Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



211
MAYO-JUNIO
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. 211
MAYO-JUNIO 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** 30
Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1. **RESOLUCIÓN de 29 de abril, dictada en el recurso interpuesto por la registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 13 de Barcelona contra la Resolución del registrador titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Barcelona por la que se deniega la expedición del certificado del historial de una finca (DOGC 10/05/2021). CONTROVERSIA ENTRE REGISTRADORES SOBRE EL REGISTRO CONCRETO EN EL QUE DEBE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA**..... 31

RESOLUCIÓ de 29 d'abril, dictada en el recurs interposat per la registradora titular del Registre de la Propietat núm. 13 de Barcelona contra la Resolució del registrador titular del Registre de la Propietat núm. 11 de Barcelona per la qual es denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca (DOGC 10/05/2021). CONTROVÈRSIA ENTRE REGISTRADORS SOBRE EL REGISTRE CONCRET EN EL QUAL HA DE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA 33

I.2. **RESOLUCIÓN de 30 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 6 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de inventario, aceptación y adjudicación de herencia (DOGC 10/05/2021). LOS HEREDEROS PUEDEN REDISTRIBUIR LOS BIENES HEREDITARIOS A SU CONVENIENCIA SIEMPRE QUE LO HAGAN DE COMÚN ACUERDO Y NO PERJUDIQUEN A TERCEROS** 35

RESOLUCIÓ de 30 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 6 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura d'inventari, acceptació i adjudicació d'herència (DOGC 10/05/2021). ELS HEREUS PODEN REDISTRIBUIR ELS BÉNS HEREDITARIS A LA SEVA CONVENIÈNCIA SEMPRE QUE HO FACIN DE COMÚ ACORD I NO PERJUDIQUIN TERCERS..... 37

II **RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**..... 39
A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

II.A. **Basilio Javier Aguirre Fernández** 40

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 40
Registro de Vigo n.º 3
DERECHO FORAL GALLEGO: PARTICIÓN DE HERENCIA POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 40
Registro de Pozuelo de Alarcón n.º 1
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 41
Registro de La Orotava
OBRA NUEVA: CASOS EN LOS QUE LA FINCA ESTÁ SUJETA A UNA CONDICIÓN DE INDIVISIBILIDAD DE LA PARCELA

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 42
Registro de Castro-Urdiales
PROPIEDAD HORIZONTAL: ACUERDOS QUE AFECTAN AL DERECHO INDIVIDUAL SOBRE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 43
Registro de Navalcarnero n.º 1
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 43
Registro de La Orotava
SOCIEDAD DE GANANCIALES: INCLUSIÓN DE BIENES PRIVATIVOS EN SU LIQUIDACIÓN

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 44
Registro de Tortosa n.º 1
HERENCIA: TESTAMENTO OTORGADO POR UNA PERSONA PARCIALMENTE INCAPACITADA

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 45
Registro de Sevilla n.º 3
RECITIFICACIÓN DE CABIDA POR EL ART. 201.3 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021) 46
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021) 47
Registro de Madrid n.º 23
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021) 48
Registro de Madrid n.º 8
PROPIEDAD HORIZONTAL: ANEJOS

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021) 48
Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife
HERENCIA: ENTREGA DE LEGADOS

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021) 49
Registro de Santa María de Guía
DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 50
Registro de Vigo n.º 3
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: SISTEMA DE ADJUDICACIÓN
RETRACTO DE COLINDANTES: REQUISITOS

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 52
Registro de Madrid n.º 6
DERECHOS REALES: NUMERUS APERTUS
CAUSA: NECESARIA EXPRESIÓN EN EL TÍTULO
HERENCIA FUTURA: INTERPRETACIÓN ART. 1271 CC

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 53
Registro de Santa Coloma de Farners
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 53
Registro de Adeje
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN URBANÍSTICA

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 54
Registro de Celanova
OPCIÓN DE COMPRA: EN FUNCIÓN DE GARANTÍA DE UNA DEUDA

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 56
Registro de Celanova
CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 57
Registro de Madrid n.º 53
RECURSO GUBERNATIVO: CASOS YA RESUELTOS POR UN RECURSO ANTERIOR
TÍTULO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN DE ERRORES

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 58
Registro de Lugo n.º 2
DERECHO FORAL DE GALICIA: PARTICIÓN DE HERENCIA

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 60
Registro de Pina de Ebro
EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE PROVOCAR LA RECTIFICACIÓN UNA INSCRIPCIÓN

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 61
Registro de Madrid n.º 14
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 61
Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 2
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 62
Registro de Adra
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 63
Registro de Palma de Mallorca n.º 4
HIPOTECA UNILATERAL: OBLIGACIONES SUSCEPTIBLES DE GARANTÍA
HIPOTECA: RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA DE OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 64
Registro de Pedreguer
OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 65
Registro de Fuengirola n.º 1
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN
CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 67
Registro de Valencia n.º 17
DISOLUCIÓN DE COMUNDAD: BIEN EN SITUACIÓN DE COMUNIDAD POST-GANANCIAL Y HEREDITARIA

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 68
Registro de La Unión n.º 2
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO Y ÁMBITO

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 69
Registro de Palma de Mallorca n.º 3
PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTACIÓN DE UN TÍTULO ESTANDO PENDIENTE LA RESOLUCIÓN DE UN RECURSO GUBERNATIVO

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 69
Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1
PRENDA DE DERECHOS: NO ES INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 70
Registro de Molina de Segura n.º 2
SOCIEDADES MERCANTILES: CONSTANCIA REGISTRAL DEL CARÁCTER DE ACTIVOS ESENCIAL DE UNA FINCA

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 71
Registro de Chinchón
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS EQUIPARADOS

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 72
Registro de San Sebastián n.º 2
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE BIENES EX GANANCIALES POR DEUDAS FISCALES

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 73
Registro de Mijas n.º 1
DERECHO DE OPCIÓN: REQUISITOS PARA EL EJERCICIO UNILATERAL

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 74
Registro de Santa Lucía de Tirajana
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL
AGUAS: FORMAS DE INSCRIPCIÓN

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 75
Registro de Madrid n.º 22
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 76
Registro de Marbella n.º 4
BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: MANIFESTACIÓN SOBRE LA SUPERVIVENCIA DEL CONFESANTE

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 76
Registro de Madrid n.º 29
USUFRUCTO: EXTINCIÓN

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 77
Registro de Santiago de Compostela n.º 2
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 78
Registro de Martos
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: ACCIÓN SUBROGATORIA

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 78
Registro de Oropesa del Mar n.º 1
URBANISMO: SENTENCIA QUE ANULA PARCIALMENTE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 80
Registro de Santander n.º 5
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 81
Registro de Alcorcón n.º 1
EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA: DERECHO DE REVERSIÓN

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 82
Registro de Moralzarzal
ANOTACIÓN PREVENTIVA: CADUCIDAD Y PRÓRROGA

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 83
Registro de Cogolludo
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 84
Registro de Azpeitia
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE BIENES EX GANANCIALES POR DEUDAS FISCALES

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 85
Registro de San Sebastián n.º 1
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE BIENES EX GANANCIALES POR DEUDAS FISCALES

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 86
Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 87
Registro de Alcalá de Henares n.º 1
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 88
Registro de Ibi
PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS DE EXPEDICIÓN

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 88
Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 89
Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 90
Registro de Requena
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 91
Registro de Oviedo n.º 4
URBANISMOS: CESIÓN OBLIGATORIA

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 92
Registro de la Línea de la Concepción
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 93
Registro de la Sanlúcar la Mayor n.º 2
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 94
Registro de la Zaragoza n.º 10
AUTOCONTRATACIÓN: REPRESENTANTE SIMULTÁNEO DE LA SOCIEDAD VENDEDORA Y COMPRADORA

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 95
Registro de la Sant Feliu de Guíxols
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: TERRENOS EXCLUIDOS POR LA DA 7.ª LEY 2/2013

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 96
Registro de la Denia n.º 2
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 96
Registro de El Puente del Arzobispo
VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 97
Registro de Utrera n.º 2
BIENES GANANCIALES: SENTENCIA QUE DECLARA LA RESOLUCIÓN DE UNA VENTA DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 98
Registro de Torrent n.º 3
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DEL DIVORCIO: RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 98
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4
OBRA NUEVA: APLICACIÓN DEL ART. 202 EN LOS CASOS DE AMPLIACIÓN DE OBRA

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 99
Registro de Villajoyosa n.º 2
CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS DE EJERCICIO

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 100
Registro de Terrassa n.º 1
DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASO DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: LIMITACIÓN TEMPORAL

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 101
Registro de Santiago de Compostela n.º 1
FINCA REGISTRAL: DATOS DE IDENTIFICACIÓN EN EL TÍTULO

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 102
Registro de Valencia n.º 9
TITULAR REGISTRAL: DATOS DE IDENTIFICACIÓN RECOGIDOS EN LA ESCRITURA

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 103
Registro de Sant Cugat del Vallès n.º 1
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 103
Registro de Benidorm n.º 3
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 104
Registro de Oviedo n.º 3
CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTS. 82 Y 210 LH

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 105
Registro de Tías
RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS: ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 106
Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 2
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 106
Registro de Almería n.º 5
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y SOBRE LA AFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 107
Registro de Pineda de Mar
HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 108
Registro de Amposta n.º 1
DOCUMENTO EXTRANJERO: JUICIO DE SUFICIENCIA HECHO POR NOTARIO EXTRANJERO

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 109
Registro de Burjassot
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: DERECHO DE OPCIÓN

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 111
Registro de Navalcarnero n.º 1
OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN POR SILENCIO

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 112
Registro de Cieza n.º 2
DERECHO DE TRANSMISIÓN: INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO DEL TRANSMITENTE

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 113
Registro de Torrent n.º 1
SOCIEDAD DE GANANCIALES: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE EN CASO DE LIQUIDACIÓN

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 114
Registro de Caravaca de la Cruz
CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 115
Registro de Palma de Mallorca n.º 6
PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIONES A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 116
Registro de Illescas n.º 1
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: REQUISITOS

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 117
Registro de Cuenca

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

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 117
Registro de Almería n.º 3
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES: INEXISTENCIA DE NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES: DETERMINACIÓN DE LOS ASIENTOS A CANCELAR

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 118
Registro de Málaga n.º 3
REPRESENTACIÓN LEGAL: APLICACIÓN DEL ART. 98 DE LA LEY 24/2001
TUTELA: FORMA DE ACREDITAR LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL DEL ART. 271 CC

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 120
Registro de Barcelona n.º 17
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SUPUESTO DE USUCAPIÓN

II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 120
Registro de Villajoyosa n.º 2
RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN
BASES GRÁFICA: FINCA DISCONTINUA

II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 121
Registro de Pedreguer
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FALTA DE FIRMEZA POR APLICACIÓN DE LA DT 3.ª LEY 5/2019

II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 122
Registro de Chinchilla de Monte-Aragón
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: APLICACIÓN DE LA LEY 13/2015

II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 123
Registro de Alicante n.º 7
BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: RÉGIMEN JURÍDICO

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 124
Registro de Cambados
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 125
Registro de Motril n.º 1
RECURSO GUBERNATIVO: ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR EL RECURRENTE
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

II.B. Pedro Ávila Navarro 127

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 127
Herencia: Albaceas, comisarios, contadores partidores: Plazo y notificaciones para designación de contador partidor dativo en Galicia

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 127
Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca por invasión de finca colindante

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 128
Obra nueva: Efectos de previa nota marginal sobre indivisibilidad de la finca
Obra nueva: Declaración de obra antigua contraria de una determinación administrativa

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 128
Propiedad horizontal: La modificación de un elemento privativo requiere consentimiento individual de su propietario
Propiedad horizontal: La ley es aplicable aunque no esté constituido el régimen

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 129
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 129
Bienes gananciales: No pueden incluirse en la liquidación bienes privativos de un cónyuge

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 130
Menores e incapacitados: El sujeto a curatela puede otorgar testamento si la sentencia no dispone otra cosa
Herencia: El sujeto a curatela puede otorgar testamento si la sentencia no dispone otra cosa

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 130
Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca
Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021 131
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021 131
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021 132
Propiedad horizontal: La venta de una finca implica la de otra con la que está vinculada

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021 133

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021 133
Doble inmatriculación: El que solicita el expediente debe asumir la condición de promotor

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 134
Tanteo y retracto: Retracto de colindantes en la adjudicación en apremio fiscal

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 135
Comunidad: Necesidad de precisar la causa en la disolución

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 135
Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado
Principio de tracto sucesivo: No puede tomarse anotación de demanda sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 136
Anotación preventiva de crédito refaccionario: Debe denegarse si no se dirige contra el titular registral

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 136
Opción de compra: Posibilidad de constitución en garantía de una obligación dineraria
Opción de compra: Posibilidad de constitución por más de cuatro años como complementario de otra operación

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 137
Condición resolutoria: Prueba del hecho determinante de la resolución
Condición resolutoria: Notificación de la resolución al comprador
Derecho notarial: Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 138
Recurso gubernativo: Posibilidad de interponerlo cuando el primero no se ha admitido por defectos formales
Calificación registral: No debe rechazarse la inscripción por inexactitudes cuando no hay duda razonable del dato correcto
Derecho Notarial: La subsanación de error conforme al art. 153 RN es preferible al recurso gubernativo

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 139
Herencia: Posibilidad de partir conjuntamente las herencias de los dos cónyuges
Herencia: Nombramiento del contador partidor dativo en Galicia
Herencia: Pago en dinero extrahereditario dispuesto por el contador partidor dativo de Galicia
Derecho notarial: Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 140
Reanudación del tracto: El expediente no puede usarse para anular inscripciones practicadas

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 140
Anotación preventiva de embargo: Embargo de vivienda familiar y constancia de esta en el Registro

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 141
Inmatriculación: Actuación en caso de duda de invasión del dominio público

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 141
Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 142
Hipoteca: Constitución: Puede constituirse en garantía de un préstamo de entrega futura
Hipoteca: Modificación: Debe intervenir en ella el deudor
Derecho Notarial: Prevalencia del contenido en la distinción entre escrituras y actas

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 143
Obra nueva: Georreferenciación de la porción de suelo ocupada

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 143
Condición resolutoria: La cancelación sin consentimiento del vendedor solo puede hacerse en los términos pactados

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 144
Bienes gananciales: Disolución de comunidad sobre una finca de la sociedad de gananciales disuelta

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021) 145
Anotación preventiva de demanda: Posibilidad de anotación cuando sea útil para el buen fin de la ejecución

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2021) 145
Recurso gubernativo: Publicación de sentencia anulatoria de resolución
Calificación registral: Calificación registral de documento judicial

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2021) 146
Recurso gubernativo: Publicación de sentencia anulatoria de resolución
Calificación registral: Calificación registral de documento judicial

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2021) 146
Recurso gubernativo: Publicación de sentencia anulatoria de resolución

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 146
Recurso gubernativo: Publicación de sentencia anulatoria de resolución

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 147
Recurso gubernativo: Publicación de sentencia anulatoria de resolución
Calificación registral: Calificación registral de documentos judiciales

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 147
Recurso gubernativo: Publicación de sentencia anulatoria de resolución
Calificación registral: Calificación registral de documentos judiciales

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 147
Recurso gubernativo: No puede solicitarse de nuevo la inscripción que está siendo objeto de otro recurso

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 148
Prenda: No puede constituirse sobre una finca que forma parte de una herencia sin partir

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 148
Sociedad limitada: Administración: No puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad el carácter de activo esencial de una finca

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 149
Urbanismo: La venta de partes indivisas no indica por sí sola parcelación ilegal

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 149
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 150
Opción de compra: El ejercicio unilateral debe cumplir exactamente los requisitos pactados

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 150
Inmatriculación: Requiere certificación catastral totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título
Aguas: La inscripción del derecho sobre aguas ajenas requiere previa inscripción de estas

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)..... 151
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

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 151
Bienes gananciales: La disposición de bienes «privativos por confesión» requiere mención sobre la vida del confesante

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 152
Usufructo: Procede su cancelación aunque la nuda propiedad esté sujeta a condición resolutoria explícita

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 152
Hipoteca: Cancelación: Solo procede por caducidad convencional cuando el plazo pactado se refiere al derecho real de hipoteca

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 153
Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 153
Documento judicial: Debe precisar los concretos asientos que ordena practicar

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

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 154
Descripción de la finca: No es posible un exceso de cabida superior al 10 % sin el expediente del art. 199 o del 201 LH

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 154
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Expropiación forzosa: Al inscribirla el registrador ha de hacer constar el derecho de reversión

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)..... 155
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y ya no es posible su prórroga

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 155
Inmatriculación: No hay doble título cuando se adquieren sendas cuotas en dos herencias distintas

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 156
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido
Principio de tracto sucesivo: No puede tomarse anotación de embargo sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 156
Propiedad horizontal: Inscripción de acuerdos no unánimes frente a adquirentes posteriores que inscribieron antes

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 157
Transacción: Caso de inscripción acuerdo transaccional sin escritura pública

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 158
Publicidad registral: Inadmisión de la solicitada sin concretar las fincas ni el interés legítimo

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)..... 158
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 159
Urbanismo: La inscripción de las cesiones obligatorias exige acuerdo con la Administración actuante

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 159
Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 160
Inmatriculación: Dudas fundadas e infundadas sobre la identidad de la finca

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 160
Representación: Hay autocontratación cuando una misma persona representa a vendedor y comprador

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 161
Costas: Denegación de la inscripción por invasión del dominio público marítimo-terrestre

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 162
Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 162
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.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 162
Bienes gananciales: La resolución de su compraventa requiere demanda a los dos cónyuges o a uno solo y notificación al otro

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 163
Separación y divorcio: La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública

Vivienda familiar: La adjudicación en separación o divorcio es inscribible sin escritura pública

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 164
Obra nueva: La georreferenciación es necesaria para la declaración de obra terminada

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 164
Condición resolutoria: Requisitos para la no consignación de las cantidades pagadas

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 165
Separación y divorcio: La atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges ha de ser temporal
Vivienda familiar: La atribución del uso de la vivienda familiar a un cónyuge ha de ser temporal

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 166
Descripción de la finca: La omisión de datos descriptivos en el documento judicial no es obstáculo para la inscripción
Documento judicial: La omisión de datos descriptivos no es obstáculo para la inscripción

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 166
Titular registral: Distintos documentos de identidad frente a la identificación por el notario
Derecho Notarial: Alcance la identificación del compareciente

