preceptos del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Por su parte, la disposición final cuarta modifica los precios básicos del canon de control de vertidos del segundo párrafo del artículo 113.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio.

La disposición final quinta se refiere a la entrada en vigor, estableciendo su entrada en vigor para el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

El anexo se refiere al cuadro de las bonificaciones portuarias de la Autoridad Portuaria de Santander.

IV

El Tribunal Constitucional ha avalado de manera reiterada la adopción de medidas con impacto social en situaciones excepcionales y de urgente necesidad. Dicho aval demanda la concurrencia material de una motivación explícita y razonada de la necesidad y también formal, vinculada con la urgencia que impide acudir a la tramitación ordinaria de los textos normativos. Este real decreto-ley cumple aquella doctrina reiterada del Tribunal Constitucional contenida en múltiples sentencias entre las que cabría citar la 6/1983, de 4 de febrero, F 5; la 11/2002, de 17 de enero, F 4, la 137/2003, de 3 de julio, F 3 y la 189/2005, de 7 julio, F 3), entre otras muchas.

Su motivación material deriva de la necesidad de poder afrontar las graves consecuencias del empeoramiento de la vulnerabilidad de muchas personas consumidoras atendiendo a la actual coyuntura económica y social. Y la extraordinaria y urgente necesidad forma parte del juicio político y de oportunidad que corresponde al Gobierno (nuevamente SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3).

Las medidas adoptadas se consideran, además, las necesarias con carácter imprescindible para atender a los intereses generales afectados, existiendo (STC 139/2016 de 21 julio, FJ 3) «una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante y las medidas que en el decreto-ley se adoptan» (así, desde un principio, STC 29/1982, de 31 de mayo (RTC 1982, 29), FJ 3, hasta las más recientes SSTC 96/2014, de 12 de junio (RTC 2014, 96), FJ 5, y 183/2014, de 6 de noviembre (RTC 2014, 183), FJ 4).

Este real decreto-ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general.

En relación con ello, mediante las modificaciones que se operan del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se pretende reforzar la garantía de la defensa de las personas consumidoras y usuarias, en orden a proteger más eficazmente los legítimos intereses de aquellos que se encuentran en una situación de vulnerabilidad, para el adecuado cumplimiento del mandato que a los poderes públicos encomienda el artículo 51.1 de la Constitución.

A tales efectos, la inclusión de la figura de la persona consumidora vulnerable en la normativa estatal de defensa de las personas consumidoras y usuarias no afecta al régimen general del principio rector recogido en el artículo 51 de la Constitución, sino que, siguiendo dicho mandato constitucional, incorpora de forma expresa algunos elementos para la necesaria protección de personas y colectivos que, aunque ya se infería de la normativa vigente, en determinadas ocasiones podía no estar positivizada de tal forma que resultase efectiva, máxime en el marco de las extraordinarias circunstancias que se derivan del COVID-19.

En consecuencia, el objetivo pretendido es el de ampliar en todo caso la garantía de la debida protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en situación de vulnerabilidad, y ello en el marco general del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que recoge la definición de consumidor y usuario con carácter general.

Se estima urgente y prioritario el poder hacerlo, en atención a las circunstancias actuales derivadas en particular de la pandemia, con la importante incidencia que está teniendo en las diversas relaciones de consumo o de servicio en la que se encuentran consumidores y usuarios, y considerando, además, que se actúa para el adecuado cumplimiento de los pronunciamientos de las instituciones comunitarias, que hacen expresa referencia a otros factores y circunstancias específicas más allá de la situación económica en la que se encuentran las personas consumidoras y usuarias como causas específicas de su vulnerabilidad.

Como ha señalado recientemente la Comisión Europea en la Nueva Agenda del Consumidor, de 13 de noviembre de 2020, las vulnerabilidades de los consumidores se han visto exacerbadas por la actual pandemia. De hecho, la propia Comisión señala entre los impactos de la pandemia sobre los consumidores «la explotación de las vulnerabilidades financieras que existían desde antes de la pandemia pero que se han vuelto más acuciantes». Y esto es así porque, como se recoge expresamente, «la pandemia ha planteado retos significativos que afectan la vida cotidiana de los consumidores, sobre todo, en relación con la disponibilidad y la accesibilidad de productos y servicios, así como los viajes hacia, desde y dentro de la UE». Como punto importante derivado de la pandemia, la Comisión también llama la atención sobre «el aumento de las estafas a los consumidores, las técnicas de comercialización engañosas y el fraude en las compras en línea, de los que han sido y siguen siendo víctima un número creciente de consumidores».

Por lo tanto, resulta urgente adecuar la normativa básica estatal a tales requerimientos para así además evitar la apertura de procedimientos por incumplimientos del Estado en esta materia que pudieran verse instados por las propias instituciones comunitarias o como consecuencia de demandas de las personas consumidoras y usuarias vulnerables afectadas, si se considerase que no están adecuadamente protegidas.

Por otra parte, la urgencia deriva de la necesidad de garantizar un trato igualitario en la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias que se encuentren en situación de vulnerabilidad en relación con las relaciones de consumo que les afecten de manera particular. En tal sentido, se considera preciso con urgencia llevar a cabo la modificación del artículo 3 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que tiene carácter de normativa básica estatal, por lo cual resultará vinculante para las comunidades autónomas, en aras de determinar un mínimo común de protección en todo el territorio de Estado de estas personas que precisan de una especial protección, sin perjuicio de que las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, puedan prever en su normativa propia regulaciones que resulten más favorables para las personas consumidoras y usuarias en situación de vulnerabilidad, pero no disminuir la protección que se les otorgue a las mismas en virtud el texto refundido.

Con la incorporación de esta definición al artículo 3 del texto refundido, que tiene carácter básico, se da homogeneidad a la normativa horizontal de protección a las personas consumido-

ras, en línea con los textos aprobados por las instituciones europeas, además de clarificarse su naturaleza no estructural, sino referida a relaciones de consumo específicas. Asimismo, se evita la confusión y falta de seguridad jurídica que pueda provocar el uso de diferentes términos en la normativa estatal y autonómica para referirse a una misma realidad.

En la actualidad, el hecho de no contar con un cuerpo normativo a nivel nacional que proteja a las personas consumidoras vulnerables ante las infracciones de la normativa de consumo pone en una situación de especial desprotección a estas personas ante la actual pandemia, puesto que no se dispone de habilitaciones legales -más allá de la figura del real decreto-ley- para poder desarrollar la normativa de protección de las personas consumidoras en aspectos tan importantes como la información precontractual a facilitar en la contratación a distancia, la toma en cuenta de situaciones de vulnerabilidad en la interposición de reclamaciones ante incumplimientos contractuales o la información concreta a facilitar respecto determinados productos de protección frente a la COVID-19 cuando vayan destinados a determinados colectivos vulnerables.

De ahí la urgencia de incorporar la figura de la persona consumidora vulnerable en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, puesto que con ello se palía una laguna de nuestra normativa que podía suponer una clara desprotección de las personas consumidoras vulnerables ante los efectos de la actual pandemia.

Asimismo, esta modificación por la vía de urgencia es óptima desde el punto de vista de técnica normativa, porque ampara desarrollos más rápidos y eficaces de la ley para materias que no tienen rango de ley, sin tener que recurrir a la vía del real decreto-ley.

Por su parte, la urgente necesidad de incorporar al presente real decreto-ley las modificaciones incluidas en las disposiciones finales primera a cuarta se detalla a continuación.

En cuanto a la modificación del artículo 1 bis del Real Decreto 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, que fue introducido mediante el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, deriva de la necesidad de dar cobertura inmediata a las situaciones en las que los procedimientos de desahucio y lanzamiento afecten a personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional, incluso en las causas penales en las que el lanzamiento afecte a personas que carezcan de título para habitar una vivienda.

Respecto a la urgencia de modificar la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, de una parte, a efectos de derogar la disposición adicional sexta, se significa que la urgencia queda justificada habida cuenta de la existencia de una regulación parcialmente coincidente de la absorción de la financiación procedente de la Unión Europea por parte de la Agencia Estatal de Investigación y el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial, en la disposición adicional sexta del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por lo que se precisa que la normativa aplicable será la contenida en el referido real decreto-ley.

De otra parte, es muy urgente proceder a la modificación de las bonificaciones portuarias para permitir que las bonificaciones que no están recogidas en el texto actual de dicha ley entren en vigor cuanto antes, con el fin de que se puedan aplicar de forma inmediata, coincidiendo con el ejercicio anual, y con ello sea posible una correcta liquidación de las tasas portuarias para este ejercicio 2021.

Por lo que se refiere a las modificaciones a las que se refieren las disposiciones finales tercera y cuarta se significa que la extraordinaria y urgente necesidad de la modificación de los precios básicos del canon de control de vertidos se justifica en proporcionar seguridad jurídica a sus

destinatarios, así como en atención a la actual coyuntura económica, la cual requiere favorecer la actividad de los operadores afectados, en equilibrio con la política de protección de la calidad de las aguas del dominio público hidráulico (como señala por todas, el FJ 4.f) de la ya citada STC 61/2018, de 13 de junio).

Por su parte, la coherencia del ordenamiento jurídico respecto de la salvaguarda del rango reglamentario de las modificaciones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se justifica en la necesidad de su concreción «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).

El real decreto-ley responde, asimismo, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, tal y como exige la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La necesidad y eficacia se apoyan en el interés general en el que se fundamentan las medidas de protección que se establecen para quienes son más vulnerables en el ámbito de los consumidores y usuarios, de modo que pueda garantizarse en el contexto de la situación actual, la adecuada defensa de sus derechos como personas consumidoras vulnerables que son objeto de especial protección. Asimismo, las modificaciones que el real decreto-ley incorpora en los demás ámbitos objeto de regulación se consideran necesarias dada la urgencia que presenta dar solución a las cuestiones puestas de manifiesto en cada caso. Se da cumplimiento también el principio de proporcionalidad, porque contiene las medidas que se consideran imprescindibles para la consecución de los objetivos previamente mencionados (STC 139/2016 de 21 julio). Es coherente con el vigente ordenamiento jurídico, en tanto que se procede a su modificación considerando las motivaciones manifestadas, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un real decreto-ley.

- **Proyecto de Ley por la que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre). (121/000043)**
  Presentado el 04/01/2021, calificado el 02/02/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital
  Plazos: Hasta: 03/03/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital
  Debate de totalidad desde 16/02/2021 hasta 25/02/2021.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Tras la declaración por la Organización Mundial de la Salud de la pandemia internacional provocada por la COVID-19 el pasado 11 de marzo y la rápida propagación de esta enfermedad, tanto en el ámbito nacional como internacional, los Estados miembros de la Unión Europea

adoptaron con rapidez medidas coordinadas de emergencia para proteger la salud de la ciudadanía y evitar el colapso de la economía.

Estas medidas destinadas a actuar sobre los factores que inciden en la propagación, y que se están extendiendo en el tiempo como consecuencia de la segunda ola de la pandemia, están teniendo un drástico impacto económico y social en el conjunto de los países de la Unión Europea, motivando la necesidad de reaccionar de forma rápida y de adoptar medidas urgentes y contundentes con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes, e impulsar la pronta recuperación económica, sentando las bases del crecimiento de las próximas décadas.

El Consejo Europeo del 21 de julio de 2020, consciente de la necesidad en este momento histórico de un esfuerzo sin precedentes y de un planteamiento innovador que impulsen la convergencia, la resiliencia y la transformación en la Unión Europea, acordó un paquete de medidas de gran alcance.

Estas medidas aúnan el futuro marco financiero plurianual (MFP) para 2021-2027 reforzado y la puesta en marcha de un Instrumento Europeo de Recuperación («Next Generation EU») por valor de 750.000 millones de euros en precios constantes del año 2018.

Este Instrumento Europeo de Recuperación, que implicará para España unos 140 000 millones de euros en forma de transferencias y préstamos para el periodo 2021-26, se basa en tres pilares:

1. La adopción de instrumentos para apoyar los esfuerzos de los Estados miembros por recuperarse, reparar los daños y salir reforzados de la crisis.
2. La adopción de medidas para impulsar la inversión privada y apoyar a las empresas en dificultades.
3. El refuerzo de los programas clave de la Unión Europea para extraer las enseñanzas de la crisis, hacer que el mercado único sea más fuerte y resiliente y acelerar la doble transición ecológica y digital.

La movilización de un volumen tan importante de recursos abre una oportunidad extraordinaria para nuestro país, comparable a los procesos de transformación económica producidos a raíz de la incorporación a las Comunidades Europeas en los años 80 o la creación del Fondo de Cohesión europeo en mitad de los 90.

La rápida absorción de este volumen de recursos acelerará la recuperación del nivel de empleo y actividad económica y también resultará clave para la transformación del modelo económico español, para que esa recuperación sea verde, digital, inclusiva y social.

Se pondrán en marcha inversiones, transformaciones y reformas estructurales dirigidas a la transición hacia una economía y sociedad climáticamente neutras, sostenibles, circulares, respetuosas con los límites impuestos por el medio natural, y eficientes en el uso de recursos. Asimismo, se desplegará la agenda España Digital 2025 con el fin de impulsar la conectividad y la ciberseguridad, la digitalización de la Administración y del tejido productivo, las competencias digitales del conjunto de la sociedad y la innovación disruptiva en el ámbito de la inteligencia artificial. Además, se impulsará la educación y la formación profesional, la ciencia y la innovación, la economía de los cuidados, el sistema público de salud y la modernización de los sectores tractores para lograr un crecimiento futuro más sostenible e inclusivo, con una economía más productiva, una sociedad más cohesionada y un progreso basado en la protección de los valores constitucionales y los derechos individuales y colectivos de todos los ciudadanos.

La envergadura de estos retos y el marco temporal para su desarrollo requieren del concurso de las instituciones y Administraciones Públicas, y plantean la necesidad de adoptar medidas urgentes encaminadas a articular un modelo de gobernanza para la selección, seguimiento, evaluación y coordinación de los distintos proyectos y programas de inversión, y reformas normati-

vas de carácter horizontal que permitan una mejora de la agilidad en la puesta en marcha de los proyectos, una simplificación de los procedimientos manteniendo las garantías y controles que exige el marco normativo comunitario, y una mayor eficiencia en el gasto público.

Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, permitirán la realización de reformas estructurales los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones, y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID 19 y además una transformación hacia una estructura más resiliente que permita que nuestro modelo sepa enfrentar con éxito otras posibles crisis o desafíos en el futuro.

El contexto de la negociación europea y el papel de las instituciones europeas al respecto del Instrumento Europeo de Recuperación han perfilado la necesidad de que los Estados miembros realicen proyectos de país. Para el desarrollo de estos planes será necesaria la colaboración de todos los actores, públicos y también privados por lo que la participación y la gobernanza multinivel será necesaria.

No obstante, lo anterior, será evidente el papel protagonista de las Administraciones Públicas para el impulso, seguimiento y control de los proyectos del Plan, y para la necesaria absorción de los fondos europeos del Instrumento Europeo de Recuperación. Esta absorción será el reflejo del éxito de la ejecución del Plan con las correspondientes transferencias de ingresos al presupuesto nacional. Pero además, la absorción de fondos plantea un verdadero reto país para todos los actores implicados puesto que, la capacidad de España para diseñar proyectos elegibles, llevarlos a cabo, desarrollarlos alcanzando los hitos y objetivos establecidos para generar impactos estructurales y canalizar inversiones, al mismo tiempo que se protegen los intereses financieros del país y de la Unión Europea, es un desafío clave sobre todo considerando el importe de las inversiones y el breve periodo de tiempo establecido para la ejecución.

Las Administraciones Públicas españolas, y en especial la Administración General del Estado deben jugar un papel clave, ágil, eficaz y eficiente para el éxito de la ejecución y además para el control y la salvaguarda necesarios que permitan justificar fehacientemente la solicitud de reembolsos y la absorción de los fondos, lo que hace preciso revisar los obstáculos y cuellos de botella existentes en la normativa y en los procedimientos e instrumentos de gestión pública y, una vez analizados, es preciso acometer reformas que permitan contar con una Administración moderna y ágil capaz de responder al desafío que la ejecución de proyectos vinculados a los fondos del Instrumento Europeo de Recuperación plantean.

La Administración Pública debe responder de modo ágil y eficaz, como sobradamente ha demostrado en otras ocasiones, y sin disminuir sus obligaciones de control, salvaguardando el interés general. Para ello, es preciso acometer un proceso de modernización que le proporcione las herramientas necesarias para acometer la ejecución del Plan y la mejor gestión de fondos, contando con el sector público y el sector privado.

## II

En el Título I, de disposiciones generales, se recoge, en primer lugar, una exposición de los principios de gestión, complementarios a los principios generales de actuación, funcionamiento e intervención de las Administraciones Públicas, enfocados a la consecución de una implementación eficaz y a la consecución de objetivos vinculados a los proyectos asignados en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, destacando por la importancia que van a tener en la absorción de los fondos los principios de planificación estratégica y gestión por objetivos, y los principios de agilidad, celeridad, simplicidad y claridad en los procedimientos, procesos y ejecución de tareas.

En este título también se incorpora una relación de directrices de gestión y de directrices de coordinación, que se encuentran enfocadas en lograr la generación de sinergias entre los órganos administrativos que se van a encargar de la gestión de los fondos, favoreciendo mecanismos innovadores como los equipos multidisciplinares, los foros técnicos y los grupos de trabajo, maximizar las disponibilidades en materia de recursos, impulsar la utilización de las nuevas tecnologías de la información en la gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y, finalmente, dotar de capacidades a la Administración para evaluar las acciones desarrolladas, identificar las desviaciones y adoptar correcciones.

III

En el Título II se recogen una serie de medidas de ámbito general para conseguir una Administración Pública que cuente con instrumentos del siglo XXI para poder cumplir sus funciones de un modo eficaz, estratégico y basado en el cumplimiento de objetivos para el mejor servicio público a los ciudadanos.

En este sentido, y de modo paralelo a la aprobación de esta norma, se encuentra en tramitación el anteproyecto de ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, que debe señalarse como esencial en la reforma de modernización acometida en cuanto a que dicha norma recupera la figura de las agencias estatales como organismo público, permitiendo reintroducir en la Administración Pública una fórmula organizativa dotada de un mayor nivel de autonomía y de flexibilidad en la gestión, que cuenta con mecanismos de control de eficacia, y que promueve una cultura de responsabilización por resultados. Un modelo que cuenta con un enfoque organizativo y funcional y con una filosofía subyacente de gestión dirigida al cumplimiento de objetivos que previamente hayan sido fijados de forma concreta y evaluable.

IV

El segundo capítulo del Título II está dedicado a la simplificación de la tramitación de convenios administrativos, con desarrollo en la disposición final segunda, que recoge las modificaciones estructurales operadas en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La sistematización del marco legal y la tipología de los convenios administrativos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, supuso la incorporación de un mayor número de controles y un exceso de trámites preceptivos a efectos de lograr una mayor garantía jurídica de adaptación de los mismos a su normativa reguladora, pero ha supuesto en determinados casos, un cierto límite a su utilización como instrumento para articular la colaboración entre las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes, y los sujetos de derecho privado.

Una de las ventajas que puede implicar la utilización de los convenios en la gestión del Instrumento Europeo de Recuperación es la de permitir que las actuaciones que requiera el cumplimiento de los fines de interés general puedan articularse a través de entidades que colaboren con la Administración, cuyos procedimientos son mucho más ágiles.

En la reforma planteada del régimen jurídico de los convenios administrativos se ha buscado dotar a su tramitación de una mayor agilidad, eliminando aquellas diligencias que resulte posible.

Asimismo, se permite la tramitación anticipada de los expedientes de convenios que vayan a ejecutarse en el ejercicio siguiente u otros posteriores, pudiendo llegar hasta la fase de formalización, siempre que el pago se demore hasta el ejercicio siguiente.

Se prevé también la posibilidad de percibir anticipos por las operaciones preparatorias que resulten necesarias para realizar las actuaciones financiadas, hasta el límite del cincuenta por ciento de la cantidad total a percibir.

Finalmente, se ha alargado la duración máxima de los convenios administrativos, para adaptarla a las necesidades temporales que implican los proyectos del Instrumento Europeo de Recuperación.

V

En el Capítulo III del Título II se recoge una nueva figura de colaboración público privada: los Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica (PERTES). Dado el efecto multiplicador que implica en la economía una movilización de recursos de esta dimensión, la colaboración público-privada será clave para la ejecución de los distintos proyectos tractores contemplados en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, siendo necesario adaptar el marco normativo de los instrumentos de la colaboración público-privada a fórmulas que, manteniendo los controles y exigencias comunitarias, permitan fórmulas más flexibles y adaptativas a los requerimientos de los proyectos financiables con el Instrumento Europeo de Recuperación.

Esta nueva figura se crea con vocación de permanencia, para incluir en nuestro ordenamiento nuevos instrumentos de colaboración público privada que permitan una gestión ágil, si bien, resulta especialmente interesante su aplicación en el ámbito el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia ya que con ella se pretende reforzar a aquellos proyectos incluidos en el mismo que contribuyan claramente al crecimiento económico, al empleo y a la competitividad de nuestro país, corrigiendo el fallo de mercado de infra-inversión cuando las iniciativas privadas no se materializan debido a los riesgos significativos y a la necesaria colaboración público-privada que entrañan este tipo de proyectos.