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 166
Transacción: No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 167
Herencia: El procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral requiere defensor judicial
Anotación preventiva de embargo: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 168
Condición resolutoria: En obligaciones distintas del pago del precio la cancelación requiere sentencia o consentimiento del titular

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 168
Aprovechamiento por turno: La desafectación de departamentos no puede dejar afectados menos de diez
Aprovechamiento por turno: La desafectación de departamentos requiere consentimiento de la empresa de servicios

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 169
Inmatriculación: Dudas no fundadas del registrador sobre la identidad de la finca

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 169
Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 170
Hipoteca: Hipoteca unilateral: Cancelación unilateral y requerimiento legal específico sobrentendido

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 170
Extranjeros: La escritura extranjera debe contener juicio de suficiencia de la representación equivalente al español
Título inscribible: La escritura de ratificación de otra debe presentarse acompañada de la ratificada

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 171
Urbanismo: Requisitos de inscripción del aprovechamiento urbanístico
Opción de compra: Posibilidad de constitución por más de cuatro años como complementario de otra operación
Opción de compra: Otros requisitos de inscripción

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 172
Obra nueva: Requisitos de la licencia de primera ocupación por silencio administrativo

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 173
Herencia: Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 173
Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

Título inscribible: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 174
Condición resolutoria: La falta de citación de titulares posteriores impide la cancelación, pero no la resolución

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 175
Propiedad horizontal: Cesión en pago en favor de la comunidad
Propiedad horizontal: La comunidad no puede inscribir una finca por dación en pago
Titular registral: Solo excepcionalmente puede serlo la comunidad en propiedad horizontal

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 176
Anotación preventiva de demanda de incapacidad: Procede aunque el mandamiento se refiera también a actos no inscribibles
Representación: No es inscribible ni anotable la suspensión judicial de un poder

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 177
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 177
Anotación preventiva de embargo: Posibilidad de inscribir la adjudicación sin cancelación de cargas posteriores

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 178
Menores e incapacitados: Justificación ante el notario de la modificación de capacidad y tutela

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 179
Documento judicial: No puede inscribirse la usucapión declarada sin el titular registral

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)..... 179
Calificación registral: La calificación negativa debe ser suficiente y motivada
Recurso gubernativo: Es suficiente para interponerlo el poder privado ratificado ante el registrador

Descripción de la finca: Puede rectificarse con una representación gráfica para cada porción de la finca

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021) 180
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021) 180
Inmatriculación: La antigüedad de un año es exigible a los documentos previos presentados con la redacción actual de la Ley

II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021) 181
Herencia: La rectificación de la escritura requiere el consentimiento de todos los herederos
Herencia: Requisitos para la adjudicación de bienes privativos por confesión
Bienes gananciales: El posible carácter privativo del precio ha de acreditarse por prueba documental pública
Usucapión: Requiere declaración judicial, no puede apreciarse por el registrador

II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021) 182
Inmatriculación: La aportación a la sociedad de gananciales es título apto para la inmatriculación
Inmatriculación: La antigüedad del título previo se cuenta desde el momento de la adquisición

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021) 183
Rectificación del Registro: Es necesario el consentimiento del titular o resolución judicial

III RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL 184
Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 185
Sociedad mercantil: Obligación de inscripción en el Registro de Prestadores de Servicios a Sociedades y Fideicomisos

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021) 185
Sociedad limitada: Cuentas: Declaración de identificación del titular real

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 186
Sociedad profesional: Concepto de actividad de profesional a efectos de constitución de una sociedad

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 186
Sociedad limitada: Cuentas: El auditor para las cuentas consolidadas debe nombrarse por la junta

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 187
Sociedad profesional: Concepto de actividad de profesional a efectos de constitución de una sociedad
Sociedad limitada: Objeto social: No basta con la exclusión genérica de actividades sujetas a regulación especial
Sociedad limitada: Constitución: Inscripción parcial del objeto social

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021) 187
Sociedad anónima: Reducción de capital: En la amortización de acciones del socio moroso no es necesaria la constitución de reserva

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2021) 188
Recurso gubernativo: Publicación de sentencia anulatoria de resolución

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 189
Sociedad limitada: Constitución por procedimiento de urgencia: Necesidad de colaboración entre notarios y registradores

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 189
Sociedad limitada: Constitución: Cláusula de designación de un representante para la comunidad hereditaria
Sociedad limitada: Constitución: Cláusula de distribución de beneficios por cabezas con independencia de la participación en capital

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021) 190
Registro de Bienes Muebles: La cancelación de reserva de dominio debe solicitarse por la entidad financiadora

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021) 190
Sociedad limitada: Administración: Remuneración de los administradores por funciones extrañas al cargo

Sociedad limitada: Aportaciones: La justificación de no dinerarias por certificación bancaria no requiere legitimación de firma

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 191
Sociedad anónima: Reducción de capital: En la «operación acordeón» debe respetarse el derecho de preferente suscripción

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)..... 192
Sociedad limitada: Junta general: Convocatoria por administrador caducado para aprobación de cuentas

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 193
Sociedad anónima: Junta general: La solicitud de complemento de convocatoria y su forma y anotación preventiva
Sociedad anónima: Junta general: La solicitud de complemento de convocatoria requiere notificación fehaciente

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 194
Sociedad limitada: Reducción de capital: En reducción por pérdidas es necesario informe de auditoría si no se aumenta a una cifra superior

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)..... 194
Sociedad limitada: Participaciones: Posibilidad de valoración por el valor contable a efectos del derecho de preferente adquisición

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 195
Sociedad anónima: Consejo de administración: Nombramiento de secretario no consejero por la junta o por el consejo

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 196
Sociedad limitada: Objeto social: El «asesoramiento financiero» está reservado a sociedades de regulación especial
Sociedad limitada: Administración: El concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos
Sociedad limitada: Administración: La retribución de los administradores por conceptos distintos puede constar en los contratos respectivos

III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)..... 198
Concurso de acreedores: Nombramiento de acreedor concursal por la Cámara de Comercio

III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021) 199
Concurso de acreedores: Nombramiento de acreedor concursal por la Cámara de Comercio

IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA 200
María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY 201
- Proyecto de Ley de residuos y suelos contaminados. (121/000056) ... 201
- Proyecto de Ley de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales, y defensa de los consumidores (procedente del Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril). (121/000055) 217

V NOVEDADES LEGISLATIVAS 244

V.1. LEY ORGÁNICA 6/2021, de 28 de abril, complementaria de la Ley 6/2021, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial y de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal (BOE 29 de abril de 2021) 245

V.2. LEY 6/2021, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil (BOE 29 de abril de 2021) 245

V.3. DECRETO-LEY 11/2021, de 27 de abril, de medidas de carácter presupuestario, tributario, administrativo y financiero (BOE 21 de junio de 2021). 245

V.4. LEY 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica (BOE 03 de junio de 2021) 245

I

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS

Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1.
RESOLUCIÓN de 29 de abril, dictada en el recurso interpuesto por la registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 13 de Barcelona contra la Resolución del registrador titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Barcelona por la que se deniega la expedición del certificado del historial de una finca (DOGC 10/05/2021). CONTROVERSIA ENTRE REGISTRADORES SOBRE EL REGISTRO CONCRETO EN EL QUE DEBE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA

Resumen: Se trata de una extensa Resolución de carácter muy práctico en la que resuelve el conflicto surgido entre registradores sobre el Registro concreto en el que debe figurar una determinada finca. Para ello realiza un examen exhaustivo de los RD de creación de uno y otro Registro llegando a la conclusión de que la finca debe permanecer en el Registro al que ha pertenecido durante más de 40 años.

Doctrina: Sin perjuicio del carácter eminentemente particular de esta Resolución de la misma interesa destacar los siguientes aspectos:

1º) **No nos hallamos propiamente ante un recurso gubernativo contra una calificación registra**l que se tenga que tramitar de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley hipotecaria y de acuerdo con la Ley 5/2009, de 28 de abril, sino como un recurso para resolver las dudas planteadas sobre la inscripción de una finca concreta en una circunscripción registral igualmente concreta.

La solicitud que formula la registradora, con la finalidad de que otro registrador emita una certificación literal, no se puede considerar incluida entre los títulos inscribibles que pueden acceder al Registro, según el artículo 2 de la Ley hipotecaria. Tampoco se trata de un documento relativo al dominio o a otros derechos sobre bienes inmuebles, sino sobre la procedencia que conste dentro de una u otra circunscripción registral, según la demarcación existente, establecida de acuerdo con la normativa aplicable. Igualmente, no hay, en rigor, una calificación como la que prevé el artículo 18 de la ley mencionada, orientada a confirmar o desmentir la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todo tipo, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos que contienen las escrituras públicas.

2º) **La legislación hipotecaria contiene varias previsiones relacionadas con las dudas que se pueden plantear a los registradores, que coinciden en atribuir la resolución a la dirección general competente**. Así el artículo 273 de la Ley hipotecaria habilita a los registradores para consultar directamente a la dirección general competente cualquier duda relacionada con la inteligencia y la ejecución de la Ley o de su reglamento, siempre que se refiera a la organización o el funcionamiento del registro y sin que, en ningún caso, puedan ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a su calificación. El apartado tercero del artículo 260 de la Ley hipotecaria atribuye a la Dirección General de los Registros y del Notariado la competencia para resolver, no sólo los recursos gubernativos que se interpongan contra las calificaciones que hagan los registradores de los títulos y que se les presenten, sino también las dudas que se planteen a dichos funcionarios con respecto a la inteligencia y la ejecución de la

Ley o de los reglamentos, siempre que no exijan disposiciones de carácter general que tenga que adoptar el ministro de Justicia.

3º) Centrada la cuestión en los términos expuestos finalmente afirma que en **Cataluña el órgano competente para resolver una controversia entre registradores que no tiene el carácter de recurso gubernativo es la Generalitat** con fundamento en el art. 147.1.c del Estatuto de autonomía de Cataluña: "El establecimiento de las demarcaciones notariales y registrales, incluida la determinación de los distritos hipotecarios y de los distritos de competencia territorial de los notarios.".

En el ejercicio de dicha competencia, el Gobierno de la Generalidad dictó el Decreto 69/2015, de 5 de mayo, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles de Cataluña cuya disposición final segunda, apartado tercero, establece que "Se autoriza al director o directora general competente en materia de notarías y registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles a resolver las dudas sobre los límites físicos de la demarcación que puedan surgir en su ejecución práctica; atribuir a un registro determinado las adscripciones, segregaciones, cambios o alteraciones administrativas de términos municipales, o resolver cualesquiera otros problemas relativos a la demarcación que los registradores afectados sometan a consulta".

I.1.
RESOLUCIÓ de 29 d'abril, dictada en el recurs interposat per la registradora titular del Registre de la Propietat núm. 13 de Barcelona contra la Resolució del registrador titular del Registre de la Propietat núm. 11 de Barcelona per la qual es denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca (DOGC 10/05/2021). CONTROVÈRSIA ENTRE REGISTRADORS SOBRE EL REGISTRE CONCRET EN EL QUAL HA DE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA

Resum: Es tracta d'una Resolució extensa de caràcter molt pràctic en la qual resol el conflicte sorgit entre registradors sobre el Registre concret en què ha de figurar una determinada finca. És per això que fa un examen exhaustiu dels RD de creació d'un i de l'altre Registre, i arriba a la conclusió que la finca ha de romandre en el Registre al qual ha pertangut durant més de 40 anys.

Doctrina: Sense perjudici del caràcter eminentment particular d'aquesta Resolució, interessa destacar-hi els següents aspectes:

1r) **No ens trobem pròpiament davant d'un recurs governatiu contra una qualificació registral** que s'hagi de tramitar d'acord amb els articles 322 i següents de la Llei hipotecària i d'acord amb la Llei 5/2009, de 28 d'abril, sinó com un recurs per a resoldre els dubtes plantejats sobre la inscripció d'una finca concreta en una circumscripció registral igualment concreta.

La sol·licitud que formula la registradora, amb la finalitat que un altre registrador emeti una certificació literal, no es pot considerar inclosa entre els títols inscriptibles que poden accedir al Registre, segons l'article 2 de la Llei hipotecària. Tampoc es tracta d'un document relatiu al domini o a d'altres drets sobre béns immobles, sinó sobre la procedència que consti dins d'una o una altra circumscripció registral segons la demarcació existent, establerta d'acord amb la normativa aplicable. Igualment, no hi ha, en rigor, una qualificació com la que preveu l'article 18 de la llei esmentada, orientada a confirmar o desmentir la legalitat de les formes extrínseques dels documents de tot tipus, així com la capacitat dels atorgants i la validesa dels actes dispositius que contenen les escriptures públiques.

2n) **La legislació hipotecària conté diverses previsions relacionades amb els dubtes que es poden plantejar als registradors, que coincideixen a atribuir la resolució a la direcció general competent**. Així l'article 273 de la Llei hipotecària habilita els registradors per a consultar directament a la direcció general competent qualsevol dubte relacionat amb la intel·ligència i l'execució de la Llei o del seu reglament, sempre que es refereixi a l'organització o el funcionament del registre i sense que, en cap cas, puguin ser objecte de consulta les matèries o qüestions subjectes a la seva qualificació. L'apartat tercer de l'article 260 de la Llei hipotecària atribueix a la Direcció General dels Registres i del Notariat la competència a resoldre, no sols els recursos governatius que s'interposin contra les qualificacions que facin els registradors dels títols i que se'ls presentin, sinó també els dubtes que es plantegin a aquests funcionaris respecte a la intel·ligència i l'execució de la Llei o dels reglaments, sempre que no exigeixin disposicions de caràcter general que hagi d'adoptar el ministre de Justícia.

3r) Centrada la qüestió en els termes exposats, finalment afirma que a **Catalunya l'òrgan competent per a resoldre una controvèrsia entre registradors que no té el caràcter de recurs governatiu és la Generalitat**, amb fonament en l'art. 147.1.c de l'Estatut d'autonomia de Catalunya: "L'establiment de les demarcacions notarials i registrals, inclosa la determinació dels districtes hipotecaris i dels districtes de competència territorial dels notaris".

En l'exercici d'aquesta competència, el Govern de la Generalitat va dictar el Decret 69/2015, de 5 de maig, pel qual es modifica la demarcació dels registres de la propietat, mercantils i de béns mobles de Catalunya la disposició final segona del qual, en el seu apartat tercer, estableix que: "S'autoritza el director o directora general competent en matèria de notaries i registres de la propietat, mercantils i de béns mobles a resoldre els dubtes sobre els límits físics de la demarcació que puguin sorgir en la seva execució pràctica; atribuir a un registre determinat les adscripcions, segregacions, canvis o alteracions administratives de termes municipals, o resoldre qualssevol altres problemes relatius a la demarcació que els registradors afectats sotmetin a consulta".

I.2.

RESOLUCIÓN de 30 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 6 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de inventario, aceptación y adjudicación de herencia (DOGC 10/05/2021). LOS HEREDEROS PUEDEN REDISTRIBUIR LOS BIENES HEREDITARIOS A SU CONVENIENCIA SIEMPRE QUE LO HAGAN DE COMÚN ACUERDO Y NO PERJUDIQUEN A TERCEROS

Resumen: Los herederos pueden repartir por sí mismos y entre ellos los bienes que integran el caudal relicto, prescindiendo de la voluntad del titular o titulares de estos bienes (sea el propio causante o sean los donantes que transmitieron estos bienes a la testadora estableciendo un pacto de reversión en beneficio de sus hijos), siempre que todos los beneficiados por este pacto actúen de común acuerdo.

Hechos: Se presenta escritura de inventario, aceptación y adjudicación de herencia junto con testamento en el que la causante legaba a los legitimarios que pudiera tener lo que por legítima les correspondiera, prelegaba a sus dos hijos determinadas fincas y los instituía herederos universales y libres de todos sus otros bienes, derechos y acciones por partes iguales. Entre las fincas prelegadas a su hija se encontraba un edificio que la testadora había adquirido a su vez por donación de sus padres, en la que se estableció que el donatario podría disponer del mencionado edificio en caso de necesidad y que, si no lo había hecho en el momento de su muerte, este pasaría a sus hijos, nietos de los donantes. Pues bien, en la escritura que motiva el recurso los herederos se repartieron la totalidad de los bienes hereditarios de acuerdo con las disposiciones testamentarias, adjudicando exclusivamente a la hija el edificio que, de acuerdo con lo que expresaba la donación tenía que ser de los dos hermanos.

La Registradora suspendió la inscripción porque en la escritura no se mencionaba el derecho de reversión previsto en la donación, sin que constara que los favorecidos hubieran renunciado a este.

El **notario** reconoce que los herederos de la testadora se repartieron los bienes hereditarios de acuerdo con las disposiciones del mismo testamento, admitiendo implícitamente que habían prescindido del derecho de reversión establecido en la donación, pero afirma que, si hay unanimidad, los herederos se pueden repartir los bienes a su conveniencia.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas estima el recurso y revocar la calificación.

Doctrina: Dispone el artículo 464-6 del CCC, que los herederos pueden hacer la partición "de común acuerdo, de la manera que crean conveniente, incluso dejando de lado las disposiciones particionales establecidas por el causante".

Partiendo de este artículo entiende la DGDEJ que si eso es así cuando la partición la establece el testador, admitiendo que, a pesar de eso, los herederos pueden redistribuir los bienes hereditarios a su conveniencia, siempre que lo hagan de común acuerdo y no perjudiquen a terceros,

el mismo criterio se tiene que seguir si quien establece el destino determinado de unos bienes no es el causante, sino los donantes de quien el causante adquiere su titularidad, y lo atribuye a personas diferentes de las previstas en un pacto de reversión, cuando los beneficiarios de este pacto, herederos del causante, actúen de común acuerdo.

I.2.
RESOLUCIÓ de 30 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 6 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura d'inventari, acceptació i adjudicació d'herència (DOGC 10/05/2021). ELS HEREUS PODEN REDISTRIBUIR ELS BÉNS HEREDITARIS A LA SEVA CONVENIÈNCIA SEMPRE QUE HO FACIN DE COMÚ ACORD I NO PERJUDIQUIN TERCERS

Resum: Els hereus poden repartir per si mateixos i entre ells els béns que integren el cabal relicte, prescindint de la voluntat del titular o titulars d'aquests béns (sigui el propi causant o siguin els donants que van transmetre aquests béns a la testadora establint un pacte de reversió en benefici dels seus fills), sempre que tots els beneficiats per aquest pacte actuïn de comú acord.

Fets: Es presenta una escriptura d'inventari, acceptació i adjudicació d'herència juntament amb el testament en el qual la causant llegava als legitimaris que pogués tenir el que per legítima els corresponqués, prellegava als seus dos fills determinades finques i els instituïa hereus universals i lliures de tots els seus altres béns, drets i accions per parts iguals. Entre les finques prellegades a la seva filla hi havia un edifici que la testadora havia adquirit al seu torn per donació dels seus pares, en la qual es va establir que el donatari podria disposar de l'esmentat edifici en cas de necessitat i que, si no ho havia fet en el moment de la seva mort, l'edifici passaria als seus fills, néts dels donants. Doncs bé, en l'escriptura que motiva el recurs els hereus es van repartir la totalitat dels béns hereditaris d'acord amb les disposicions testamentàries, adjudicant exclusivament a la filla l'edifici que, d'acord amb el que expressava la donació havia de ser dels dos germans.

La Registradora va suspendre la inscripció perquè en l'escriptura no s'esmentava el dret de reversió previst en la donació, sense que constés que els afavorits hi haguessin renunciat.

El notari reconeix que els hereus de la testadora es van repartir els béns hereditaris d'acord amb les disposicions del mateix testament, admetent implícitament que havien prescindit del dret de reversió establert en la donació, però afirma que, si hi ha unanimitat, els hereus es poden repartir els béns a la seva conveniència.

La Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques estima el recurs i revocar la qualificació.

Doctrina: L'article 464-6 del CCC disposa que els hereus poden fer la partició "de comú acord, de la manera que creguin convenient, fins i tot deixant de banda les disposicions particionals establertes pel causant".

Partint d'aquest article, la DGDEJ entén que si això és així quan la partició l'estableix el testador, admetent que, malgrat això, els hereus poden redistribuir els béns hereditaris a la seva conveniència, sempre que ho facin de comú acord i no perjudiquin tercers, s'ha de seguir el mateix criteri si qui estableix el destí determinat d'uns béns no és el causant, sinó els donants

de qui el causant adquireix la seva titularitat, i l'atribueix a persones diferents de les previstes en un pacte de reversió, quan els beneficiaris d'aquest pacte, hereus del causant, actuïn de comú acord.

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 23 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Vigo n.º 3

***DERECHO FORAL GALLEGO:* PARTICIÓN DE HERENCIA POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO**

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 la recurrente. Por ello, debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos. 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.

Respecto de la cuestión relativa a la designación de contador-partidor dativo, la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, dispone que «En ningún caso podrá realizarse el sorteo hasta que hayan transcurrido treinta días hábiles desde la fecha en que se practicó la última de las publicaciones o notificaciones y sesenta días hábiles desde el requerimiento inicial al notario» (artículo 298). Este Centro Directivo, en Resolución de 8 de octubre de 2015 afirmó que, indudablemente, la expresión en el precepto de «días hábiles» implica que quedan excluidos del cómputo los días inhábiles. En el supuesto de este expediente el plazo de treinta días hábiles entre la última notificación antes referida (3 de junio de 2019) y el día de celebración del sorteo finalizaba el 22 de julio de 2019. Por ello, al haberse celebrado el sorteo el 12 de julio de 2019, es incontestable que dicho plazo legal no ha sido respetado.

Respecto de la necesidad de notificar la formalización de la partición a la interesada que no compareció a la protocolización, debe también confirmarse la objeción expresada en la calificación, pues la práctica de dicha notificación es un requisito al que el artículo 307 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, anuda la producción de efectos de la partición.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6430.pdf

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Pozuelo de Alarcón n.º 1

***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. 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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso resulta fundamentadas las dudas del registrador expuestas en la calificación relativas a la coincidencia de la representación gráfica con la registral 4.671. De la exposición del registrador puede apreciarse coincidencia en situación, superficie y longitud de linderos. Finalmente, afirma el recurrente que no se expusieron por el registrador las dudas de identidad al tiempo de expedir certificación, invocando la doctrina de este Centro Directivo sobre el particular en los expedientes regulados en los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria. Esta alegación no puede estimarse, ya que no constituye trámite del artículo 199 de la Ley Hipotecaria la expedición de certificación al inicio del expediente, a diferencia de lo que sucede en los expedientes de los artículos 201 y 203, lo que por otra parte tiene el obvio fundamento de que, al ser tramitado estos expedientes ante notario, deba éste conocer la situación registral al comienzo de la tramitación.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6431.pdf

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Registro de La Orotava

***OBRA NUEVA:* CASOS EN LOS QUE LA FINCA ESTÁ SUJETA A UNA CONDICIÓN DE INDIVISIBILIDAD DE LA PARCELA**

La concreta condición que consta en el Registro por nota marginal supone la vinculación de «la totalidad de la superficie de la finca a que se refiere dicha inscripción a la ampliación de la edificación predicha, de conformidad con el número 3 del art. 11 en relación con el apartado 2, d) del artículo 9 de la Ley 5/1987 de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias. (...)». A tenor de las normas aplicables cabe concluir que la condición inscrita advierte de la indivisibilidad de la parcela al estar vinculada a la construcción autorizada, constituyendo un eficaz medio de publicidad respecto a terceros.

La vinculación impuesta, como se ha expuesto, constituye un supuesto legal de indivisibilidad de parcela para garantizar el respeto a la parcela mínima edificable en el suelo rústico, pero en principio no impide que pueda ampliarse o modificarse la obra siempre que esté legalmente permitida esa ampliación y autorizada por licencia municipal. Por otra parte, tampoco hay obs-

táculo para admitir que la ampliación de obra realizada sin licencia pueda llegar a encontrase en la situación de fuera de ordenación regulada en el art. 362 de la Ley autonómica por haber transcurrido los plazos de restablecimiento de legalidad urbanística y no tratarse de suelo rústico de protección ambiental o dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo –cfr. ap. 4 y 5 del artículo 361–.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6432.pdf

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Castro-Urdiales

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* ACUERDOS QUE AFECTAN AL DERECHO INDIVIDUAL SOBRE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS**

Con carácter previo conviene recordar que de conformidad con el artículo 2.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, las comunidades que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado título constitutivo de la propiedad horizontal, como es el caso, se someten en cuanto al régimen jurídico de sus partes privativas y elementos comunes a la citada Ley. Asimismo, según las Resoluciones de 17 de octubre de 2010, 27 de noviembre de 2013 o 5 de septiembre de 2019, «cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo», como se menciona en la disposición transitoria primera de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y se desprende de su propio artículo primero.

En el régimen de propiedad horizontal se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto).

En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal; cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente).

Atendiendo a las consideraciones anteriores debe determinarse si la modificación pretendida cumple las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal según la interpretación de esta Dirección General, y, por ende, si es susceptible de inscripción. Y la respuesta ha de ser negativa, debiendo confirmarse íntegramente la calificación de la registradora puesto que no consta el con-

sentimiento expreso de los titulares afectados por la alteración que se hace de sus respectivos elementos privativos. El acuerdo adoptado pretende modificar el carácter que corresponde a determinadas terrazas, las cuales pasarían de ser elementos privativos a constituir elementos comunes del edificio, lo que implica en todo caso la modificación de la descripción de los dos elementos privativos en que aquéllas se integraban (los pisos primero derecha y primero izquierda), afectando a los derechos de dominio de sus respectivos titulares y por ello se requiere el consentimiento individualizado de tales propietarios, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), de modo que no podrá inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos afectados por la alteración (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad (cfr. artículo 17, regla 6, de la Ley sobre Propiedad Horizontal), siendo necesario el consentimiento expreso y real de todos los titulares registrales afectados.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6433.pdf

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Navalcarnero n.º 1

***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 o 22 de enero de 2021) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la participación de finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción del título ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular anterior de quien trae causa por herencia la actual titular (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6434.pdf

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Registro de La Orotava

***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* INCLUSIÓN DE BIENES PRIVATIVOS EN SU LIQUIDACIÓN**

Respecto de la sociedad de gananciales, proclamada en nuestro Derecho la posibilidad de transmisión de bienes entre cónyuges por cualquier título (cfr. artículo 1323 del Código Civil), nada se opone a que éstos, con ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal preexistente puedan intercambiarse bienes privativos. Pero no siempre esas transmisiones adicionales de bienes privativos del patrimonio de un cónyuge al del otro tendrán como causa exclusiva la propia liquidación del consorcio. Puede haber, en ocasiones, un negocio complejo, en el que la toma de menos por un cónyuge del remanente consorcial se compense con esa adjudicación –a su favor– de bienes privativos del otro cónyuge o, simplemente, negocios adicionales a la liquidación, independientes jurídicamente de ésta, con su propia causa.

Es cierto que, como afirma el recurrente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la compra con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –«ex lege»– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357, párrafo segundo, del Código Civil). En el concreto supuesto de este expediente, en la documentación presentada a calificación nada consta sobre el carácter de vivienda familiar de la finca adjudicada ni sobre la financiación de su adquisición, y, según la constante e inequívoca doctrina de esta Dirección General, debe rechazarse toda pretensión basada en documentos no presentados debidamente en el momento de la calificación y, con mayor motivo, la basada meramente en manifestaciones no contenidas en el título sino en el escrito de recurso (cfr. el artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6435.pdf

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Tortosa n.º 1

***HERENCIA:* TESTAMENTO OTORGADO POR UNA PERSONA PARCIALMENTE INCAPACITADA**

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

En el tradicionalmente denominado «Libro de Incapacitados» del Registro en cuestión consta, en el folio 1 del Tomo 2, una inscripción primera, fechada el 28 de marzo de 2018 (que también se reproduce en la inscripción cuarta de la registral 33561), que expresa lo siguiente: «En el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Tortosa, en sentencia de fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, fue declarada en estado civil declarada parcialmente incapaz para regir su persona y bienes a doña T. A. A., debiendo ser suplida su incapacidad

a través de la institución de la tutela; y en la que se designó como curadora a persona de doña A. F. A., la cual en fecha 1 de marzo de 2004, manifestó que no aceptaba dicho cargo, renuncia ratificada el 7 de abril de 2204 (ha de ser 2004) y justificada por causa de enfermedad. En acta de comparecencia de fecha seis de mayo de dos mil cinco, se nombró tutor de Doña T. A. A., a la Fundació Catalana Tutelar de Disminuïts Psíquics». Si bien las inscripciones practicadas en el Libro de Incapacitados y en el folio de la finca no tienen la claridad que hubiera sido deseable, debe partirse de un dato incontrovertible: la causante únicamente estaba sometida al régimen de curatela, por razón de una incapacidad parcial declarada y ceñida a las limitaciones reseñadas; esto es, a la asistencia por el curador a determinados actos. Medida de protección ésta, por tanto, que no comporta la «auctoritas interpositio» («de lege lata» propia de la tutela), sino la «auctoritas gestio» (característica de la curatela).

En el caso de incapacitación parcial con sujeción a curatela no es de aplicación el régimen del artículo 419-1 del Código Civil de Cataluña con la necesaria intervención de dos facultativos, salvo que en la sentencia exista un pronunciamiento expreso que prive a la persona de su capacidad de testar libremente, dado que no se la sometía a tutela, régimen que comportaría una representación legal, sino a una curatela, régimen que exige complemento de capacidad para realizar determinados actos que establece la sentencia; debiendo además interpretarse las limitaciones a la capacidad de manera restrictiva y siempre en favor de la persona con capacidad modificada.

En conclusión, en el reducido marco de este expediente, a la vista del defecto tal como se ha expresado en la calificación, del recto sentido de lo consignado en el Libro de Incapacitados y de la propia sentencia (que no veda al testador disponer «mortis causa» de sus bienes), y dados los límites de la calificación registral, no cabe en modo alguno basar la negativa a la inscripción en una hipotética causa de nulidad del testamento; la cual solo podría ser declarada, en el presente caso, por los tribunales de Justicia, que cuentan para ello con los adecuados medios de prueba y contradicción procesal, valorando los extremos que certeramente pone de relieve la sentencia antes transcrita.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6436.pdf

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Sevilla n.º 3

***RECITIFICACIÓN DE CABIDA POR EL ART. 201.3 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

En el presente caso, la rectificación de su calificación por el registrador no consta haberse producido dentro del plazo previsto en el art. 327 de la LH ni haber sido seguida de la práctica de la inscripción y de la subsiguiente comunicación al recurrente y al autorizante del documento. Por tanto, resulta obligado que este Centro Directivo entre a conocer sobre el fondo del asunto y resolver el recurso interpuesto.

En el caso que nos ocupa, en principio, la rectificación descriptiva puede ampararse tanto en la letra a como en la letra b del art. 201.3 LH (por ser conforme a certificación catastral descriptiva y gráfica y además ser la diferencia inferior al 5% de la superficie inscrita). Sin embargo, tal y como prevé el último párrafo del apartado 3 del artículo 201, el registrador motivadamente

ha expuesto dudas de identidad, las cuales encajan con precisión en los supuestos contemplados en la norma. En efecto, en el caso que nos ocupa concurren dos de los supuestos previstos en el precepto: la procedencia de la finca por segregación y la determinación con exactitud de la superficie de la finca, incluso con las medidas longitudinales de sus linderos. Y sin que las meras afirmaciones sobre imprecisiones en la medición puedan desvirtuar tales dudas de identidad, sin la previa intervención de los titulares colindantes.

Es por este motivo que en el caso que nos ocupa, ante las dudas del registrador, lo procedente es acudir a un medio que permita la rectificación descriptiva con mayores garantías, como son o bien el previsto en el artículo 199 o en bien el que regula el apartado 1 del artículo 201, permitiendo la intervención de los titulares colindantes antes de practicar la rectificación, evitando así eventuales perjuicios a terceros.

Finalmente debe considerarse adicionalmente que en el caso que nos ocupa se trata de una declaración de obra nueva. 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 todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela 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, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en muchas posteriores como la de 4 de enero, 23 de abril, 14 de mayo o 4 de septiembre de 2019 (entre otras).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6439.pdf

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1

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

Si bien en principio es posible la rectificación de una representación gráfica inscrita, la inscripción de la nueva representación debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción y, en lo que ahora nos interesa, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. 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. 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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta

para formar el juicio del registrador. 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.

Además, debe citarse la Resolución, de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. En la misma se contempla la posibilidad de utilizar una representación gráfica alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral, y a tal efecto establece los parámetros que permiten determinar cuándo una representación gráfica alternativa es equivalente a la cartografía catastral, definiendo en su anexo II el margen de tolerancia gráfica.

En el presente caso, aunque en forma ciertamente escueta, resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6535.pdf

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Madrid n.º 23

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

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 del 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, declarar que en la inscripción practicada se haya incumplido el principio de prioridad (y tracto sucesivo) o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

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

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6536.pdf

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Madrid n.º 8

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* ANEJOS**

Los anejos son elementos accesorios de carácter privativo que forman parte integrante de un elemento privativo de la propiedad horizontal con el que están unidos jurídicamente, aunque se caracterizan por estar situados físicamente fuera del mismo. La identificación de los anejos exige su descripción y en su caso numeración. Al tratarse de elementos integrantes y accesorios del piso o local, no caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo, ni sobre el piso sin incluir el anejo, ni desde luego cabe asignarles cuota. No obstante, con el acuerdo unánime de la comunidad, cabe desvincular un anejo y convertirlo en piso o local susceptible de aprovechamiento independiente, siempre que reúna las características necesarias para ello. También cabe separarlo del piso o local y agregarlo a otro.

En el presente caso y según resulta del Registro, se ha dado al garaje la configuración de elemento privativo independiente con su propia cuota de participación, resultando su condición de anejo de la expresa vinculación a la vivienda, circunstancia que se hace constar en ambas fincas registrales.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6537.pdf

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021)

Registro de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife

***HERENCIA:* ENTREGA DE LEGADOS**

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 las cuestiones planteadas en la nota recurrida y a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

En cuanto la cuestión la necesidad de la entrega por parte de los herederos del legado, y de la falta de autorización al legatario para ocupar por su propia autoridad la cosa legada al no existir albacea facultado para darla, el artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. A estos hay que añadir aquellos casos en los que el legatario estuviese, antes de la apertura de la sucesión, en posesión de la cosa legada por haberle sido entregada por el causante en vida.

El artículo 81 del Reglamento Hipotecario establece que «La inscripción a favor del legatario de inmuebles específicamente legados se practicará en virtud de: a) Escritura de manifes-

tación de legado otorgada por el propio legatario, siempre que no existan legitimarios y aquel se encuentre facultado expresamente por el testador para posesionarse de la cosa legada (...) c) Escritura de entrega otorgada por el legatario y (...) por el heredero o herederos. d) Solicitud del legatario cuando toda la herencia se hubiera distribuido en legados y no existiere contador partidor, ni se hubiera facultado al contador partidor para la entrega...». Ciertamente, en el supuesto de este expediente no está el legatario autorizado para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, y hay designados herederos, por lo que no procede aplicar el apartado d) del artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6538.pdf

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Santa María de Guía

***DOBLE INMATRICULACIÓN:* REQUISITOS DE TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE**

En el escrito inicial aportado por la recurrente no se solicita expresamente la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sino la cancelación de la finca registral 28844 de Gáldar por existir una doble inmatriculación con las fincas registrales 18396 y 18398 propiedad de los solicitantes, instando al registrador que inicie de oficio el expediente. La solicitud en sí misma es contradictoria, pues el expediente de doble inmatriculación, como todos los expedientes de jurisdicción voluntaria atribuidos por la Ley 13/2015, y con carácter general por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la jurisdicción voluntaria a notarios y registradores deben, por lógica y por su propia naturaleza de la jurisdicción voluntaria, tener un promotor, con las consecuencias derivadas de tener tal condición.

Cuestión distinta es que el registrador de oficio, es decir, por propia iniciativa, y sin que le requiera nadie, pueda iniciarlo, pero para ello el registrador tiene que tener la convicción de la existencia de la doble inmatriculación y –es evidente que no concurre en este expediente– la voluntad expresa al efecto de iniciarlo bajo su responsabilidad.

Por otra parte, para iniciar un expediente de doble inmatriculación, sea de oficio o a instancia de parte, se requiere la existencia de pruebas indiciarias acreditativas de la doble inmatriculación, que pasan necesariamente por disponer de representaciones gráficas demostrativas de la inexactitud registral.