Se trata de proyectos de carácter estratégico, con un importante potencial de arrastre para el resto de la economía, y que exigen la colaboración entre Administraciones, empresas y centros de investigación para conseguir que escalen sus operaciones en nuestro país.

Esta categoría, que trata de reflejar a nivel nacional a los proyectos importantes de interés común europeo, englobará a proyectos tractores con un impacto transformador estructural sobre sectores estratégicos o con fases de investigación e innovación disruptivas y ambiciosas, más allá del estado de la técnica en el sector, seguidas de un primer despliegue industrial. La magnitud de los riesgos asociados a estos proyectos, y la necesidad de colaboración a distintos niveles para la canalización de fondos y la creación de sinergias, reclama una figura diferenciada para proceder a su apoyo y permitirles escalar sus operaciones.

Para el adecuado seguimiento de esta categoría, se pondrá en marcha el Registro estatal de entidades interesadas en los Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica, dependiente del Ministerio de Hacienda. Dada la urgencia para el establecimiento de su funcionamiento y estructura, a esos efectos el real decreto-ley introduce una habilitación específica al titular de dicho Ministerio para crear y poner en funcionamiento el citado Registro.

La formalización e instrumentación jurídica de los PERTES se realizará de conformidad con la legislación aplicable, respetando en cualquier caso los principios de concurrencia, no discriminación y competencia de los mercados.

VI

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia es un proyecto de país, que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública.

La eficacia del Plan, en el contexto de la urgencia derivada de la situación actual, dependerá de contar con instrumentos de ejecución y control ágiles, así como de una gobernanza que garantice la transparencia, la coherencia de las actuaciones y su continuidad en el tiempo.

Por ello, se crean unos órganos de gobernanza que garantizan un proceso participativo que incorpore las propuestas de los principales agentes económicos, sociales y políticos y a la vez sirvan como los necesarios mecanismos de coordinación con los distintos niveles de administración.

Se crea una Comisión para la Recuperación, Transformación y Resiliencia, que presidirá el Presidente del Gobierno. Asimismo, se crea un Comité Técnico que dará apoyo a esta Comisión.

Se crea la Conferencia Sectorial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con las comunidades y ciudades autónomas, que presidirá la persona titular del Ministerio de Hacienda, con el objetivo de canalizar la gobernanza multinivel territorial propia del sistema español de estado de las autonomías y de establecer mecanismos y vías de cooperación y coordinación en la implementación del Plan.

Finalmente, la colaboración entre el Gobierno y el resto de los actores implicados en la ejecución del Plan será fluida y regular. Para ello se crean foros y consejos de alto nivel con los principales sectores implicados en el plan.

De cara a la ejecución del Plan se reforzarán las capacidades humanas, materiales y organizativas del centro directivo competente del Ministerio de Hacienda (actualmente Dirección de Fondos Europeos), a través de una estructura adecuada y con la adopción de las medidas administrativas necesarias. Esta estructura será designada como autoridad de responsable ante las instituciones europeas de cara a la rendición de cuentas y el control de los mecanismos del Instrumento Europeo de Recuperación.

## VII

Las administraciones públicas, al igual que han venido haciendo durante toda la etapa democrática, están abordando un proceso continuo de modernización para adaptarse a los cambios sociales y políticos que vienen sucediendo.

En el siglo XX, las Administraciones públicas abordaron con éxito las grandes transformaciones de los años 80 con la puesta en marcha de los pilares del Estado del bienestar en España o la transformación del modelo de organización territorial, la absorción de los fondos estructurales y el Fondo de Cohesión para la transformación del modelo productivo español en los años 90, en el marco del proceso de construcción europeo.

En este siglo, han tenido que hacer frente, demostrar su resiliencia y continuar prestando los servicios a la ciudadanía ante los efectos devastadores de la Gran Recesión o la falta de relevo en sus plantillas.

La gestión y ejecución de los proyectos ligados al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia suponen un desafío y una oportunidad. Determinadas unidades verán multiplicada su carga de trabajo en los próximos años y las administraciones públicas tendrán que afrontar este desafío con recursos limitados. Para ello, se impone una reflexión estratégica sobre la organización, los procesos, la gestión del personal y la digitalización.

En este real decreto-ley se han incluido soluciones flexibles en materia de medios y organización para que la gestión del Plan sea abordada de modo eficaz para capacitar a la administración para una ejecución absorción de fondos exitosa salvaguardando del interés general.

VIII

Por lo que se refiere a los medios para digitalización y el empleo de las nuevas tecnologías de la información como instrumentos de gestión pública del Plan de Recuperación, Resiliencia y Transformación, se prevé la creación de un portal web único del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia como instrumento capaz de centralizar y canalizar la distribución de toda la información sobre el mismo destinada a los distintos interesados y agentes relacionados con el mismo.

Este portal serviría como «ventanilla única» del Plan, facilitando las solicitudes y la tramitación de los procedimientos a los interesados, como punto formal de relación con la Administración.

Finalmente, se prevé que el portal web único del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia pueda ofrecer un servicio de atención a las personas o entidades interesadas en participar en las convocatorias derivadas del Instrumento

Europeo de Recuperación, y sobre todo para servir de punto y fuente de información para todos los actores públicos y privados al respecto del plan y sus medios de implementación.

IX

En el Título IV se recogen las especialidades de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, iniciándose con el Capítulo I, que recoge las especialidades en materia de gestión y control presupuestario.

Se propone incrementar el número de anualidades y autorizar la adquisición de compromisos de gastos que hayan de atenderse en ejercicios posteriores, hasta el máximo previsto por la normativa europea para la ejecución de los proyectos financiados, dado que la mayor parte de los expedientes para la instrumentación del plan de recuperación van a verse afectados por la superación de límites de los créditos iniciales.

Se prevé la posibilidad de que las órdenes de cierre del presupuesto de gastos y operaciones no presupuestarias puedan disponer de plazos diferenciados para los créditos vinculados a la gestión de estos fondos, con el fin de modular el calendario presupuestario en estos supuestos. Asimismo, se flexibiliza la asunción de compromisos plurianuales.

Se permite la incorporación de los remanentes de crédito, que amparen compromisos de gastos contraídos, no detrayendo estos de los créditos del ejercicio siguiente e incrementando con ello los créditos disponibles para el cumplimiento de los hitos y metas acordados, facilitando la obtención de los reembolsos de la Comisión.

Se establece la posibilidad de proceder a la tramitación anticipada de expedientes de gasto de ejercicios posteriores ligados a modificaciones presupuestarias, pudiendo llegar a formalizarse el compromiso de gasto, para cualquier tipo de expediente que se financie con los fondos procedentes del Mecanismo para la Recuperación y Resiliencia.

Se flexibiliza la posibilidad de realizar pagos anticipados de los fondos comprometidos, con carácter previo a la ejecución y justificación de las prestaciones previstas en este tipo de negocios, pudiendo llegar hasta el cincuenta por ciento de la cantidad total a percibir.

Se asignan competencias para autorizar transferencias y variaciones presupuestarias entre créditos vinculados al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia consignados en sus presupuestos de gastos a los titulares de los Departamentos Ministeriales y a los Presidentes o Directores de los Organismos Autónomos y resto de entidades del sector público administrativo estatal con presupuesto limitativo.