Por otra parte, la solicitud parece estar motivada por la comunicación recibida de la iniciación de un expediente de reanudación de tracto sucesivo. En efecto, la recurrente indica en su recurso que aporta acta notarial autorizada el 9 de enero de 2020 por el notario de Gáldar, don Roberto Baltar González, bajo el número 1 de su protocolo. Pero dicha acta por la que se iniciaba expediente de dominio para reanudación de tracto, que causó el asiento 196 del Diario 109 y que impedía el despacho del título cuya calificación ahora se recurre, fue calificado negativamente y cancelado el asiento de presentación por caducidad. Por lo que dicho título no puede ser prueba indiciaria de la existencia de una doble inmatriculación al no haber tenido acceso al Registro.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6539.pdf

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Vigo n.º 3

***PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO:* SISTEMA DE ADJUDICACIÓN**

***RETRACTO DE COLINDANTES:* REQUISITOS**

Tiene razón la registradora al advertir la confusión terminológica empleada tanto en la certificación del acta de subasta de 21 de noviembre de 2018 como en el anexo complementario a dicha acta de 20 de octubre de 2020, en la medida en que en el primero se hace referencia al «trámite de venta mediante gestión y adjudicación directa» y el segundo al «procedimiento de enajenación mediante venta y adjudicación directa». Ello no obstante, del conjunto de la documentación resultante del expediente resulta indudable que el procedimiento empleado para la adjudicación del bien ha sido el de subasta, regulado en los artículos 101 y siguientes del Reglamento General de Recaudación. Finalmente, la adjudicación definitiva se realiza a favor de la sociedad recurrente como consecuencia del ejercicio por parte del mismo del derecho de retracto de colindantes del artículo 1523 del Código Civil, en aplicación de lo previsto por el vigente artículo 104 bis, apartado e), lo que tiene lugar únicamente en el seno del procedimiento de subasta.

En ninguna de las certificaciones administrativas presentadas a inscripción figura referencia alguna a las circunstancias de haber habido una primera y en su caso segunda licitación (contempladas en el Reglamento General de Recaudación antes de la reforma de 2017), o de haber sido adjudicada la finca a la mercantil recurrente como consecuencia de haber quedado desierta la subasta. Por ello no puede confirmarse la objeción planteada por la registradora, ni, en consecuencia, procede analizar el segundo de los cuestionamientos planteados por la registradora relativo a la improcedencia del procedimiento de adjudicación directa tras la reforma operada por el Real Decreto 1071/2017, que prohíbe acudir al mismo como procedimiento ulterior y subsiguiente al de subasta, en tanto en cuanto no ha sido este el cauce seguido para la adjudicación de la finca a favor del recurrente.

Según el segundo defecto invocado por la registradora, ésta rechaza el ejercicio del derecho de retracto por parte de la sociedad recurrente (titular de la finca colindante con la que es objeto de subasta), por dos razones: no ser definitiva la adjudicación realizada a favor de la mejor postora y no ser rústica la finca objeto de enajenación. Esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» y, por todas, la más reciente de 21 de febrero de 2020) ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el ámbito de eficacia temporal de la mencionada reforma a propósito del procedimiento de enajenación por el trámite de la adjudicación directa como procedimiento posterior y subsiguiente al de subasta. Según la doctrina fijada por este Centro Directivo, la transcrita disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1071/2017 no extiende su ámbito de aplicación a la modificación introducida en el artículo 107 del Reglamento General de Recaudación. Por otra parte, y en cuanto al ámbito de aplicación temporal de los artículos 104 y 104 bis del Reglamento General de Recaudación, preceptos que sustituyen al anterior artículo 104, no hay duda de que el vigente artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, que regula «el desarrollo de la subasta» resulta únicamente aplicable a procedimientos iniciados a partir del 1 de septiembre de 2018, siendo íntegramente de aplicación la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1071/2017.

Más problemática resulta la determinación del ámbito temporal de aplicación de los restantes artículos reguladores del procedimiento de enajenación mediante subasta, y específicamente la del artículo 104 bis. En el presente caso resulta que, de acuerdo con la certificación de 23 de noviembre de 2018, por resolución de 15 de enero de 2018 se acordó celebrar subasta de la finca embargada el día 11 de abril de 2018. En consecuencia, únicamente el desarrollo de la subasta se regirá por el artículo 104 en su redacción originaria, aplicándose la reforma introducida por el Real Decreto 1071/2017 a todo lo demás, siendo, por tanto, de aplicación el introducido artículo 104 bis, tal y como sostiene la registradora y a pesar de lo confuso de las certificaciones administrativas que constan en el expediente, e incluso de las alegaciones presentadas por la Agencia Tributaria de Galicia, que unas veces invocan artículos anteriores a la reforma y otras, artículos posteriores a ella.

Como es bien sabido, en nuestro ordenamiento jurídico se sigue la teoría del título y del modo para la transmisión del dominio o derecho real de que se trate (cfr. artículo 609 del Código Civil). En el contrato de compraventa, para que el adquirente devenga dueño de la cosa adquirida se requiere, además del título (compraventa, ya sea voluntaria o forzosa), el modo o «traditio» (por cualquiera de las formas establecidas en los artículos 1462 a 1464 del Código Civil). De este modo, si bien la posibilidad de ejercitar los derechos de retracto legal en casos de ventas en el seno procedimientos ejecutivos queda fuera de toda duda, lo cierto es que resulta especialmente determinante el momento en que se entienda consumada la venta o enajenación a la hora de determinar el «dies a quo» del ejercicio de los mismos. Respecto momento en el que procede el ejercicio de los derechos de retractos previstos por el Código Civil en el caso de ventas de bienes realizadas en el seno de procedimiento de ejecución judicial, el Tribunal Supremo se ha pronunciado reiteradamente. Así, en Sentencia de 18 de marzo de 2009. En línea con lo mencionado es necesario aclarar que el hecho determinante del nacimiento del derecho y del comienzo del plazo para ejercitar la acción es la venta entendida como acto de enajenación o traslativo de dominio, esto es, entendida como venta consumada y no meramente perfeccionada.

Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias de las que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Sentencias del Tribunal Supremo antes referidas ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio. Lo determinante en unas y otras es el momento en que la persona que pretende ejercitar la acción de retracto haya tenido completo conocimiento de las circunstancias y condiciones esenciales de la venta pues, en última instancia, el retrayente habrá de subrogarse con las mismas condiciones en lugar del que aparece como adquirente en la subasta pública. Específicamente, tratándose de subastas en el seno de procedimientos ejecutivos tributarios, el referido conocimiento tiene lugar mediante la comunicación prevista por el mencionado artículo 104 bis, apartado e), del Reglamento General Recaudación, aplicable a partir del 1 de enero de 2018, según lo antes expuesto, conforme al cual: «e) Designado adjudicatario conforme a los apartados anteriores y cuando, según la legislación aplicable, existan interesados que sean titulares de un derecho de tanteo u otro de adquisición preferente que obligue a poner en conocimiento previo las condiciones de la adjudicación, se comunicará ésta a dichos interesados. La adjudicación acordada por la Mesa quedará en suspenso durante el plazo en el que, según la legislación aplicable, los interesados puedan ejercer su derecho de adquisición».

Finalmente, objeta la registradora la improcedencia del derecho de retracto por no ser la finca de naturaleza rústica. En la certificación del acta de adjudicación de bienes por subasta y mandamiento de cancelación se describe la finca como rústica, y se la identifica por dos referencias catastrales, una correspondiente a la parte de finca rústica y otra a la parte urbana. Según el historial registral la finca consta inscrita con el carácter de finca urbana desde el año 2011.

Y, según el planeamiento urbanístico aplicable, la clasificación urbanística correspondiente a la parcela es la de suelo urbanizable no programado. De la normativa urbanística gallega resulta la improcedencia del derecho de retracto de colindantes establecido en el artículo 1523 del Código Civil, en la medida en que la finca objeto de ejecución (o vendida según los términos en que se pronuncia este precepto legal) no tiene naturaleza de finca rústica, tal y como reconoce el propio recurrente.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6915.pdf

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Madrid n.º 6

DERECHOS REALES: NUMERUS APERTUS
***CAUSA:* NECESARIA EXPRESIÓN EN EL TÍTULO**
***HERENCIA FUTURA:* INTERPRETACIÓN ART. 1271 CC**

Con base en el criterio de «numerus apertus» que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad del tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993, entre otras). Debe concluirse que en el presente caso es indudable que se declara la voluntad de sujetar la extinción de la comunidad con las correspondientes adjudicaciones a una condición suspensiva, consistente claramente en un suceso futuro e incierto (no el fallecimiento de uno de los copropietarios, sino, en realidad, el hecho de que la sucesión de éste se rija por un testamento determinado). Y el hecho de que se añada un término (seis meses a contar del fallecimiento) para que el cumplimiento de la condición produzca sus efectos no puede ser obstáculo a la inscripción de dicha estipulación.

Es necesaria la expresión de causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción. Lo que ocurre es que tales especificaciones se realizan únicamente respecto de las relaciones entre los copropietarios que otorgan la escritura (titulares cada uno de una cuarta parte indivisa) y falta la expresión de esos mismos extremos –e incluso también del consentimiento, objeto y forma; cfr. artículo 1261 del Código Civil– respecto del copropietario de la restante mitad indivisa, el padre que interviene únicamente en representación de su hija.

La tercera de las objeciones que el recurrente rebate es que el negocio calificado constituye un pacto sobre herencia futura, sin concurrencia de todos los herederos forzosos, prohibido por el artículo 1271 párrafo segundo del Código Civil. Para poder hablar de contrato sobre herencia futura, tanto en el caso de los pactos afirmativos o adquisitivos, como en el de los negativos o abdicativos (pactos de «succedendo» y de «non succedendum»), debe pactarse alguna estipulación en relación con llamamientos hereditarios o con el conjunto patrimonial que una persona deje al morir. En este sentido, la jurisprudencia ha afirmado reiteradamente que el artículo 1271 del Código Civil, al aludir a la prohibición de celebrar contratos sobre la herencia futura, se refiere única y exclusivamente a los pactos sobre la universalidad de una herencia. Atendiendo a las consideraciones anteriores no puede mantenerse la objeción que expresa el registrador para rechazar la inscripción solicitada, pues el negocio jurídico calificado no tiene por objeto la universalidad del patrimonio de la futura herencia de ninguno de los adquirentes.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6916.pdf

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Santa Coloma de Farners

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL**

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

Tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa, no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6918.pdf

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Adeje

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN URBANÍSTICA**

Como ha señalado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 31 de enero, 26 de mayo y 13 de junio de 2014, recogidas en otras posteriores, la afección urbanística derivada de la ejecución de los proyectos de reparcelación produce efectos de garantía real, según resulta de los artículos 14 d) y 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, y del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, y esta afección se extiende no solo a los titulares de derechos y cargas en la finca de resultado, por efecto de la subrogación legal operada, sino también sobre aquellos constituidos sobre dicha finca con posterioridad a la constancia registral de la afección, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

Con independencia de si en virtud de la afección real de las fincas resultantes al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación seguido pueden los acreedores de la junta de compensación por deudas contraídas en el desempeño de su cometido proceder directamente contra las parcelas adjudicadas o pedir anotación preventiva de su crédito como refaccionario, como ocurre en el caso presente; o, si por el contrario, ha de recurrirse en tal hipótesis la vía indirecta de la acción subrogatoria (cfr. artículo 1111 del Código Civil), lo cierto es que el principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), y los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), suponen que en el procedimiento correspondiente, los titulares de las fincas cuyo gravamen se pretende deben haber sido parte con carácter personal y directo, sin que ni siquiera sea suficiente la mera notificación de la existencia del procedimiento entablado, pues, al no ser titulares pasivos de la deuda reclamada (adviértase que la junta de compensación, que aparece como deudora, tiene personalidad jurídica propia), no tendrían legitimación ni trámite adecuado para hacer valer sus respectivos derechos. En el caso de este expediente además la nota marginal de afección a los gastos de urbanización aparece registralmente cancelada por caducidad, por lo que el incumplimiento del tracto sucesivo es aún más patente.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6919.pdf

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Celanova

***OPCIÓN DE COMPRA:* EN FUNCIÓN DE GARANTÍA DE UNA DEUDA**

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). En efecto, como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 8 de abril de 1991 (expresamente invocada por el Tribunal Supremo, Sala Primera, en su Sentencia de 5 de junio de 2008), «el pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado, por obvias razones morales, plasmadas en los ordenamientos jurídicos, al que el nuestro nunca ha sido ajeno, bien como pacto autónomo, bien como integrante de otro contrato de garantía ya sea prenda, hipoteca o anticresis (artículos 1859 y 1884 del Código Civil), rechazo que se patentiza además en la reiterada jurisprudencia sobre la materia tanto del Tribunal Supremo como de este Centro Directivo».

No es menos cierto que, como ya admitió este Centro Directivo en las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero y 27 de octubre de 2020, deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, pero que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda. Por ello –se añade– podría admitirse tal pacto siempre que concurran las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión. La prohibición del pacto comisorio del artículo 1859 del Código Civil no es absoluta en nuestro derecho, sino que admite excepciones si esa valoración objetiva se ha producido. El Tribunal Supremo ha admitido en la ejecución de la prenda la aplicación de la compensación por parte de la entidad acreedora si es la depositaria del importe de que se trate, toda vez que, al referirse a valores dinerarios no hay riesgo de abuso para el deudor.

Por otra parte, es indudable que, de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión, dadas las medidas tuitivas que respecto de los deudores y en relación con la ejecución de la hipoteca establecen normas imperativas como, entre otras, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ni la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, la Ley de Enjuiciamiento Civil o la Ley Hipotecaria.

A la vista del referido estado de la cuestión –en los ámbitos doctrinal, jurisprudencial y también legislativo–, debe afirmarse que la prohibición del pacto comisorio pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía – cualquiera que haya sido la vía seguida– se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor. Analizando la transcrita estipulación C4) de la escritura objeto de calificación, se comprueba que encaja en los esquemas conceptuales del denominado pacto marciano y se ajusta a los parámetros antes enunciados para admitir su validez. No debe tampoco olvidarse que es precisamente la intervención notarial, en las diversas fases del ejercicio de la opción de compra (tanto de los presupuestos de tal ejercicio, como su puesta en ejecución), la que sirve para dotarla no solo de autenticidad, sino de adecuación a derecho, dado el deber genérico que se impone al notario de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza. La flexibilidad y rapidez que resultan de las previsiones negociales adoptadas por las partes –ya reseñadas y con el soporte y exigibilidad de una rigurosa actuación notarial– permiten acreditar la liquidación de la deuda y el ejercicio de la opción con las máximas garantías jurídicas, así como la realización de una justa valoración del bien en evitación de un posible enriquecimiento injusto.

Como ya ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo (cfr. Resolución de 19 de mayo de 2016), un derecho de opción que forma una unidad con otro negocio jurídico distinto del arrendamiento o que se ejercita sobre un derecho real distinto del pleno dominio produce una dependencia que no puede ser ignorada por el ordenamiento jurídico. De otra forma sería imposible el avance y adaptación del derecho al devenir de los tiempos. Podría decirse, por tanto, que el artículo 14 del Reglamento Hipotecario impediría la inscripción de un derecho de opción por más de cuatro años, pero también cabe entender que cuando se trata de una opción complementaria de otra figura jurídica que lo admita, siempre que esté suficientemente delimitada, pueda acceder a los libros registrales configurada al amparo de los principios de libertad civil y numerus apertus en materia de derechos reales. Y este es el caso del presente recurso, pues esa complementariedad respecto del negocio principal haría inviable la opción si ésta se limitara estrictamente a cuatro años.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6920.pdf

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Celanova

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada –referido 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), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995); 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).

Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 31 de julio de 1995) el artículo 1504 del Código Civil es aplicable a la permuta de solar a cambio de pisos en edificio futuro siempre que se haya pactado condición resolutoria explícita, y, también puede aplicarse en el presente supuesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo relativa a dicho precepto. En el presente caso se facilita la prueba de un hecho que no es de complicada demostración –la absoluta falta de construcción del geriátrico–, relacionado con el incumplimiento del adquirente, lo que, en su caso, permite a éste oponerse expresamente a la resolución pretendida y, tal y como ha sido expresamente pactado por las partes libremente, desvirtuar así la prueba del incumplimiento. Tampoco cabe desconocer que el enérgico sistema de autotutela que supone la facultad resolutoria pactada en favor del cedente, no deja desamparado al adquirente, pues el trámite previsto de oposición impide que el primero pueda decidir, sin posibilidad de defensa alguna de la contraparte, una cuestión tan delicada. En efecto, tal como alega el notario autorizante, el título por que se solicita la reinscripción, es el mismo que fue inscrito parcialmente en su día, y el interesado no contradice con su solicitud de reinscripción la situación registral anterior, sino que pretende hacerla valer en estricto rigor. Por ello, debe revocarse la calificación recurrida en cuanto a este defecto señalado, que exige que, a falta de acuerdo entre las partes, recaiga la correspondiente resolución judicial sobre la existencia de causa de ineficacia del negocio inscrito.

En el presente caso se establece que «Para el ejercicio de la resolución bastará la notificación fehaciente a la entidad compradora por parte del transmitente de su voluntad resolutoria al producirse el incumplimiento de las obligaciones». Así, en la cláusula resolutoria debatida no se explicita la necesidad de que la notificación sobre la resolución sea notarial o judicial; tan solo

se exige que sea fehaciente; y, como ha expresado este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2015, para un caso en el que se apreció analogía con el supuesto en que se ejercite la facultad resolutoria ex artículo 1504 del Código Civil, que comporta la recuperación del bien por el primitivo transmitente –con la correlativa pérdida para el adquirente– y la reinscripción a favor de aquél, debe entenderse que la notificación de quedar resuelto el contrato sólo es válida si se efectúa por vía judicial o notarial, según la doctrina jurisprudencial que respecto de la condición resolutoria explícita ex artículo 1504 del Código Civil ha fijado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 4 de julio de 2011.

Esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 10 de julio de 2013) ha afirmado que cuando la notificación a la que se refiere el artículo 1504 del Código Civil se practica por notario, debe ajustarse a las previsiones del Reglamento Notarial. A falta de norma específica que imponga exigencias complementarias, basta con que se cumpla lo que a tal efecto establecen los artículos 202, 203 y 204 de dicho Reglamento Notarial. A la luz de lo establecido en los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial debe concluirse que en tal caso sería necesaria una doble actuación notarial 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). De este modo, en los casos como el presente, si se ha realizado únicamente el intento de notificación presencial prevista en el citado artículo 202, pero no el envío de la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo, existiría un obstáculo a la inscripción por no poder entenderse que se haya practicado la notificación fehaciente exigida por el artículo 1504 del Código Civil.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6921.pdf

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Madrid n.º 53

***RECURSO GUBERNATIVO:* CASOS YA RESUELTOS POR UN RECURSO ANTERIOR**

***TÍTULO INSCRIBIBLE:* RECTIFICACIÓN DE ERRORES**

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo reiteradamente (vid., por todas la Resolución de 27 de febrero de 2020) la posibilidad admitida en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. No obstante, se da en el presente supuesto una circunstancia que permite mantener la admisión del recurso y entrar en la cuestión planteada en el mismo, pues en la referida Resolución de 5 de noviembre de 2020, como reconoce el registrador en su referido informe, este Centro Directivo no pudo entrar en el

fondo de la calificación respecto del defecto ahora reiterado porque entonces el recurrente no adujo argumento o fundamento alguno para combatirlo.

Lo que no puede hacer el notario autorizante de la escritura calificada es trasladar al registrador la responsabilidad de la subsanación del error padecido en el presente caso (error que resulta evidente de la realización de una mera operación matemática) cuando con una simple diligencia, conforme artículo 153 del Reglamento Notarial –sin intervención de los otorgantes de la escritura, atendiendo a los medios que para ello dispone el notario–, se daría adecuada respuesta al problema planteado, sin necesidad de cualquier actuación posterior, como la interposición del presente recurso, que provoca lo que precisamente las citadas Resoluciones aconseja evitar: la reiteración de trámites innecesarios que no proporcionan garantía adicional alguna y retrasan la inscripción solicitada.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6922.pdf

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Lugo n.º 2

***DERECHO FORAL DE GALICIA:* PARTICIÓN DE HERENCIA**

La tramitación de la designación de un contador-partidor distinto del que pueda designar el testador, se recoge en la Ley de derecho civil de Galicia en los artículos 295 y siguientes. En esta regulación gallega, no hay una reserva expresa en favor de los órganos jurisdiccionales. En consecuencia, el procedimiento del artículo 1057.2 del Código Civil en modo alguno contraviene principios o pautas del ordenamiento jurídico gallego, sino que es perfectamente congruente con él, y complementario como legislación supletoria.

En cuanto a la partición conjunta, en el supuesto concreto, se hace la liquidación de la sociedad de gananciales adjudicando la mitad indivisa de cada uno de los bienes comunes a cada una de las herencias de los esposos, y cumpliendo con la mayoría del 50% del haber partible de cada una de las herencias, pero lo rechaza la registradora al ser acumuladas ambas particiones. El artículo 293 de la Ley de derecho civil de Galicia, en sede de la Sección Tercera «de la partición por el contador-partidor», establece lo siguiente: «En la partición, el contador-partidor podrá liquidar la sociedad conyugal con el cónyuge sobreviviente o sus herederos. Si el contador-partidor lo fuera de ambos cónyuges y realizara la partición conjunta, podrá prescindir de la liquidación de la sociedad conyugal, salvo que fuera precisa para cumplir las disposiciones testamentarias de cualquiera de ellos».

En definitiva, se trata de un principio y espíritu que busca promover y facilitar la actuación conjunta de los cónyuges en materia sucesoria, así como evitar los bloqueos de las particiones y proindivisos perniciosos para la administración y función social de la propiedad, admitiendo el testamento mancomunado, el testamento por comisario, la partija conjunta y, como en este caso, la partición de la herencia por mayoría. Esto facilita que, en la vida ordinaria, la partición de las herencias, mientras sobrevive uno de los cónyuges, si ha sido instituido usufructuario por el fallecido no suele tener lugar la partición, y se difiere hasta el fallecimiento del supérstite.

El artículo 295 de la Ley de derecho civil de Galicia, literalmente se refiere al «causante», pero una interpretación lógica del precepto combinada con el artículo 293 del mismo texto legal, y la aplicación de los principios y tradiciones inspiradores de la ley gallega, no dejan lugar a du-

das de que también cabe la partición conjunta de los caudales del matrimonio, por mayoría, pero en este caso concurriendo la cuota de más de la mitad del haber partible de cada uno de los esposos. Entender otra cosa sería privar de utilidad práctica a la norma y hacer inocuo el precepto.

Respecto al nombramiento de contadores partidores en la partición hecha por la mayoría, esta Dirección General ha diferenciado el procedimiento de jurisdicción voluntaria regulado por la Ley 2/2015 de la partición regulada en los artículos 295 y siguientes de la Ley 2/2006, y ha puesto de relieve (cfr., por todas, la Resolución de 28 de enero de 2018) que una y otra son particiones de distinta naturaleza, esto es, por un lado, un acto de jurisdicción voluntaria realizado por el notario o letrado de la Administración de Justicia que aprueban la partición del contador-partidor, en el caso del artículo 1057.2 del Código Civil, y por otro, una partición contractual, aunque no unánime, en el caso de los artículos 295 y siguientes de la Ley gallega. En cuanto al nombramiento de contadores-partidores, difieren también ambas regulaciones, pues mientras en el supuesto de los artículos 1057.2 del Código Civil y 66 de la Ley del Notariado, el nombramiento lo hace el propio notario (o el letrado de la Administración de Justicia) entre la lista de contadores-partidores posibles que elaborará el correspondiente Colegio Notarial (artículo 50 de la Ley del Notariado), en cambio, en el de la partición por mayoría el nombramiento, se hace por insaculación entre contadores-partidores designados por los propios partícipes que promueven la partición.

Así, la partición por mayoría del Derecho gallego subsiste tras la Ley de la Jurisdicción Voluntaria con sus propios trámites y naturaleza, como particularidad foral, de carácter sustantivo y no procesal o procedimental, pero de modo concurrente con la partición por contador-partidor dativo del artículo 1057.2 del Código Civil, que tiene la naturaleza procesal referida de la Jurisdicción Voluntaria.

Habiendo fallecido los causantes en los años 1992 y 1997 respectivamente, los derechos sucesorios de sus causahabientes –entre ellos las legítimas– se rigen por el Código Civil y la Ley 4/1995, de 24 de mayo respectivamente, en los que se establecía un régimen prácticamente idéntico al del Código Civil –artículos 146 y siguientes de la Ley 2/1995– y por tanto con la naturaleza de «pars bonorum» y no como un mero derecho de crédito. En cuanto al principio de evitar la indivisión, como se ha recordado antes, este Centro Directivo, en Resolución de 16 de octubre de 2020, ha puesto de relieve que el legislador gallego a fin de proveer de recursos que eviten las situaciones de bloqueo derivadas de la falta de colaboración de determinados herederos, ha habilitado sistemas que agilicen y flexibilicen la partición en casos de posibles oposiciones a ella y sistemas de evitación del bloqueo e indivisión de la herencia. En el caso de partición por mayoría del Derecho civil gallego, el contador-partidor designado por insaculación, tiene unas funciones que no precisan culminar con la aprobación del notario ni del letrado de Administración de Justicia, pues el principio que informa esta forma de partición es evitar las situaciones de bloqueo e indivisión de la herencia derivadas de la falta de colaboración de determinados herederos, para lo que se han habilitado estos sistemas que agilicen y flexibilicen la partición en casos de posibles oposiciones a ella.

El cuarto defecto señalado es que, en el acta notarial de notificación a la heredera no presente, que se efectúa por correo, solo resulta un intento de entrega, por lo que partición no puede tenerse por terminada ni producir sus efectos. A falta de norma específica que imponga exigencias complementarias a dicha notificación, basta con que se cumpla lo que a tal efecto establecen los artículos 202, 203 y 204 del Reglamento Notarial. A la luz de lo establecido en los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial debe concluirse que en tal caso sería necesaria una doble actuación notarial 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). De este modo, en los casos como el presente, si se ha realizado únicamente el intento de envío de la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo, pero no la notificación presencial prevista en el citado artículo 202, existiría un obstáculo a la inscripción por no poder entenderse que se haya practicado la notificación a la que el artículo 307 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, anuda la producción de efectos de la partición.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6923.pdf

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Pina de Ebro

***EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO:* NO PUEDE PROVOCAR LA RECTIFICACIÓN UNA INSCRIPCIÓN**

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.

En este sentido hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre inaplicación del expediente de dominio cuando no hay propiamente interrupción del tracto sucesivo. No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente han adquirido su derecho directamente del titular registral o de sus herederos. Así lo confirma en la actualidad la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria antes transcrito. No obstante también debe tenerse en cuenta la doctrina de la Dirección General que tiene en cuenta, a efectos de valorar la efectiva interrupción del tracto, la existencia de una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto (Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2016), debiendo reflejarse por el notario autorizante en el propio acta aprobatoria del expediente, como justificación para la inscripción de la reanudación de tracto.

También ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016 y 4 de diciembre de 2019). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado. Por la misma razón, si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente de dominio, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito. En este sentido el registrador hace bien en advertir que a su juicio no se reúnen los requisitos para la tramitación del expediente, si bien eso no debe impedir la expedición de la certificación.

En el caso objeto de este expediente la registradora no plantea un problema sobre si existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo. El motivo que sustenta su negativa a expedir la certificación y practicar la anotación preventiva consiste en que lo que se pretende es una rectificación del Registro como consecuencia del acceso indebido de dos títulos. Por todo ello, en el presente caso, según se desprende de todo lo expuesto, antes de plantearse una eventual reanudación de tracto sucesivo, ya sea mediante la elevación a público del documento privado de compra, ya sea a través de un expediente de reanudación si es que se acredita la concurrencia de circunstancias extraordinarias que, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, permitan acudir a este procedimiento aunque no haya verdadera interrupción del tracto, ha de procederse a la rectificación de los asientos registrales que, según lo manifestado por el recurrente, se han extendido indebidamente en los términos expuestos.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6924.pdf

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Madrid n.º 14

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA**

Este centro directivo ha manifestado que el registrador solo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación del art. 144.5 RH cuando del Registro resultare que el bien embargado es la vivienda habitual de la familia del deudor y no se acreditare que el cónyuge de éste 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.

La constancia del carácter familiar de la vivienda debe ser clara y expresa, bien porque venga directamente determinada por la manifestación de su titular al tiempo de la adquisición o con posterioridad, bien por la realización de determinados actos que requieran el consentimiento del cónyuge no titular que ingresen en el registro dicho carácter (por ejemplo, la constitución de una hipoteca).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6925.pdf

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 2

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

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.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, directamente aplicable al supuesto de hecho objeto del presente expediente, se ocupa de insistir, en términos casi idénticos a los ya señalados en otros preceptos, que «si 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, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación». Y añade siguiendo la misma técnica del artículo 203 de la misma ley que «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

El hecho de la colindancia de la finca cuya inmatriculación se pretende con la vía pecuaria da fundamento suficiente a las dudas de la registradora sobre la posible invasión del dominio público, de donde se colige la corrección de su actuación al dar cumplimiento en tales circunstancias a la previsión legal contenida en el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Y lo cierto es que no sólo dicha actuación fue correcta, sino que, además, las dudas de la registradora fueron confirmadas de forma expresa por la Administración competente mediante la emisión en plazo del informe recabado, a través de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en los términos antes expuestos, y que concluye su examen técnico afirmando la indubitada invasión de la vía pecuaria y la correlativa imposibilidad, a su criterio, de proceder a la inmatriculación solicitada, esto es, manifestando su expresa oposición a la inscripción.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6927.pdf

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Adra

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC

Para llevar a cabo las cancelaciones a que alude el artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria en su regla octava es precisa una expresa solicitud cancelatoria. En esto debe confirmarse la nota de calificación.

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad.

Como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria es aplicable a las anotaciones de embargo. Al tratarse el embargo

de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto. Sentadas tales premisas, de las que se concluye que la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja sin dificultad en la expresión «cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales» que utiliza la regla octava del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, en el presente caso, no habiendo transcurrido el plazo previsto en el citado precepto contado -como dice la ley- desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), no procede la cancelación ex artículo 210 de la Ley Hipotecaria, como ya señalara la Resolución de 15 de junio de 2020.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6928.pdf

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Palma de Mallorca n.º 4

***HIPOTECA UNILATERAL:* OBLIGACIONES SUSCEPTIBLES DE GARANTÍA**
***HIPOTECA:* RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA DE OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO**

El préstamo ha sido tradicionalmente calificado como un contrato de naturaleza real, de modo que requiere la entrega de la cosa (del dinero) para que quede perfeccionado, surgiendo así únicamente obligaciones para una de las partes, el prestatario, quien se obliga devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Sin embargo, la esencialidad del carácter real del contrato de préstamo ha sido discutida, admitiéndose primero por la doctrina y, posteriormente, por la jurisprudencia, la plena validez y virtualidad jurídica del contrato de préstamo configurado por las partes con carácter consensual, generando con ello obligaciones para ambas partes, prestamista, quien se obliga a entregar el dinero, y prestatario, que se obliga a su restitución en los términos establecidos en los artículos 1753 y siguientes del Código Civil y, en el caso de préstamo mercantil, en los artículos 311 y siguientes del Código de Comercio (Tribunal Supremo, en Sentencia número 417/2020, de 10 de julio). De esta forma, el contrato de préstamo bancario de dinero queda perfeccionado por lo general por la emisión del consentimiento por el prestamista y el prestatario o prestatarios, y la entrega posterior del dinero por el prestamista al prestatario es un acto de ejecución, no de perfección del contrato.

De la doctrina expuesta resulta que el defecto, tal y como está formulado, debe ser revocado, pues no hay inconveniente legal alguno para que la hipoteca unilateralmente constituida pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, aun como hipoteca en garantía de una obligación sujeta a condición suspensiva y ello a pesar de no haber sido expresamente calificada como tal en la escritura.

La cuestión por tanto se centra en determinar si en el presente caso resulta suficientemente acreditada la entrega del dinero objeto del préstamo, pudiendo en consecuencia inscribirse la hipoteca como una hipoteca normal o de tráfico, o, por el contrario, de no resultar acreditada tal entrega, la hipoteca debe inscribirse como hipoteca en garantía de obligación sujeta a condición suspensiva, y por tanto, como hipoteca de seguridad. En la medida en que por medio de tales

documentos resulta acreditada la entrega del dinero de un modo fehaciente, no circunscrito a la mera afirmación de una de las partes (cfr. artículos 1256 del Código Civil, 143 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario), debe admitirse la posibilidad de inscribir la hipoteca en garantía de una obligación existente y perfectamente determinada, esto es, una hipoteca ordinaria o de tráfico.

En cuanto al segundo de los defectos, el mismo debe confirmarse. Si lo que se pretende, como parece resultar tanto del acta notarial como del escrito del recurso del notario, es que la hipoteca constituida unilateralmente por el deudor quede inscrita a favor de una sociedad («EWG Management Limited») distinta de la que consta en la escritura de constitución unilateral de hipoteca como acreedora hipotecaria («Navalion 2017, L.P.»), ni el acta de subsanación o rectificación, tal y como ha sido otorgada, es título apto para ello, ni la fundamentación invocada en la misma así como la expresada por el notario autorizante en su escrito de recurso resultan aplicables.

Así, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 4 de noviembre de 2000, 19 de octubre de 2011, 5 de mayo de 2015, 13 de julio de 2017 y 31 de mayo de 2018), que la denominación que se atribuya a un determinado documento notarial no desvirtúa la verdadera naturaleza de éste, que debe calificarse en atención a su contenido y no al nombre que se le haya dado. De este modo, una diligencia será un instrumento apto para rectificar una escritura pública en la medida en que en aquella se cumplan los requisitos impuestos para ésta por la legislación notarial. Lo verdaderamente objetable es la falta de intervención del deudor hipotecario, titular registral de la finca hipotecada y único otorgante de la escritura cuya rectificación se pretende, cuyo consentimiento resulta inexcusable, máxime si se tiene en cuenta que la modificación pretendida afecta a un elemento esencial del derecho real de hipoteca, como es la determinación del acreedor hipotecario.

Sobre la base de lo anterior, no puede ser estimada la apreciación del notario respecto del «trust», figura desconocida y sin encaje en el ordenamiento jurídico español (en el que existen instituciones que cubren las funciones de dicha figura -negocio fiduciario, mandato, fundación, donaciones y legados sub modo, albaceazgo, sustituciones fideicomisarias, etc.), debiendo, en consecuencia, ser aplicadas las reglas generales impuestas por la legislación civil e hipotecaria (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de junio de 2009 y 19 de febrero de 2020).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7007.pdf

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Pedreguer

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

Una vez más se plantea ante este Centro Directivo la cuestión de la existencia de dudas acerca de si la edificación declarada se ubica efectivamente en la finca registral, extremo que ha sido tratado en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la

Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela 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, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019 (reiteradas en numerosas ocasiones, cfr. «Vistos»).

La calificación se limita a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas sobre la ubicación de la edificación como pudieran ser, por ejemplo, la valoración de dicha ubicación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones de descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deberían justificarse en la nota de calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7008.pdf

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Fuengirola n.º 1

REQUISITOS FISCALES: **ACREDITACIÓN**
CONDICIÓN RESOLUTORIA: **CANCELACIÓN**

Conforme a los arts. 254 y 255 LH, la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

El registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago,

exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley.

La obligación de acreditación del pago, exención o no sujeción al impuesto conforme a lo anterior, no puede entenderse suplida por la mera constancia en la matriz, a solicitud del interesado o por constancia del notario de haberse producido el pago, sino que deberán acompañarse los documentos de la presentación y pago del impuesto expedidos por la Administración competente que son los únicos acreditativos del cumplimiento de la exigencia del pago del Impuesto correspondiente.

En el supuesto del presente recurso, resulta que al título inscribible, presentado en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1, se acompañaron modelos 600 sellados por la entidad bancaria «Caixabank, S.A.» el día 16 de noviembre de 2020, sin diligencia de presentación en la Oficina correspondiente y testimonio del justificante emitido por «Caixabank, S.A.» en el que consta «Junta de Andalucía» y demás datos junto con el Código NRC. El NCR (Número de Referencia Completo) es el código generado por la entidad bancaria como justificante, para identificar un ingreso tributario, pero no es equivalente a la diligencia ya que esta, además de justificar la presentación, permite identificar el expediente, las cantidades satisfechas en la autoliquidación y obtener copia de la carta de pago relativa al documento presentado, es decir acredita que se han cumplido los requisitos para levantar el cierre registral. Pero señala la registradora que, al acceder a la plataforma para la obtención de la correspondiente diligencia certificada de presentación, introducidos los datos de la escritura, aparece que «no existen documentos asociados a los datos introducidos», según resulta de la utilidad que permite obtener la citada diligencia, modelo C10. Por lo tanto, no pudiéndose obtener la diligencia telemática que certifica la remisión de la copia simple, conforme a la legislación autonómica antes transcrita, podrá presentarse en formato papel siendo objeto de cotejo con el original a través del correspondiente CSV.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, se hace necesario un análisis del pacto de la resolución, en lo que se refiere a la forma de acreditar la extinción de la condición resolutoria a los efectos de su cancelación. En la citada cláusula se recoge lo siguiente: «(...) se observarán y cumplirán las formalidades legales establecidas en los Artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario. La pertinente acta notarial y la obtención de primera ocupación se tendrá no más tarde del día treinta de septiembre de dos mil nueve. En este acto, la Sociedad vendedora faculta a la parte compradora para acreditar el pago de la suma aplazada y cancelar la condición resolutoria pactada mediante Acta Notarial a su instancia, en la que exhibirá al Notario autorizante de dicha acta, documento bastante que acredite tales extremos (tal como documentación bancaria relativa a transferencia, cheque y/o certificado acreditativo de tal extremo realizado por representante legal de la parte vendedora)».

Del examen de la escritura resulta evidente que no nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática, como podría ser la que se hubiera pactado introduciendo un plazo de caducidad de la condición, sino que, tal como se ha estipulado la condición resolutoria y su forma de cancelación, se hace necesario que en el documento cancelatorio se emita una declaración de voluntad reconociendo la realidad del completo pago y prestando el consentimiento a la cancelación de la garantía. En el caso de este expediente se pacta un sistema que requiere, a falta de un documento acreditativo bastante o certificación bancaria relativa a la transferencia o cheque a favor del vendedor, de una futura prestación del consentimiento. Por tanto, en este supuesto en el que no consta tal acreditación, una vez realizado el pago será necesario que el vendedor preste de nuevo su consentimiento reconociendo el total y correcto pago, y consintiendo la cancelación.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7009.pdf

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

Registro de Valencia n.º 17

***DISOLUCIÓN DE COMUNDAD:* BIEN EN SITUACIÓN DE COMUNIDAD POSTGANANCIAL Y HEREDITARIA**

Se trata de dilucidar en este expediente si, constando determinada finca registral inscrita con carácter ganancial, estando los cónyuges divorciados sin que se produjese la liquidación de gananciales y habiendo fallecido uno de ellos, es necesario que, para inscribir la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución que dimana de otro procedimiento ordinario de extinción de comunidad promovido por el excónyuge supérstite contra las hijas y herederas de ambos, previamente se proceda a la inscripción a favor de los condueños mediante presentación de la escritura de liquidación de gananciales y adjudicación hereditaria, junto con el título sucesorio en cumplimiento del principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

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

En situación de comunidad postganancial no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer separadamente, sino que por el contrario la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esa cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos le correspondan en esas operaciones liquidatorias. En consecuencia, con lo anterior, cualquier comunero es titular de la acción de división de los bienes comunes y ello con independencia de que se haya o no liquidado con carácter previo la sociedad de gananciales. El problema que se plantea además cuando se da la circunstancia, como en este supuesto, del fallecimiento de uno de los cónyuges, es si la partición hereditaria, sea de forma voluntaria sea a través de la correspondiente acción, habría de ser un presupuesto necesario para la acción de división de la cosa común.

En este sentido la Sala Civil del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 25 de junio de 2008, ha señalado que es principio indiscutido que, no obstante el estado de comunidad peculiar que significa la comunidad hereditaria, no solo se permite a los coherederos la venta de los bienes con validez y eficacia antes de la partición si están todos de acuerdo (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1958, en una línea que se remonta al menos a la Sentencia de 4 de abril de 1905), sino que en supuestos en los que, como el que dio lugar a la Sentencia de 27 de diciembre de 1957, existe un único bien en la masa hereditaria, deben ser considerados condueños del mismo todos y cada uno de los herederos, aún antes de la partición.

En el supuesto de este expediente, no consta la existencia de más bienes que integren la disuelta sociedad de gananciales, con lo que la determinación de los derechos correspondientes a cada condueño es la correspondiente a sus derechos, siendo así que corresponderá al excónyuge el 50% de la finca y a las herederas el 50% por mitades partes indivisas ya que no concurre derecho hereditario en el cónyuge al estar divorciado, más exactamente, según consta en el certificado de defunción, separado legalmente, en el momento del fallecimiento de la esposa.

Por todo lo anterior debe concluirse que no es necesaria ni puede exigirse la previa partición hereditaria, ni por lo tanto la aportación de la escritura de partición, para proceder a la disolución de la comunidad postganancial, en consecuencia, procede estimar el defecto observado.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7010.pdf

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

Registro de La Unión n.º 2

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:* OBJETO Y ÁMBITO**

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar todos los extremos a los que alude el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Entre tales extremos se halla la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado.

El Tribunal Supremo, desde Sentencia de 18 de febrero de 1985, declara que el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas en una acción real como las que se apoyan en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación a los mismos, permitiéndose no sólo la anotación de los derechos reales, sino la facultad de anotar a los que fundan sus reclamaciones en acciones personales con trascendencia en el Registro.

En este contexto ya la Resolución de este Centro Directivo de 4 de abril de 2000 se pronunció en contra de la posibilidad de anotación preventiva de la demanda interpuesta contra el titular de un elemento privativo de un edificio en régimen de propiedad horizontal, cuando se limitan a solicitar la reposición a su estado originario de determinados elementos comunes o la impugnación de obras realizadas sin autorización de la comunidad de propietarios cuya realización no ha tenido reflejo registral. Por supuesto tampoco sería anotable cuando se trate de demandas de condena a una determinada indemnización, salvo –no es el caso que nos ocupa– que se pretenda hacer valer la afección real legal del elemento independiente a los gastos de comunidad (ex. artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal).

Sin embargo, no cabe desconocer que tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil se ha abierto la posibilidad de practicar anotaciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Como señala el Auto del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 26 de mayo de 2020, dictado en un caso similar al presente, «en este caso se aprecia la concurrencia de los

requisitos necesarios para la adopción de la medida solicitada. Se trata de anotar en el Registro de la Propiedad la demanda en la que la comunidad de propietarios ejercitó contra los demandados, una acción de condena a demoler parcialmente una obra realizada» sin consentimiento de aquélla.

En definitiva, al no tratarse de una mera reclamación de cantidad, sino de una acción dirigida a la demolición de obras al estado original por infracción de la normativa sobre propiedad horizontal, y al haber sido dictada según el juzgador para garantizar la ejecución de la reposición de las obras, cualquiera que sea el adquirente de la finca, este Centro Directivo entiende que se dan las circunstancias necesarias para la práctica de la anotación preventiva solicitada.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7011.pdf

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de Palma de Mallorca n.º 3

***PROCEDIMIENTO REGISTRAL:* PRESENTACIÓN DE UN TÍTULO ESTANDO PENDIENTE LA RESOLUCIÓN DE UN RECURSO GUBERNATIVO**

Se plantea en este recurso si puede procederse al despacho de un documento cuando está pendiente de resolución un recurso interpuesto en relación al mismo documento. En el caso que nos ocupa concurre la peculiaridad de que el título fue despachado e inscrito, sin que se emitiera calificación negativa alguna, de modo que en este caso sí puede entenderse correcto el proceder del registrador al extender un nuevo asiento de presentación

Despachado e inscrito el título y estando pendiente de resolución un recurso en el que se plantea por el recurrente el modo en el que se practica la inscripción, ninguna operación puede hacer el registrador en tanto no se resuelva el recurso interpuesto, en el que se debate precisamente lo solicitado por el presentante, ya que de las resultas de la misma se determinará si procede practicar la inscripción en el modo solicitado, incluyendo la mención.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7406.pdf

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1

***PRENDA DE DERECHOS:* NO ES INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

El Tribunal Supremo se ha referido a la prenda de derechos como «el derecho real de prenda que no recae sobre una cosa, sino sobre un derecho y al acreedor pignoraticio se le transmite, no la posesión de la cosa, sino el poder en que el derecho consiste, que le permite realizarlo. En el caso de prenda sobre derecho de crédito se producen los mismos efectos que la posesión, por la notificación al deudor y por la facultad del acreedor pignoraticio de percibir directamente el

crédito que ha sido objeto de aquella prenda» (cfr., las Sentencias número 875/2002, 26 de septiembre, y 44/2009, 3 de febrero).

Indudablemente, es imprescindible que los derechos objeto de la prenda tengan la consideración de muebles, estén en el comercio de los hombres y sean susceptibles de posesión, por exigencia del artículo 1864 del Código Civil. Por ello, es innegable que la prenda de derechos no puede tener acceso al Registro de la Propiedad, al carecer de trascendencia real respecto de bienes inmuebles o derechos reales sobre inmuebles (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario).

A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta también que el objeto de la garantía constituida en el presente caso es un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y no un derecho en concreto sobre bienes determinados, en tanto no se lleve a efecto la partición, por lo que si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien (artículo 166.1.ª del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 1067 del Código Civil y 42.6.º y 46 de la Ley Hipotecaria), ni siquiera sería posible la inscripción de un pretendido derecho real de garantía -hipotecaria- sobre los derechos que al deudor pudieran corresponder sobre bienes concretos y determinados hasta realizar la partición de la herencia, por cuanto solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en tales operaciones.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7407.pdf

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de Molina de Segura n.º 2

***SOCIEDADES MERCANTILES:* CONSTANCIA REGISTRAL DEL CARÁCTER DE ACTIVOS ESENCIAL DE UNA FINCA**

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. El hecho de que la norma se refiera a un concepto jurídico indeterminado –«activos esenciales»– comporta evidentes problemas de interpretación. Pero, sin duda, son las consecuencias que haya de tener la omisión de la aprobación de la junta general lo que debe tomarse en consideración para determinar, en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva, la forma de actuar del notario y del registrador.

Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–.

Sólo cuando según los medios que puede tener en cuenta al calificar el título presentado pueda apreciar el carácter esencial de los activos objeto del negocio documentado podrá con-

trolar que la regla competencial haya sido respetada, sin que pueda exigir al representante de la sociedad manifestación alguna sobre tal extremo, pues en ninguna norma se impone dicha manifestación, a diferencia de lo que acontece en otros supuestos en los que se exige determinada manifestación del otorgante y la falta del requisito establecido constituye impedimento legal para la práctica del asiento.

El legislador, al introducir la referida norma del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, no ha articulado tal medida de protección registral, a diferencia de lo que sucede con otros supuestos a los que se refiere el propio recurrente, como es la protección que se deriva de la constancia del carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada –cfr. artículos 21.3, 114, párrafo tercero, y 129.2.b) de la Ley Hipotecaria–. Y es que, por una parte, no puede desconocerse el carácter cambiante que puede tener en la práctica el carácter de activo esencial societario de la finca de que se trate ni la dificultad a la hora de determinar tal carácter, y por otra, como resulta de las consideraciones expuestas en el anterior fundamento de Derecho, los terceros de buena fe no quedan desprotegidos aun en caso de omisión de la aprobación de la junta general cuando se trate de los actos indicados en el citado artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7408.pdf

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de Chinchón

***PARCELACIÓN URBANÍSTICA:* ACTOS EQUIPARADOS**

Una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

En el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva».

También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de

hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titularidad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita.

Determinados por la legislación sustantiva aplicable qué actos están sometidos a licencia u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, integrada en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esos títulos administrativos a los efectos del procedimiento registral. De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico. En el caso de la mera transmisión de una finca a dos compradores por mitad y proindiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna.

Basándonos en la doctrina mantenida en las Resoluciones citadas puede concluirse que en el presente supuesto deberían concurrir elementos indiciarios adicionales debidamente justificados en la calificación para que puedan desvirtuarse los efectos de la legitimación registral y el principio general de libertad de tráfico por acreditar suficientemente que se trata de iniciar una parcelación de tipo urbanístico prohibida por la legislación aplicable que, por su naturaleza, presenta un marcado carácter fáctico o de hecho. Es decir, la mera venta del pleno dominio de una finca rústica a diversos comprares en proindiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable, siendo necesario justificar motivadamente en la nota de calificación los elementos adicionales concurrentes, no basados en dudas o sospechas, que fundamenten la activación del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 por la posible existencia de una parcelación urbanística ilegal. Por lo que el defecto tal y como ha sido formulado no puede ser mantenido.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7410.pdf

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de San Sebastián n.º 2

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* SOBRE BIENES EX GANANCIALES POR DEUDAS FISCALES**

Con carácter previo, es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, ya que el recurso tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo únicamente en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Tal y como ha reiterado este Centro Directivo, para que se proceda a la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre del cónyuge no deudor, es preciso que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor bajo la vigencia del régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges. Este pronunciamiento es la base para que la posibilidad prevista en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario se refleje registralmente y, por consiguiente, requiere que este pronunciamiento sea definitivo e irrevocable y no meramente temporal o transitorio pues, no existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (cfr. artículos 1362 y 1365 del Código Civil), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales (cfr. artículo 1375 del Código Civil).

No obstante lo anterior, en el caso de deudas tributarias la modificación del régimen económico-matrimonial de los cónyuges a través de unas capitulaciones matrimoniales que se consideren otorgadas en fraude de acreedores, constituye uno de los presupuestos de hecho de la responsabilidad del artículo 42.2.a) de la Ley 58/2003, General Tributaria, de manera que la Hacienda Pública podrá resarcir el crédito tributario ejercitando su potestad de autotutela a través de la declaración de la responsabilidad solidaria del cónyuge causante o colaborador en la ocultación o transmisión de los bienes originariamente gananciales que le fueron adjudicados a través de la disolución de la sociedad ganancial con la finalidad de impedir la traba de los mismos. En este supuesto, no será necesario acudir a un procedimiento judicial para declarar la ganancialidad de las deudas y la responsabilidad de los bienes exgananciales. Ahora bien, para declarar la responsabilidad será necesario, además de que se reúnan los requisitos legales para su aplicación, una resolución firme para cuya obtención deberán observarse los trámites contenidos en los artículos 174 y siguientes de la Ley General Tributaria que garantizan la intervención del afectado. Respecto de la norma foral aplicable a este supuesto, la Norma Foral 2/2005, de 8 de marzo, General Tributaria del Territorio Histórico de Gipuzkoa, contempla una regulación similar.

En el supuesto de este expediente, de la documentación presentada en tiempo y forma a la que debe ceñirse el recurso como se ha dicho anteriormente, no resulta ni la existencia de una declaración judicial de la ganancialidad de las deudas ni que se haya declarado la responsabilidad derivada respecto del cónyuge adjudicatario de los bienes. En consecuencia, en tanto no resultan acreditados dichos extremos, el defecto debe ser confirmado.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7412.pdf

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de Mijas n.º 1

***DERECHO DE OPCIÓN:* REQUISITOS PARA EL EJERCICIO UNILATERAL**

Como ya señaló la Resolución de 20 de mayo de 2005 y reiteró la de 14 de mayo de 2019, la jurisprudencia, la doctrina científica y la de este Centro Directivo han admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho; ahora bien: tal innecesariedad de su consentimiento ha de tener su base en

el exacto cumplimiento de los requisitos inscritos para la inscripción a favor del optante; y en el presente caso, lo que deriva de los términos en que se inscribió el derecho es que, el ejercicio de la opción de compra de forma unilateral será «mediante el ejercicio y comparecencia unilateral de la parte optante/compradora para el caso que la parte concedente/vendedora no atendiere a la notificación referida en el plazo de una semana o no compareciere ante el Notario designado (...) debiendo acompañarse a la correspondiente escritura acta de notificación o requerimiento y debiéndose cumplir en este segundo caso todos los requisitos, establecidos al respecto del ejercicio unilateral de la opción de compra, por la legislación aplicable y la Dirección General de los Registros y del Notariado. El otorgamiento de la escritura de compraventa en ejercicio de esta opción de compra se notificará notarialmente al concedente de la opción en su expresado domicilio».

A efectos de notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 1992). En el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma más ajustada: el principio constitucional de tutela efectiva y la doctrina jurisprudencial que asegura, en el mayor grado posible, la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase, por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); y que esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal, el Notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo. De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013, 3 de agosto de 2017 y 14 de mayo de 2019, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del notario.

En cuanto a la utilización del burofax, si bien este procedimiento se encuentra admitido en determinados ámbitos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ha sido admitido alguna vez por esta Dirección General como suficiente, cuando legalmente no se exige una forma determinada de notificación, por cuanto permite dejar constancia fehaciente de la entrega de la misma (Resolución de 18 de febrero de 2013, para la citación a los acreedores en las herencias aceptadas a beneficio de inventario), no siempre que exista una falta de determinación legal de la forma de practicar las notificaciones y requerimientos a efectos registrales debe seguirse esta regla, sino que, a falta de pacto, habrá de atenderse a la transcendencia de los efectos que la misma provoca y a los criterios legales existentes para supuestos semejantes.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7413.pdf

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de Santa Lucía de Tirajana

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* CERTIFICACIÓN CATASTRAL *AGUAS:* FORMAS DE INSCRIPCIÓN**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación

de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se halla contenida en título inmatriculador cuando se trata de inmatricular una finca por la vía del doble título público traslativo. En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal.