Se flexibilizan las reglas de gestión de gasto previstas para los fondos procedentes del Plan de Recuperación que deban transferirse a las comunidades autónomas, al tiempo que se recoge

la previsión de que, en el marco de las conferencias sectoriales y de acuerdo con las previsiones incluidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se procederá a la aprobación de los criterios de distribución de fondos para subvenciones gestionadas por las comunidades autónomas con carácter plurianual para permitir una mejor planificación de su gestión.

X

Por lo que se refiere a las especialidades en materia de fiscalización y control, se adapta la normativa que regula el ejercicio de la función interventora para los expedientes que se financien con los fondos del Plan de Recuperación, Resiliencia y Transformación a las especialidades que deriven de la nueva normativa que regule la gestión de estos fondos para agilizar y flexibilizar su tramitación, a fin de asegurar el mejor equilibrio entre las garantías que ofrece el control previo para evitar una incorrecta aplicación de los fondos y una gestión ágil de los mismos que permita su máximo aprovechamiento.

El régimen de fiscalización e intervención previa se ejercerá, siempre que los actos estén sujetos a función interventora, en régimen de requisitos básicos para todos los tipos expedientes en ejecución del «Plan», con independencia del tipo de expediente y de su cuantía.

El despacho de estos expedientes gozará de prioridad respecto de cualquier otro, debiendo pronunciarse el órgano de control en el plazo de cinco días hábiles.

Para el ejercicio de la fiscalización previa e intervención previa de este tipo de expedientes, solo deberá remitirse a la intervención competente la documentación que sea estrictamente necesaria para verificar el cumplimiento de los extremos de preceptiva comprobación que resulten de aplicación en cada caso de acuerdo con el régimen de control establecido.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, el Consejo de Ministros podrá acordar la aplicación del control financiero permanente en sustitución de la función interventora.

XI

El Capítulo II del Título IV aborda las especialidades en materia de procedimientos administrativos.

La normativa europea y, en particular, los acuerdos y negociaciones por los que se ha aprobado un Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, prevé expresamente la necesidad de aplicar los principios de gestión eficiente o buena regulación (better regulation), lo que lleva en cualquier caso a evitar la sobrerregulación y las cargas administrativas, y reforzar los mecanismos de evaluación de los instrumentos adoptados.

El Gobierno presentó el pasado siete de octubre el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia que permitirá a España, conforme a las directrices de la Unión Europea, acogerse a la financiación de los diferentes mecanismos del Instrumento Europeo de Recuperación.

El carácter contracíclico de estos instrumentos y la urgencia de su despliegue para impulsar la recuperación económica, mitigar los impactos negativos derivados de la pandemia del COVID-19 y apoyar el proceso de transformación estructural definido, en particular, en la agenda europea para la doble transición verde y digital, requiere una particular agilidad en la implementación de las medidas recogidas en el Plan de Recuperación, con el fin de poder iniciar su ejecución en 2021 y lograr el impacto perseguido desde el punto de vista macroeconómico y estructural. Para ello, es necesario adaptar las normas generales que regulan la elaboración de las disposiciones de carácter general y los procedimientos administrativos, así como la suscripción de convenios para la ejecución de los fondos del Instrumento Europeo de Recuperación. Todo

ello, sin que queden mermadas en ningún caso las garantías que necesariamente han de rodear la actuación pública, ni el debido rigor en la tramitación.

Por todo lo anterior, en primer lugar, se declara mediante esta norma la aplicación de la tramitación de urgencia prevista en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, para el procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general en el ámbito del Gobierno de la Nación. Esta previsión, por tanto, no condiciona la forma en la que, en el ejercicio de sus competencias de autoorganización, las comunidades autónomas y entidades locales decidan configurar sus respectivos procedimientos de tramitación normativa, con la misma finalidad de agilizar la ejecución de los fondos europeos, lo que a su vez va en consonancia con los principios de subsidiariedad y proporcionalidad comunitarios.

En el ámbito procedimental, mediante este real decreto-ley se declaran igualmente de tramitación urgente los procedimientos administrativos que estén vinculados a la ejecución de los fondos incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma.

Finalmente, se prevé igualmente una reducción de plazos, en el caso del procedimiento de suscripción de convenios por parte de la Administración General del Estado y sus organismos públicos vinculados o dependientes, en cuanto a los informes que prevé el artículo 50.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. En este ámbito, de nuevo, serán las comunidades autónomas y entidades locales las competentes para configurar sus respectivos procedimientos de tramitación de convenios, cuando proceda simplificarlos o agilizarlos.

Todas estas medidas, que tienen un carácter excepcional, se ciñen exclusivamente, como no puede ser de otra manera, a la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y serán de aplicación únicamente durante el periodo de implementación previsto en la normativa nacional y comunitaria correspondiente.

XII

El Capítulo III del Título IV está dedicado a las especialidades en materia de contratación administrativa.

Se dispone que a todos los contratos financiados con los Fondos percibidos por el Reino de España en el marco del plan de recuperación les sea de aplicación el régimen excepcional de tramitación urgente, con la consiguiente reducción de plazos y agilización del procedimiento.

Se elevan los umbrales económicos para recurrir a los procedimientos abiertos simplificados, ordinario y abreviado, de modo que resulten aplicables a un mayor número de contratos, lo que permitirá la agilización en su tramitación.

Se promueve la elaboración de pliegos-tipo de cláusulas técnicas y administrativas correspondientes a los contratos a celebrar, incorporando todos los criterios verdes, digitales, de innovación, de potenciación de pymes y de responsabilidad social que se consideren necesarios, con el fin de facilitar su tramitación por los órganos gestores.

Se revisa el régimen de autorizaciones e informes a recabar en los procedimientos de contratación, simplificándolo, así como los plazos para la interposición y pronunciamiento en el recurso especial en materia de contratación para agilizar su resolución, al tiempo que se crea una nueva sección en el Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales para reforzar su composición.

Se recoge la posibilidad de que las entidades contratantes ejecuten de manera directa las prestaciones de los contratos en cuestión valiéndose de un medio propio, mediante el correspondiente encargo, a cambio de la tarifa legalmente procedente, flexibilizándose en estos casos el régimen de autorizaciones requerido, así como la posibilidad de subcontratación con terceros.

XIII

El Capítulo V del Título IV recoge las especialidades en materia de gestión de subvenciones.

Se simplifica la tramitación de subvenciones relacionadas con el uso de fondos europeos, previéndose la posible utilización del procedimiento de urgencia, cuando razones de interés público lo aconsejen, al tiempo que se eliminan requisitos de informes y autorizaciones preceptivas.

Se establece que las convocatorias de las subvenciones relacionadas con el uso de estos fondos incorporen la regulación de las bases de concesión de las mismas, simplificando los requisitos internos para su aprobación, así como la documentación a presentar por los posibles beneficiarios.

Se prevé la posibilidad de otorgar subvenciones de concurrencia no competitiva, con cargo al Fondo de Recuperación, para aquellas subvenciones cuyo objeto sea financiar actuaciones o situaciones concretas que no requieran de valoración comparativa con otras propuestas. En dichos supuestos se podrán dictar las resoluciones de concesión por orden de presentación de solicitudes, una vez realizadas las comprobaciones de concurrencia de la situación o actuación subvencionable y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos, hasta el agotamiento del crédito presupuestario asignado en la convocatoria.