La legislación hipotecaria relativa a las aguas, al tomar en consideración la coexistencia de aguas públicas y privadas, ha regulado tanto la inscripción de las concesiones administrativas de las primeras, de las que deriva un derecho de aprovechamiento que es lo que en realidad se inscribe, como la inscripción de la propiedad privada del agua, contemplada en el doble aspecto de un bien inmueble en sí misma (artículo 334.8.º del Código Civil) y de un bien vinculado a otros inmuebles, normalmente fincas rústicas. Todo esto ha dado lugar a varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7414.pdf

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 22

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* 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 mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador. A la misma conclusión se llega por aplicación de la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7415.pdf

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Registro de Marbella n.º 4

***BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN:* MANIFESTACIÓN SOBRE LA SUPERVIVENCIA DEL CONFESANTE**

La confesión de privatividad se configura como un negocio de fijación de la verdadera naturaleza del bien, cuando existe incertidumbre sobre su partencia a una u otra masa patrimonial. En resumen, respecto de los cónyuges, la confesión de privatividad se configura como un medio de prueba especialmente hábil para acreditar que la adquisición del bien se realizó por el patrimonio privativo de cónyuge del confesante. En definitiva, destruye el juego de las presunciones de los artículos 1361 y 1441 del Código Civil, creando otra presunción de privatividad que puede ser destruida, a su vez por una prueba fehaciente y suficiente de la ganancialidad o privatividad del cónyuge confesante (...) una vez disuelto el matrimonio tendrá los efectos propios que le otorga la Ley de Enjuiciamiento Civil, un efecto limitado ya que dispone que tendrá eficacia probatoria si no lo contradice el resultado de las demás pruebas. Por tanto, el fallecimiento del confesante tiene como consecuencia que la confesión no vincula a los legitimarios, salvo que éstos la corroboren. En otro caso, los legitimarios sólo se verán afectados si además son herederos y sólo en la parte de herencia que excediera del importe de su legítima, si bien no bastaría con invocar su condición de herederos forzosos para impugnar el carácter privativo que su padre y causante atribuyó a los bienes adquiridos por su consorte, sino que tendrían que acreditar que con tal confesión se perjudican sus derechos legitimarios. Para ello, sería necesario practicar la partición hereditaria, con las correspondientes computaciones e imputaciones, al objeto de determinar si la confesión realizada, perjudica efectivamente la legítima, debiéndose recordar que la reducción de una donación inoficiosa no es un efecto producido «ope legis» sino que se produce a petición de quien resulte legitimado por su cualidad de heredero forzoso y por el concurso del dato de hecho de la comprobada inoficiosidad de la disposición.

No puede compartirse la afirmación del recurrente al sostener que si el ex cónyuge confesante hubiera fallecido, el divorciado sería viudo y, por tanto, la expresión sobre el estado de divorciada en la escritura implica que el ex cónyuge está vivo. Al haberse disuelto el vínculo matrimonial por el divorcio, no puede afirmarse que, si ex cónyuge ha fallecido, el estado civil del supérstite es viudo, sino que sigue siendo divorciado. A la vista de las normas precedentes, y mediante una interpretación teleológica de las mismas, debe concluirse que, dada la relevancia que respecto del acto dispositivo formalizado en la escritura calificada tiene el hecho de que viva o no el ex cónyuge de la otorgante divorciada, el notario autorizante debe recoger en tal instrumento público la manifestación de aquélla sobre tal extremo. De este modo, quedan suficientemente cubiertas, fuera del proceso, las necesidades del tráfico jurídico.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7723.pdf

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 29

***USUFRUCTO:* EXTINCIÓN**

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, sin que pueda el recurrente en el escrito de recurso introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es indiscutible que, según el artículo 513.1.º del Código Civil, por fallecimiento de la usufructuaria se extingue el usufructo, a menos que el título constitutivo autorice su transmisión a ulteriores personas (cfr., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 y 9 de agosto, 3 y 23 de septiembre y 8 de noviembre de 2019). Por ello, acreditado en el presente caso el óbito de la usufructuaria procede hacer constar la extinción de derecho de usufructo y la correlativa consolidación del pleno dominio en los nudo propietarios, todo ello sin perjuicio de que si se acreditase el cumplimiento de la condición resolutoria a que se sujetó la adquisición de la nuda propiedad, se produjera, «ipso iure», la resolución contractual y que dicha circunstancia sea oponible a terceros (cfr. artículos 23, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7724.pdf

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Registro de Santiago de Compostela n.º 2

***HIPOTECA:* CANCELACIÓN POR CADUCIDAD**

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.º, 529, 546.4.º y 1843.3.º del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse al transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, la naturaleza de la hipoteca tiene gran importancia práctica ya que en «las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito», el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria, y por ello la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito (artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria).Sin embargo, en las «hipotecas flotantes» el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por

caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles (artículos 82, párrafo segundo, y 153 bis de la Ley Hipotecaria).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7725.pdf

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Registro de Martos

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:* ACCIÓN SUBROGATORIA**

Respecto de las anotaciones de demanda, el criterio del «numerus clausus», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley (art. 42.10.º de la Ley Hipotecaria), constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas, y, aunque con importantes matizaciones, ha sido sostenido por este centro directivo.

La doctrina de este centro directivo, recogida en las resoluciones relacionadas en los «Vistos», ha ido perfilando el ámbito de la anotación preventiva de demanda, hasta llegar a concluir que el número primero del artículo 42 de la Ley Hipotecaria da cobertura, no solo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal siempre que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. Lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral.

En el caso de que la acción subrogatoria prospere, produce el efecto de incrementar el patrimonio del deudor, toda vez que fue interpuesta precisamente por la inactividad de este, con la finalidad de que pudiera ser satisfecho el crédito; pero producido dicho efecto, el acreedor deberá exigir al deudor que le abone lo debido, es decir, el cumplimiento de la obligación, y será protegido porque con el ejercicio de tal acción ha incrementado los bienes del deudor, pero, como se ha dicho, no tiene preferencia alguna en la satisfacción de su crédito. La acción subrogatoria aun cuando prospere y conforme se ha expuesto, no produce en este momento ninguna alteración registral, ni puede alegarse que advierte a terceros de un futuro embargo, pues la amenaza de un embargo futuro no puede reflejarse en el Registro ni, por sí sola, perjudicaría los derechos de un tercer adquirente.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7726.pdf

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Registro de Oropesa del Mar n.º 1

***URBANISMO:* SENTENCIA QUE ANULA PARCIALMENTE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

Resulta indiferente que en la documentación judicial presentada al Registro se utilice una terminología que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa o carente de rigor

y precisión siempre que quede claro cuál es el contenido de transcendencia real de la correspondiente resolución judicial, de forma que «la orden del juez ordenando la constancia registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo indiferente que se utilice una terminología, que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa». Ahora bien, esta doctrina general cede en el caso concreto de las sentencias judiciales de anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención a que se refiere el artículo 65.1 de la Ley de Suelo, cuyo precepto debe ser interpretado conjuntamente con la norma contenida en el artículo 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. En tal sentido el citado precepto reglamentario señala en su apartado 1 que la correspondiente sentencia firme «será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella», añadiendo su apartado 2 que en cuanto a la cancelación de los asientos originados por los títulos inscritos y anulados se resolverá lo que proceda «en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares afectados por la posible cancelación». Por ello, en este ámbito cuando de la propia sentencia no resulta la precisión de los asientos que ha de extender el registrador, es necesario complementar la sentencia en trámite de ejecución.

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

En el ámbito del orden jurisdiccional contencioso-administrativo el artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento el artículo 49.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él.

Tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son estas, no existe ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase diligentemente en su momento en el supuesto de hecho planteado en el presente expediente. En defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Registro de Santander n.º 5

***RECTIFICACIÓN DE CABIDA:* PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS**

Cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: – Los que solo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». – Los que solo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria. – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

De lo anterior se desprende que no es posible inscribir un exceso de cabida superior al 10% de la superficie inscrita sin tramitar el expediente regulado en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria y sin tampoco solicitar y tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues las excepciones contenidas en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria para inscribir la rectificación de superficie de fincas inscritas se refieren en todo caso a supuestos en que las diferencias de cabida no exceden del 10% de la cabida inscrita.

En cualquier caso, tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria). En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el supuesto de este expediente, al contrario de lo que afirma el recurrente las dudas que expresa la registradora, no

carecen de motivación, sino que se fundan en los motivos que la misma registradora expone en su nota de calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7728.pdf

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Registro de Alcorcón n.º 1

***EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA:* DERECHO DE REVERSIÓN**

Este Centro Directivo ha señalado (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001 y 30 de marzo de 2016) que son tres los hitos del íter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista.

La primera es la del derecho de reversión en estado latente o expectante y nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma. Este derecho constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento, hasta que se produzcan los presupuestos habilitantes del derecho de reversión como derecho efectivo de adquisición preferente. Ahora bien, la reforma del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa operada por la Ley 38/1999 deja claro que, incluso en esta etapa latente, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo y ejercitable a través de la subsiguiente adquisición o readquisición del bien expropiado, derecho que es susceptible de transmisión «inter vivos» y «mortis causa», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad. Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 8 de febrero de 2006.

En segundo lugar, una vez producido cualquiera de los hechos o presupuestos habilitantes previstos en el apartado 1 del artículo 54 de la Ley, el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno, activo o actual de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real e igualmente oponible frente a terceros, que se desdobla a su vez en dos fases, la previa a su reconocimiento administrativo o judicial y la posterior a dicho reconocimiento, reconocimiento que requiere la previa reclamación potestativa por parte del expropiado o sus causahabientes, como titulares del derecho.

Finalmente, en su tercera etapa el derecho de reversión consumado es aquél en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la misma ley, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio. En tal momento el derecho de reversión se agota y extingue de forma simultánea a la incorporación en el patrimonio de reversionista de un derecho de propiedad sobre el mismo bien inicialmente expropiado.

Conforme a los artículos 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, 60 de su Reglamento y 32.4.ª del Reglamento Hipotecario, el título formal para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la expropiación forzosa está integrado por el acta de ocupación y por el documento que acredite el pago o consignación del justiprecio. A su vez, el artículo 55.2.e) del Reglamento de Expropiación Forzosa establece que en el título de adquisición del beneficiario de la expropia-

ción debe figurar la afectación del bien al fin público (obra o servicio) que justificó la expropiación, circunstancia que deberá figurar en la propia inscripción registral. La reforma de la Ley de Expropiación Forzosa llevada a cabo por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquella, inspirada por la conveniencia de eliminar todo vestigio de cargas ocultas o semiocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, ha salido al paso de esta confusa situación, sometiendo el derecho de reversión, también en su fase latente o expectante, al régimen registral de los principios hipotecarios comunes de oponibilidad y fe pública.

Siendo el derecho de reversión una garantía de configuración legal ordinaria, no formando parte del conjunto de garantías que establece el artículo 33 de la Constitución –vid. Sentencia del Tribunal Constitucional número 67/1988–, es posible que ciertas expropiaciones, en su regulación sectorial, lo modulen o excluyan mediante norma con rango de Ley. Este es el caso de las expropiaciones urbanísticas. En el ámbito urbanístico, el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre –anteriormente artículo 34 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo– recogiendo sustancialmente, con matices, el régimen de la Ley 6/1998, distingue entre los supuestos en que se produce la alteración del uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística y aquellos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización.

Respecto a la posición jurídica y discutido derecho de reversión del propietario no adherido a la junta de compensación, también se ha afirmado por este Centro Directivo que de no estar ante la hipótesis de cesión amistosa previa a la expropiación, sino, por ejemplo, de convenio o mutuo acuerdo para la fijación del justo precio, artículo 24 de la Ley de Expropiación, este acuerdo que se inserta en el procedimiento expropiatorio no tiene otro alcance sino el de una modalidad de determinación del justiprecio que, por tanto, no puede obstaculizar el ejercicio del esencial derecho de reversión, como garantía ultima del derecho de los expropiados en relación con la causa de la expropiación. El artículo 138 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por su parte, se refiere también a este singular expediente expropiatorio del propietario no adherido a la junta de compensación, como un supuesto de expropiación forzosa por razón de urbanismo, no ya como sistema propio, sino en el seno de otro sistema de ejecución del planeamiento. La concurrencia de un propio supuesto de expropiación urbanística, conlleva indefectiblemente, la aplicación de las garantías legales previstas en favor del propietario, en la legislación de expropiación forzosa en general y en la urbanística en particular, entre ellas, el eventual derecho de reversión, siquiera expectante, y su constancia registral prevista en el citado artículo 54 de la Ley de Expropiación forzosa, plenamente aplicable a las de carácter urbanístico.

A todas estas consideraciones debe añadirse que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que no cabe sino confirmar la denegación de la cancelación del derecho de reversión solicitada por mera instancia.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7729.pdf

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Registro de Moralzarzal

***ANOTACIÓN PREVENTIVA:* CADUCIDAD Y PRÓRROGA**

La nota de calificación debe ser confirmada. El primer asiento de presentación del mandamiento ordenando la prórroga, fue cancelado por caducidad al haberse retirado por el presentante sin liquidación del Impuesto. De manera que cuando se aporta el mandamiento subsanado se debe tener en cuenta no el primer asiento de presentación del mandamiento, pues ya había caducado, sino el nuevo asiento de presentación del título, que es el que ha motivado el procedimiento registral actual, fecha que es la que debe considerarse a todos los efectos legales de cómputo de plazos.

Respecto del cómputo del plazo de vigencia de la anotación de la letra G, según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 11 de junio de 2020 –de consulta del Colegio de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales– el plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días, naturales en este caso, en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales debido al estado de alarma.

La caducidad opera de forma automática, «ipso iure», sin que a partir de entonces pueda surtir ningún efecto la anotación caducada, que ya no admite prórroga alguna, cualquiera que sea la causa que haya originado el retraso en la expedición del mandamiento ordenando la prórroga, debido a la vida limitada con la que son diseñadas tales anotaciones preventivas en nuestro sistema registral. La anotación caducada deja de surtir efectos desde el mismo momento en que se produce la caducidad, independientemente de que se haya procedido o no a la cancelación correspondiente y, por tanto, de la fecha de la misma.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7730.pdf

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de Cogolludo

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

Es una cuestión indiscutida según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. «Vistos») la posibilidad de inmatricular una participación indivisa de finca, incluso cuando, como sucede en el caso que nos ocupa, las restantes participaciones ya estén inmatriculadas. El debate que se plantea en este recurso es similar al de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2019, por lo que procede reiterar lo entonces dicho. La primera cuestión que debe plantearse es la relativa a la forma documental exigida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, debiendo entenderse que no es obstáculo que impida la inmatriculación por esta vía, la formalización en un mismo título público de dos adquisiciones separadas entre sí por más de un año.

En el supuesto de este expediente, se trata de transmisiones por causa de la muerte. Con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que, en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil). Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la

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

La propia redacción del título evidencia que no hay dos transmisiones sucesivas de la total participación indivisa cuya inmatriculación ahora se pretende (en contra de la tesis de la recurrente) que justifiquen la aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, motivo por el cual el recurso debe desestimarse.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8314.pdf

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de Azpeitia

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* SOBRE BIENES EX GANANCIALES POR DEUDAS FISCALES**

Como cuestión previa, ha de recordarse que una reiterada doctrina de este Centro Directivo ha señalado que no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, documentos que el registrador no pudo tener a la vista al tiempo de dictar la nota de calificación, ya que el recurso tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

La anotación del embargo trabado sobre bienes privativos de un cónyuge, cuando tales bienes habían sido antes de carácter ganancial, por deudas contraídas por el otro consorte ha sido siempre una cuestión compleja que ha dado lugar a diferentes pronunciamientos de este Centro Directivo. En la actualidad, después de la reforma operada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, esta cuestión se encuentra regulada en el artículo 144.4, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario.

Para practicar una anotación de embargo sobre bienes inscritos a nombre de uno de los cónyuges con carácter privativo por liquidación de la sociedad de gananciales, por deudas contraídas por el otro consorte, será preciso que se dé alguno de estos casos: – Que el procedimiento del que resulta el mandamiento que ordena la anotación se haya dirigido contra ambos cónyuges. – Que, aun tratándose de un procedimiento dirigido solo contra el cónyuge deudor, se cumplan los dos requisitos previstos en el artículo 144.4, párrafo segundo, según la interpretación que respecto de los mismos ha mantenido esta Dirección General: que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y que conste la notificación del embargo al cónyuge titular, antes de que el acto que ha provocado la modificación del régimen económico-matrimonial haya producido efectos frente a terceros. Ahora bien, tal y como ha reiterado este Centro Directivo, es preciso que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor bajo la vigencia del régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges.

No obstante lo anterior, en el caso de deudas tributarias la modificación del régimen económico-matrimonial de los cónyuges a través de unas capitulaciones matrimoniales que se consideren otorgadas en fraude de acreedores, constituye uno de los presupuestos de hecho de la responsabilidad del artículo 42.2.a) de la Ley 58/2003, General Tributaria. En este supuesto, no será necesario acudir a un procedimiento judicial para declarar la ganancialidad de las deudas y la responsabilidad de los bienes exgananciales. Ahora bien, para declarar la responsabilidad será necesario, además de que se reúnan los requisitos legales para su aplicación, una resolución firme para cuya obtención deberán observarse los tramites contenidos en los artículos 174 y siguientes de la Ley General Tributaria que garantizan la intervención del afectado. Respecto de la norma foral aplicable a este supuesto, la Norma Foral 2/2005, de 8 de marzo, General Tributaria del Territorio Histórico de Gipuzkoa, contempla una regulación similar.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8315.pdf

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de San Sebastián n.º 1

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* SOBRE BIENES EX GANANCIALES POR DEUDAS FISCALES**

Como cuestión previa, ha de recordarse que una reiterada doctrina de este Centro Directivo ha señalado que no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, documentos que el registrador no pudo tener a la vista al tiempo de dictar la nota de calificación, ya que el recurso tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

La anotación del embargo trabado sobre bienes privativos de un cónyuge, cuando tales bienes habían sido antes de carácter ganancial, por deudas contraídas por el otro consorte ha sido siempre una cuestión compleja que ha dado lugar a diferentes pronunciamientos de este Centro Directivo. En la actualidad, después de la reforma operada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, esta cuestión se encuentra regulada en el artículo 144.4, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario.

Para practicar una anotación de embargo sobre bienes inscritos a nombre de uno de los cónyuges con carácter privativo por liquidación de la sociedad de gananciales, por deudas contraídas por el otro consorte, será preciso que se dé alguno de estos casos: – Que el procedimiento del que resulta el mandamiento que ordena la anotación se haya dirigido contra ambos cónyuges. – Que, aun tratándose de un procedimiento dirigido solo contra el cónyuge deudor, se cumplan los dos requisitos previstos en el artículo 144.4, párrafo segundo, según la interpretación que respecto de los mismos ha mantenido esta Dirección General: que del mandamiento resulte la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y que conste la notificación del embargo al cónyuge titular, antes de que el acto que ha provocado la modificación del régimen económico-matrimonial haya producido efectos frente a terceros. Ahora bien, tal y como ha reiterado este Centro Directivo, es preciso que sea ganancial la deuda contraída por el cónyuge deudor bajo la vigencia del régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales, y así sea declarado en juicio declarativo previo entablado contra ambos cónyuges.