Se simplifica la documentación que tienen que presentar los beneficiarios de las subvenciones para justificar la aplicación de las mismas, recogiendo, entre otras, medidas tales como la elevación del umbral económico para la presentación de una cuenta justificativa simplificada y para la acreditación de que se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, o la posibilidad de realizar compensaciones entre los conceptos presupuestados, siempre que se dirijan a alcanzar el fin de la subvención, en las memorias económicas a presentar.

XIV

El Capítulo VI del Título IV está dedicado a las especialidades en materia de evaluación ambiental en los proyectos del Plan Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En el mismo, y en las disposición final tercera, se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental con el fin de dotar de mayor agilidad y seguridad jurídica a los procedimientos de evaluación ambiental, y facilitar así la tramitación de proyectos que permitan impulsar la reactivación económica, especialmente en el marco de los planes de inversión en las áreas de las tecnologías limpias, el uso de energías renovables y de eficiencia energética del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea, al tiempo que se garantiza la protección del medioambiente.

Se trata de reducir los plazos de resolución en las distintas fases del procedimiento de evaluación ambiental. En concreto, se reducen los plazos en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y de proyectos, estableciéndose adicionalmente una reducción de plazos en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental simplificada y en los plazos para publicar o, en su caso, notificar, las resoluciones de los procedimientos de esta naturaleza.

XV

Finalmente, en el último capítulo del Título IV se recogen como instrumentos de colaboración público-privada para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la agrupaciones para la presentación de solicitudes a convocatorias de ayudas para actividades vinculadas con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Economía Española, como canales para afrontar proyectos de la envergadura que supone dicho Plan, y en el que los

miembros tendrán de manera conjunta la consideración de beneficiarios de la subvención, y serán responsables solidariamente respecto del conjunto de actividades subvencionadas a desarrollar por la agrupación, incluyendo la obligación de justificar, el deber de reintegro o de reembolso de cuotas de préstamos, y las responsabilidades por infracciones.

Con la misma finalidad se recoge un régimen especial de los consorcios para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Economía Española, pudiéndose crear previo informe favorable del Comité Técnico sin necesidad de la autorización legal que exige la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Asimismo, se adapta la actual regulación de la empresa de economía mixta que contempla la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, a las colaboraciones público-privadas que está previsto que nazcan bajo el paraguas del Plan de Recuperación y se facilita la agilización y flexibilización del procedimiento de selección del socio de la futura empresa de economía mixta, pero dentro de los límites que marca el derecho europeo.

XVI

En las disposiciones adicionales se recoge la creación del Registro estatal de entidades interesadas en los PERTE, para articular dichos proyectos estratégicos, y la posibilidad de utilizar una retribución variable por consecución de objetivos y por asignación de funciones adicionales a tiempo parcial, como instrumentos que sirvan para compensar el desempeño del personal adscrito a las unidades o grupos de trabajo sin consideración de unidad que tengan asignada funciones referidas a la ejecución de los fondos europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en las modalidades recogidas en el presente real decreto-ley.

En la disposición final primera se recoge el título competencial del real decreto-ley.

En la disposición final segunda se recogen las modificaciones de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, fruto de las diferentes medidas recogidas en el real decreto ley.

En la disposición final tercera se incorporan las modificaciones requeridas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para la simplificación de las tramitaciones en materia medioambiental.

En la disposición final cuarta se modifica la disposición adicional segunda de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018.

La disposición final quinta modifica la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La disposición final sexta modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad con el objetivo de transformar el Fondo para el Patrimonio Natural y la Biodiversidad en el «Fondo de restauración ecológica y resiliencia».

La disposición final séptima modifica el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación y la disposición adicional octava modifica el Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, con el fin de agilizar los plazos previstos para la concesión de la autorización ambiental integrada a las instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades industriales incluidas en las categorías enumeradas en las citadas normas.

Con respecto al texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, se modifica el artículo 19 para reducir el plazo de emisión del informe del organismo de

cuenca que es preceptivo y vinculante. También se modifica el artículo 21, con el fin de reducir el plazo máximo para resolver del órgano competente para otorgar la autorización ambiental integrada, transcurrido el cual podrá entenderse desestimada la solicitud presentada.

Por otro lado, se modifica el artículo 15 del Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que regula el procedimiento simplificado de modificación sustancial de la autorización, para reducir el plazo para el otorgamiento de la autorización ambiental integrada y el informe de organismo de cuenca.

Por razones de coherencia, es preciso modificar los plazos previstos en ambas normas porque carecería de sentido reducir los plazos de tramitación del procedimiento ordinario, sin modificar los relativos al procedimiento simplificado de modificación sustancial, si bien en este último caso, por razones de mayor seguridad jurídica, la modificación guardará rango reglamentario al afectar a un real decreto.

Finalmente, la disposición final novena lleva a cabo la modificación de la Ley 14/2011, de 1 de junio, de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación. Respecto del artículo 34, con carácter general, se considera que en los convenios subscritos en el ámbito de la I+D+I es más idóneo vincular la vigencia del convenio a la especificidad de su objeto, puesto que es muy difícil a priori valorar si los plazos que aquí se estipulan son los más adecuados para su cumplimento. El Tribunal Constitucional en la STC 132/2018, de 13 de diciembre de 2018 (F.J. 7.b) concluye que la previsión de un plazo de vigencia de los convenios efectuada por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, va estrechamente vinculada al ciclo político y al acervo presupuestario español que racionaliza el gasto público y facilita el control económico. En cuanto al ciclo político debe destacarse que los proyectos en el ámbito de la I+D+I dada su singularidad acostumbran a superarlo. Afortunadamente la ciencia ofrece grandes consensos y, en todo caso, los convenios ya contemplan mecanismos para su resolución o denuncia que permiten poner fin a la colaboración si es voluntad de una de las partes, con las garantías que la Ley 40/2015, de 1 de octubre y el propio convenio establecen. En cuanto al acervo presupuestario señalar que el artículo 49.d) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, establece con carácter básico que los convenios deben indicar los compromisos económicos asumidos por cada una de las partes y su imputación concreta al presupuesto de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

Por este motivo, parece conveniente que el plazo de vigencia que se pueda establecer en los convenios de creación de centros, institutos, consorcios o unidades de investigación, e infraestructuras científicas, que es el documento en donde se articulan los compromisos de los participantes, pueda coincidir con la vigencia de la entidad que se crea en virtud del convenio, que puede ser indefinida. Por poner un ejemplo, la disposición adicional centésima vigésima primera de creación del consorcio «Centro de Análisis Genómico» establece que la vigencia del consorcio será indefinida.

También se incorpora una enmienda de corrección técnica puesto este párrafo sólo hace referencia a los consorcios y la letra b) a la que se remite también incluye a los centros, institutos, unidades de investigación, e infraestructuras científicas.

Respecto de la disposición adicional undécima, el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, modificó el apartado 3 de la disposición adicional onceava de la Ley 14/2011, de 1 de junio. El citado apartado 3 regula la concesión directa de subvenciones para la realización de proyectos de I+D+I que sean consecuencia de convocatorias públicas efectuadas por estructuras creadas por varios Estados miembros en ejecución de los programas marco plurianuales de la UE, así como de las convocatorias públicas de investigación e innovación competitivas, evaluadas según estándares internacionales de evaluación por pares y gestionadas por las estructuras creadas en base a tratados o acuerdos internacionales suscritos por España.

A pesar de que esta disposición adicional se destina a las subvenciones y ayudas concedidas por el Estado, y que el apartado 3 limita su ámbito de aplicación a los agentes públicos estatales de financiación, tanto la disposición final novena apartado 7 de la Ley 14/2011, de 1 de junio, como la disposición adicional quinta del Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, califican esta disposición de básica, lo que conlleva que también es aplicable a las Comunidades Autónomas.

Por este motivo y a los efectos de garantizar la necesaria seguridad jurídica en su aplicación, de modo que no quepa ninguna duda de que los agentes públicos de financiación de la investigación de las Comunidades Autónomas también pueden hacer uso de esta medida más beneficiosa como destaca la exposición de motivos del Real Decreto ley 23/2020, «al permitir suprimir un paso administrativo adicional, que no aportaba valor añadido ni para los beneficiarios ni para la Administración, como era el de realizar una segunda convocatoria de subvenciones interna para proyectos que ya habían sido evaluados y seleccionados internacionalmente», mejorando de esta forma las posibilidades de cofinanciación, se considera necesaria su modificación de forma que sea aplicable a todos los agentes públicos de financiación de la investigación del Sistema Español de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Por otro lado, para facilitar su gestión, se propone que los proyectos de investigación, desarrollo e innovación tengan la consideración de unidades funcionales separadas con responsabilidad autónoma, dentro de los agentes públicos del Sistema Español de Ciencia, Tecnología e Innovación, a los efectos del cálculo del valor estimado que establece el artículo 101.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

La disposición final décima modifica la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, para ampliar el objeto del Fondo creado en su artículo 91, que abarcará también actuaciones de fomento de la innovación en sectores clave de la economía.

Finalmente, la disposición final undécima acomete una modificación de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas, la disposición final duodécima incluye una salvaguarda de rango para aquellas regulaciones que inciden sobre normas reglamentarias, y la disposición final decimotercera prevé la entrada en vigor de la norma el día siguiente al de su publicación en el «BOE».

- **Proyecto de Ley de medidas financieras de apoyo social y económico y de cumplimiento de la ejecución de sentencias (Real Decreto-ley 39/2020, de 29 de diciembre). (121/000042)**
  Presentado el 30/12/2020, calificado el 02/02/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Hacienda Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Hacienda
  Plazos: Hasta: 03/03/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
  Tramitación seguida por la iniciativa
  Comisión de Hacienda Enmiendas desde 05/02/2021

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La situación de emergencia económica y social ocasionada por la pandemia sigue exigiendo la adopción de medidas sociales y económicas de apoyo que se suman a las situaciones de urgen-

cia que surgen derivadas de circunstancias jurídicas imprevistas como el adecuado cumplimiento de sentencias judiciales que puedan tener repercusiones económicas que den lugar a cambios legislativos urgentes.

Con el objetivo de atender a estas circunstancias descritas se adopta un conjunto de medidas sociales y económicas que a continuación se detallan.

Con la finalidad de reducir la fiscalidad de los beneficiarios del ingreso mínimo vital se declara su exención en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en los mismos términos que las prestaciones económicas establecidas por las comunidades autónomas en concepto de renta mínima de inserción para garantizar recursos económicos de subsistencia a las personas que carezcan de ellos, así como las demás ayudas establecidas por estas o por entidades locales para atender, con arreglo a su normativa, a colectivos en riesgo de exclusión social, situaciones de emergencia social, necesidades habitacionales de personas sin recursos o necesidades de alimentación, escolarización y demás necesidades básicas de menores o personas con discapacidad cuando ellos y las personas a su cargo, carezcan de medios económicos suficientes, de modo que el ingreso mínimo vital junto con dichas prestaciones y ayudas se consideren exentas hasta un importe máximo anual conjunto de 1,5 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples.

Por otra parte, en virtud del Real Decreto 855/2008, de 16 de mayo, se otorgó a «ESCAL UGS, S.L.», la concesión de explotación para el almacenamiento subterráneo de gas natural denominado «Castor». En el artículo 14 del citado Real Decreto 855/2008, de 16 de mayo, se preveía la compensación a la empresa concesionaria por el valor neto contable de las instalaciones afectas al almacenamiento subterráneo, siempre que estas continuaran operativas.

El Real Decreto-ley 13/2014, de 3 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes en relación con el sistema gasista y la titularidad de centrales nucleares, determinó la extinción de la concesión del almacenamiento «Castor» y otorgó su administración a ENAGAS. Las inversiones realizadas por ESCAL en el almacenamiento se valoraron en 1.350.729 miles de euros, que fueron abonadas por ENAGAS a ESCAL.

El real decreto-ley reconoció a ENAGAS un derecho de cobro por dichas cantidades durante 30 años, autorizando su cesión a terceros, en cuyo caso estos pasarían a ser sujetos del sistema de liquidaciones del sistema gasista, con prioridad sobre el resto de pagos del sistema.

La Sentencia del Tribunal Constitucional 152/2017, de 21 de diciembre, declaró inconstitucionales y nulos los artículos 4 a 6, el artículo 2.2, la disposición adicional primera y la disposición transitoria primera del citado Real Decreto-ley 13/2014, de 3 de octubre, que, entre otros aspectos, recogía los derechos de cobro de ENAGAS.

El Tribunal Supremo, en Sentencia 1404/2020 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, ha reconocido el derecho del Banco Santander, S.A., CaixaBank, S.A. y Bankia, S.A., a ser indemnizados por el Estado con 1.350,729 millones de euros, cuantía que las tres entidades adelantaron a ENAGAS para facilitar el cierre del almacén submarino de gas Castor. A dicha cantidad hay que añadir los intereses compensatorios desde la fecha de la presentación de la reclamación hasta la fecha de notificación de la sentencia, sin perjuicio de los intereses legales que pudieran corresponder a partir de la citada notificación de conformidad con la normativa vigente.

En su sentencia, el Alto Tribunal estima parcialmente el recurso de las tres entidades, que en abril de 2018 presentaron ante el Ejecutivo una «reclamación de responsabilidad del Estado legislador» en la que le instaban a la devolución del dinero aportado para indemnizar a la ex concesionaria de Castor por la paralización del almacén de gas.

La ejecución de la citada sentencia se llevará a cabo por el Ministerio de Hacienda al que, para poder proceder al pago de la misma, se le concede una ampliación del crédito destinado al pago de sentencias de responsabilidad patrimonial del Estado legislador.

Para la obtención de la financiación necesaria para atender a su pago, dado el elevado importe fijado en la sentencia y las necesidades que el Estado ha tenido que afrontar para paliar los efectos económicos, sociales y sanitarios provocados por el COVID-19, se hace necesario acudir en parte al endeudamiento al no disponer el Fondo de Contingencia de recursos suficientes para financiarlo.

En las disposiciones finales se modifica la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, ya que, en la coyuntura actual, en la que la pandemia de la COVID-19 ha generado una crisis global sin precedentes, las contribuciones de España a las instituciones financieras multilaterales cobran especial importancia.

En estas instituciones es recurrente que tanto en la suscripción de acciones como en la reposición de fondos el plazo para formalizar el instrumento jurídico por el que se adquiere el compromiso finalice en el último mes del año natural y el plazo para realizar el primer desembolso comience en el año siguiente. El objetivo es habilitar de forma urgente el mecanismo para adaptar la tramitación de los expedientes de gasto de aquellas contribuciones en las que los calendarios establecidos internacionalmente determinen que el primer desembolso de una contribución se realice en un año natural distinto (lo habitual, en el siguiente) a aquel en el que se adquirió el compromiso, atendiendo a lo establecido en el artículo 47.6 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Se considera que habilitar este mecanismo es una medida de extraordinaria y urgente necesidad para que España pueda integrarse en tiempo y en forma en los instrumentos que las instituciones financieras multilaterales ponen en marcha para dar una respuesta global a la crisis de la COVID-19. La pandemia supone una crisis global, en la que un enfoque país a país resulta ineficiente y en la que los instrumentos multilaterales son la principal herramienta para canalizar financiación a las economías más débiles afectadas por el virus y para asegurar tanto el fortalecimiento de sistemas sanitarios como la compra de vacunas de forma equitativa en los países más pobres. España ha de estar en disposición de poder comprometer recursos en los plazos establecidos internacionalmente y con esta propuesta se asegura la implementación del mecanismo necesario para ello.

Asimismo, se modifica la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, para ampliar en un año los plazos para efectuar la materialización de la reserva para inversiones en Canarias dotada con beneficios obtenidos en períodos impositivos iniciados en el año 2016 y la dotación a dicha reserva relativa a las inversiones anticipadas realizadas en 2017 y consideradas como materialización de la misma, por los graves efectos que la pandemia ha producido en la realización de las inversiones y los resultados económicos en el año 2020.

## II

Este real decreto-ley consta de una parte expositiva y de una parte dispositiva integrada por dos artículos, divididos en dos capítulos, una disposición derogatoria única, y cinco disposiciones finales.

El artículo 1 tiene como objetivo declarar exento el ingreso mínimo vital en las mismas condiciones que el resto de las prestaciones monetarias públicas de carácter social, sin perjuicio de la obligación de declarar el impuesto que incumbe a sus perceptores. Dicha medida debe adoptarse con carácter urgente para que puedan beneficiarse cuanto antes de sus efectos sociales y económicos dichos colectivos.

El artículo 2 tiene como objetivo dar adecuado y urgente cumplimiento a la sentencia 1404/2020 del Tribunal Supremo que es de obligada ejecución en plazo.

La disposición derogatoria única incorpora una cláusula general de derogación de cuantas normas de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en el real decreto-ley proyectado.

La disposición final primera recoge la modificación de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, cuya modificación resulta urgente ante la situación ocasionada por la pandemia de la COVID-19 que ha generado una crisis global sin precedentes, y las contribuciones de España a las instituciones financieras multilaterales cobran una especial importancia para paliar sus consecuencias.

La disposición final segunda modifica la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, para ampliar en un año los plazos para efectuar la materialización de la reserva para inversiones en Canarias dotada con beneficios obtenidos en períodos impositivos iniciados en el año 2016 y la dotación a dicha reserva relativa a las inversiones anticipadas realizadas en 2017 y consideradas como materialización de la misma, por los graves efectos que la pandemia ha producido en la realización de las inversiones y los resultados económicos en el año 2020, lo que requiere una repuesta inmediata y urgente.

Las tres últimas disposiciones finales se refieren a al título competencial, la habilitación normativa, y la entrada en vigor, respectivamente.

III

En el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuestos habilitantes para la aprobación de un real decreto-ley.

El artículo 86 de la Constitución Española permite al Gobierno dictar decretos-leyes «en caso de urgente y extraordinaria necesidad», siempre que no afecten al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

Por lo que respecta al primer aspecto, el empleo de este instrumento normativo con rango de ley está condicionado a la existencia de circunstancias concretas que «por razones difíciles de prever, [se] requiere de 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 leyes» (STC 6/1983, de 4 de febrero).

El Tribunal Constitucional ha declarado que esa situación de extraordinaria y urgente necesidad puede deducirse «de una pluralidad de elementos», entre ellos, «los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma» (sentencia del Tribunal Constitucional 6/1983, de 4 de febrero). Por su parte, entre la situación de extraordinaria y urgente necesidad que habilita el empleo del real decreto-ley y las medidas contenidas en él debe existir una «relación directa o de congruencia». Por tanto, para la concurrencia del presupuesto de la extraordinaria y urgente necesidad, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/2018, de 7 de junio, (FJ 4), exige, por un lado, «la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno para su aprobación», es decir, lo que ha venido a denominarse la situación de urgencia; y, por otro, «la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella».

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia, sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (Sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y 189/2005, de 7 julio, F. 3), subvenir a una situación concreta, dentro de los

objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

La extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este real decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación (STC, de 30 de enero de 2019, Recurso de Inconstitucionalidad núm. 2208-2019), centradas en el cumplimiento de la seguridad jurídica y la salud pública. Los motivos de oportunidad que acaban de exponerse demuestran que, en ningún caso, el presente real decreto-ley constituye un supuesto de uso abusivo o arbitrario de este instrumento constitucional (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5). Al contrario, todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma (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).

Debe señalarse también que este real decreto-ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

En este sentido, y en relación con la prohibición de afectación a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución Española, la consolidada doctrina constitucional l, que resume la STC 139/2016, de 31 de julio (FJ 6), «1.º) (...) este Tribunal ha rechazado una interpretación extensiva de dicho límite que supondría el vaciamiento de la figura del decreto-ley, haciéndolo «inservible para regular con mayor o menor incidencia cualquier aspecto concerniente a las materias incluidas en el título I de la Constitución»; 2.º) La cláusula restrictiva debe ser entendida de modo que no se reduzca a la nada la figura del decreto-ley, de suerte que lo que se prohíbe constitucionalmente es que se regule un régimen general de estos derechos, deberes y libertades o que vaya en contra del contenido o elementos esenciales de algunos de tales derechos (STC 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 8, confirmada por otras posteriores); 3.º) El Tribunal no debe fijarse únicamente en el modo en que se manifiesta el principio de reserva de ley en una determinada materia, sino más bien ha de examinar si ha existido «afectación» por el decreto-ley de un derecho, deber o libertad regulado en el título I CE, lo que exigirá tener en cuenta la configuración constitucional del derecho, deber o libertad afectado en cada caso e incluso su ubicación sistemática en el texto constitucional y la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate (...)».

## IV

Este real decreto-ley responde a los principios de buena regulación de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, de conformidad con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A estos efectos, se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia dado el interés general en el que se fundamenta la medida que se establece, siendo el real decreto-ley el instrumento más inmediato para garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico. En cuanto al principio de transparencia,

la norma está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública que no son aplicables a la tramitación y aprobación de decretos-leyes. Por último, en relación con el principio de eficiencia, en este real decreto-ley se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los ciudadanos.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.

# V

# NOVEDADES LEGISLATIVAS

V.1. DECRETO LEY 10/2021, de 23 de febrero, de medidas urgentes de carácter tributario y financiero (DOGC 24 /02/2021)