No obstante lo anterior, en el caso de deudas tributarias la modificación del régimen económico-matrimonial de los cónyuges a través de unas capitulaciones matrimoniales que se consideren otorgadas en fraude de acreedores, constituye uno de los presupuestos de hecho de la responsabilidad del artículo 42.2.a) de la Ley 58/2003, General Tributaria. En este supuesto, no será necesario acudir a un procedimiento judicial para declarar la ganancialidad de las deudas y la responsabilidad de los bienes exgananciales. Ahora bien, para declarar la responsabilidad será necesario, además de que se reúnan los requisitos legales para su aplicación, una resolución firme para cuya obtención deberán observarse los tramites contenidos en los artículos 174 y siguientes de la Ley General Tributaria que garantizan la intervención del afectado. Respecto de la norma foral aplicable a este supuesto, la Norma Foral 2/2005, de 8 de marzo, General Tributaria del Territorio Histórico de Gipuzkoa, contempla una regulación similar.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8317.pdf

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

En la LPH se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces. Uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas.

Por ello, la calificación impugnada debe revocarse en tanto en cuanto alude a la unanimidad de todos los propietarios, pues así se expresa en la calificación, si bien no parece ser la objeción fundamental toda vez que se parte de la base de que se ha opuesto un solo propietario y, en realidad, la cuestión debatida se centra en que, como también expresa la registradora en su calificación, hay falta de coincidencia entre algunos titulares registrales y los propietarios que constan en la relación incorporada al título calificado, existiendo además determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no se acredita que hayan aprobado dicha modificación estatutaria. Si en el Registro apareciesen inscritos derechos

de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos.

Lo que ocurre en el presente caso es que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el 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, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8318.pdf

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de Alcalá de Henares n.º 1

***TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE:* TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE**

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.

La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

Pero es también doctrina de esta Dirección General que cuando no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública. Sin embargo, este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017 y 19 de febrero de 2021, entre otras) ha admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8319.pdf

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de Ibi

***PUBLICIDAD FORMAL:* REQUISITOS DE EXPEDICIÓN**

Es evidente que el telefax es una tecnología hoy claramente superada. Por lo tanto, la recepción de la solicitud por fax, salvo en los casos legalmente previstos, no permite cumplir con los requisitos de identificación del solicitante, por lo que el registrador deberá bajo su responsabilidad tomar las medidas adicionales necesarias para que esa identificación quede suficientemente determinada.

Si bien, es también criterio de esta Dirección General que la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a la comparecencia física o legitimación notarial de las firmas, sino que debe comprender cualquier otro medio que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos. Sentado lo anterior, debe tenerse en cuenta que en el supuesto concreto de este expediente se da la circunstancia de que la solicitud de certificación se realiza dentro de un escrito de alegaciones emitido en el curso de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; y en este expediente la registradora ha identificado como interesado al ahora recurrente.

Respecto a la finalidad de la solicitud de información, en el escrito de alegaciones se solicita certificación de la finca registral 6.327, finca registral 8.645, finca registral 9.036 y finca registral 14.271 y parcela 154, parcela 155 y parcela 164. Dichas fincas no tienen relación, o al menos no se especifica en el escrito de alegaciones, con aquella respecto de la cual se sigue el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni con las restantes que también cita, tampoco se aduce un interés concreto para obtener información de dichas fincas. Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, que datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. En el supuesto de hecho de este expediente, no se aprecia el interés concreto patrimonial que legitima para la obtención de la información registral, en consecuencia, debe confirmarse en este punto la calificación de la registradora.

Por último, en cuanto a la debida identificación de las fincas sobre las que se requiere la información, la solicitud indica solamente que se expida certificación de las parcelas 154, 155 y 164, sin indicar dato alguno, ni de su titular, ni de datos registrales de identificación de las mismas. Para apreciar el interés legítimo del solicitante en los términos señalados en el fundamento anterior, es requisito indispensable la necesaria concreción del bien sobre el que se pretende la información, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8320.pdf

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

En la LPH se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces. Uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas.

Por ello, la calificación impugnada debe revocarse en tanto en cuanto alude a la unanimidad de todos los propietarios, pues así se expresa en la calificación, si bien no parece ser la objeción fundamental toda vez que se parte de la base de que se ha opuesto un solo propietario y, en realidad, la cuestión debatida se centra en que, como también expresa la registradora en su calificación, hay falta de coincidencia entre algunos titulares registrales y los propietarios que constan en la relación incorporada al título calificado, existiendo además determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no se acredita que hayan aprobado dicha modificación estatutaria. Si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos.

Lo que ocurre en el presente caso es que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el 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, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8322.pdf

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

En la LPH se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre

propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto).

Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces. Uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas.

Por ello, la calificación impugnada debe revocarse en tanto en cuanto alude a la unanimidad de todos los propietarios, pues así se expresa en la calificación, si bien no parece ser la objeción fundamental toda vez que se parte de la base de que se ha opuesto un solo propietario y, en realidad, la cuestión debatida se centra en que, como también expresa la registradora en su calificación, hay falta de coincidencia entre algunos titulares registrales y los propietarios que constan en la relación incorporada al título calificado, existiendo además determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no se acredita que hayan aprobado dicha modificación estatutaria. Si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos.

Lo que ocurre en el presente caso es que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el 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, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8323.pdf

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Registro de Requena

***RECTIFICACIÓN DE CABIDA:* REQUISITOS**

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

tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. 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.

Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando 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. La circunstancia de no existir oposición en la tramitación del procedimiento no puede ser determinante a los efectos de acceder a la pretensión de inscripción de la representación gráfica catastral solicitada.

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. Resolución de 25 de abril de 1989). No se trata de poner en duda la existencia de los hechos, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio de quien pretende la inscripción.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8323.pdf

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de Oviedo n.º 4

***URBANISMOS:* CESIÓN OBLIGATORIA**

La única cuestión debatida es la de si a la vista de la normativa aplicable en el Principado de Asturias es posible inscribir la transmisión de la propiedad de una finca por cesión obligatoria al Ayuntamiento mediante una escritura otorgada tan sólo por los titulares registrales, en la que se dice que «como acto previo para su cesión al Ayuntamiento de Oviedo, al objeto de incorporación a camino público» se formaliza la segregación de una porción de terreno.

La cuestión a efectos registrales, sin embargo, no plantea discusión, en la medida de que siempre será necesaria la acreditación fehaciente del acuerdo de voluntades respecto al título y la propia existencia de tradición, pues de otro modo no habrá tenido lugar la modificación jurídico real que pueda tener acceso al Registro –cfr. artículos 9 y 33 del Reglamento Hipotecario–. A este planteamiento responde también la regulación reglamentaria de los artículos 29, 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, tratándose de cesiones de terrenos que tengan legalmente el carácter de obligatorias o que resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, al establecer la regla general de exigencia de acuerdo de los titulares registrales

con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa o en escritura pública. Por otra parte, tampoco cabe estimar la alegación del notario recurrente de que, en el presente caso, a la vista de la resolución municipal incorporada a la escritura resulta que el Ayuntamiento «anticipa su aceptación» de la cesión obligatoria y que expresamente «se niega a una comparecencia o acto adicional alguno».

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8612.pdf

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de la Línea de la Concepción

***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO:* ÁMBITO**

Como cuestión previa, debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Igualmente, según doctrina también consolidada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común.

A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. Ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –ex lege– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad

de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357, párrafo segundo, del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario). En el caso presente, en la documentación presentada a calificación resulta que la finca tenía el carácter de vivienda familiar en el momento de la disolución del matrimonio (aunque no consta desde cuándo tuvo tal carácter, pues únicamente se indica que constituyó «el último domicilio conyugal»), pero de aquella no resulta que se haya adquirido con precio aplazado y que parte del mismo se haya pagado con dinero ganancial. Tampoco pueden acogerse las afirmaciones del recurrente en su escrito de impugnación acerca de la apreciación de una pretendida aportación de la finca a la sociedad de gananciales, aportación que tampoco se explicita en el título calificado.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8613.pdf

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de la Sanlúcar la Mayor n.º 2

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

El segundo requisito de identidad descriptiva exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se refiere a la que ha de existir «en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». Lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente, es que, como se señaló en la Resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014, según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos –tales como las edificaciones–, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral.

Por tanto, el hecho de que en la escritura se describa la finca transmitida como una casa, mientras que en la certificación catastral aparezca identificada como almacén, no puede ser obstáculo para su inmatriculación, puesto que la única identidad exigida por el artículo 205 es la referida a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, no con respecto a las edificaciones existentes en ella. Consecuentemente, el defecto solo puede mantenerse si se entiende, tal como apunta la registradora en su informe, limitado a los efectos de hacer constar en la inscripción la descripción de la edificación existente en la finca, dado que en este aspecto, y en la medida en que la certificación catastral cumple la función de acreditar la antigüedad de la obra en los términos establecidos en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sí que sería preciso constatar la identidad descriptiva de la edificación para su acceso al Registro.

El registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los

más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

Es cierto, como apunta el recurrente y confirma el notario en su escrito de alegaciones, que esta sola mención por sí misma no justifica la existencia de duda fundamentada sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita. Sin embargo, en el supuesto a que se refiere este recurso concurre una circunstancia especial que obliga a confirmar el defecto consignado en la nota de calificación. En la nota simple que se expidió con carácter previo al otorgamiento de la escritura calificada y que queda incorporada al referido título, después de señalar que la finca tal y como se describía y con la referencia catastral relacionada no aparecía inscrita como tal a nombre de persona alguna, se advertía de manera expresa sobre que al menos de tres de los colindantes catastrales, se corresponden con fincas registrales que fueron segregadas de la finca 4752. A pesar de contar con estas advertencias, en la escritura que ha dado pie a la calificación recurrida no se incluyen diligencias especiales o pruebas complementarias que desvirtúen las dudas consignadas en la nota simple. Por todo ello, en el caso analizado hubiera sido necesario que a la escritura se incorporasen pruebas que desvirtuaran las dudas puesta de manifiesto en la nota simple, o que, ante la existencia de dicha dudas, se hubiera optado por acudir al expediente de dominio que regula el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8615.pdf

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de la Zaragoza n.º 10

***AUTOCONTRATACIÓN:* REPRESENTANTE SIMULTÁNEO DE LA SOCIEDAD VENDEDORA Y COMPRADORA**

Existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso –como ocurre en el presente caso– cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico, a la sociedad vendedora y a la sociedad compradora (cfr. artículos 221.2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio), y para tal supuesto es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte. El ordenamiento jurídico trata de garantizar que la actuación de los gestores de bienes y negocios ajenos se guíe exclusivamente por la consideración de los intereses del principal o dominus negotii sin interferencia de los propios del gestor, objetivo que se evidencia en muy diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico.

En el presente caso es indiscutible que una misma persona representa a dos sociedades con intereses contrapuestos (los de la parte vendedora y los de la parte compradora), con riesgo de quiebra de la objetividad del representante y con el consiguiente menoscabo del interés protegido de ambas partes o de alguna de ellas. Por ello, no es suficiente que ese riesgo haya sido conjurado por una sola de las sociedades representadas (la compradora), sino que es necesaria la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8616.pdf

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de la Sant Feliu de Guíxols

***DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE:* TERRENOS EXCLUIDOS POR LA DA 7.ª LEY 2/2013**

En el caso objeto del presente recurso, ocurre que la finca, según certificación expedida por el Servicio Provincial de Costas intersecta con el dominio público-marítimo terrestre según deslinde aprobado por Orden Ministerial anterior a la Ley de Costas de 1988, pero, según comprobación efectuada por la registradora, de conformidad con la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, está situada en uno de esos núcleos de población que la Ley 2/2013 ha declarado posteriormente quedar excluido del dominio público. Sin embargo, el régimen legal resultante de la citada disposición adicional séptima no determina que esa exclusión sobrevenida del dominio público sea directamente efectiva, ni que los terrenos pasen directamente y por ministerio de la ley a ser de propiedad privada, sino que la propia ley prevé que la efectividad de esa exclusión está condicionada suspensivamente a que se cumplan dos requisitos sucesivos: Primero: Que por Orden conjunta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas y del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se determine el procedimiento de identificación de los interesados a cuyo favor pueda efectuarse la transmisión y el negocio jurídico a través del cual deba efectuarse dicha transmisión. – Segundo: que se proceda a la formalización de los correspondientes negocios de transmisión de los terrenos a sus ocupantes por cualquiera de los negocios dispositivos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El hecho de que nos encontremos ante un supuesto de inactividad de la Administración, del que se lamentan comprensiblemente los recurrentes, y los eventuales perjuicios e inseguridad jurídica que puedan sufrir por ello, tiene su posible remedio en nuestro ordenamiento jurídico mediante la posibilidad de interponer recurso contencioso-administrativo contra la inactividad de la Administración, como expresamente admite el artículo 25.2 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

En definitiva, en el caso que nos ocupa, en el que resulta de aplicación el régimen jurídico previsto en la disposición adicional séptima Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, relativa a la «exclusión de determinados núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre» pero sin que se haya procedido todavía a la efectividad de la exclusión del dominio público por no haberse formalizado el correspondiente negocio de transmisión desde el dominio público hacia el dominio privado, nos encontramos ante un caso de cierre registral en el que, por imperativo legal, ha de rechazarse la inscripción registral de títulos pretendidamente traslativos del dominio privado precisamente porque consta acreditado que la finca no es de dominio privado, sino todavía público, y que por ello, tales títulos pretendidamente traslativos otorgados entre sujetos de derecho privado no operan transmisión dominical alguna, y sin que legalmente se admita en estos casos una inscripción dominical condicionada ni la inscripción de una simple y supuesta transmisión posesoria.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8617.pdf

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de la Denia n.º 2

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

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).

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. En el supuesto de hecho de este expediente las dudas están justificadas, dado que según el colindante registral que realiza alegaciones, la representación gráfica que pretende inscribirse, y que hasta el 12 de diciembre de 2015 figuraba catastralmente en investigación, ocupa parte de la propiedad de sus fincas inscritas, las cuales se encuentran perfectamente delimitadas y consolidadas en su perímetro exterior mediante mojones y vallado metálico, justificándose la medición con plano topográfico –con superposición catastral y ortofoto–, e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8618.pdf

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de El Puente del Arzobispo

***VÍAS PECUARIAS:* NOTA MARGINAL**

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 tanto, en 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 de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. 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 acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca.

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. En este punto no podemos olvidar la presunción derivada del principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

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 Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha como colindante titular de la vía pecuaria de una cañada real, quien presentó alegaciones que fueron rechazadas por el registrador entonces titular, procediéndose a la inscripción de la base gráfica.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8619.pdf

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de Utrera n.º 2

***BIENES GANANCIALES:* SENTENCIA QUE DECLARA LA RESOLUCIÓN DE UNA VENTA DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL**

Por sentencia firme se declara resuelta una compraventa con precio aplazado, garantizada condición resolutoria sobre determinadas fincas registrales inscritas a favor de un cónyuge, que la compró para su sociedad de gananciales. En el ámbito de los procesos ejecutivos el Reglamento Hipotecario armonizó las dos circunstancias (carácter ganancial del bien con la inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario) no exigiendo demanda del embargo al cónyuge no titular, pero sí que se notifique la demanda al cónyuge en gananciales que no es formalmente titular registral por no haber sido comprador.

Esta misma solución debe entenderse que es la procedente en la resolución de la compraventa enjuiciada, pues deben tener la posibilidad de intervenir todos aquellos a quienes el asiento

atribuye algún derecho, y sin duda lo es el cónyuge del titular registral en gananciales. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento.

En conclusión, la resolución judicial de una compraventa como consecuencia del desenvolvimiento de una condición resolutoria explícita, si bien no exige demanda al cónyuge del adquirente, casado en régimen económico-matrimonial de gananciales, requiere al menos que haya sido notificado de la resolución para la eventual protección de sus intereses, pues el asiento le atribuye derechos sobre la finca. En analogía con la solución ofrecida por el artículo 144 del Reglamento Hipotecario y con la solución dada por este Centro Directivo para la protección de titulares de derechos sobre la finca.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8620.pdf

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de Torrent n.º 3

***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DEL DIVORCIO:* RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES**

Resulta admisible la inscripción de la adjudicación que mediante convenio regulador se realice respecto de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, pues, aunque dicho régimen está basado en la comunidad romana, esto no autoriza a identificar ambas regulaciones. Esta diferenciación resulta, en nuestro ordenamiento jurídico, del hecho de que el régimen económico-matrimonial de separación de bienes sólo pueda existir entre cónyuges, así como de la afectación de los bienes al sostenimiento de las cargas del matrimonio, de las especialidades en la gestión de los bienes de un cónyuge por el otro, de la presunción de donación en caso de concurso de un cónyuge y de las limitaciones que para disponer se derivan del destino a vivienda habitual de un inmueble. No podemos pues asimilar la relación matrimonial y sus relaciones económicas –asentadas siempre sobre las relaciones personales– a una comunidad de bienes ordinaria.

En el caso de este expediente, los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la liquidación del régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno –entre ellos, la vivienda familiar–, por lo que es indudable que el convenio regulador es cauce hábil para la inscripción de la adjudicación de la vivienda que constituía el domicilio familiar.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8622.pdf

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4

***OBRA NUEVA:* APLICACIÓN DEL ART. 202 EN LOS CASOS DE AMPLIACIÓN DE OBRA**

En los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, se afirmó por esta Dirección General, en Resolución de 23 de mayo de 2016 (reiterada, entre otras, en la de 6 de febrero de 2017), que en tales casos la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno. No obstante, en el caso que nos ocupa, la ampliación de edificación declarada altera la superficie de parcela ocupada consignada en el Registro, por lo que es procedente aportar las coordenadas de la porción de suelo ocupada en los términos que exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Esta circunstancia, en principio, no puede ser impeditiva de la inscripción cuando el título se ha ajustado descriptivamente a lo que resulta de Catastro, siempre que la calificación de tales coordenadas confirme la identidad de la edificación y la ubicación de la misma dentro de finca registral. Debe considerarse en este punto que en los datos alfanuméricos que expresa Catastro no se computan ciertas superficies, como los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos que computan al 50% de su superficie. En concreto, en el supuesto de este recurso, la edificación descrita tiene elementos como voladizos y porches.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8623.pdf

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAIG DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Registro de Villajoyosa n.º 2

***CONDICIÓN RESOLUTORIA:* REQUISITOS DE EJERCICIO**

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada –referido 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), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma; 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).

Conforme la jurisprudencia y doctrina expuesta en la 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. Así pues, 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. En definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del artículo 59 RH, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o –si hubiera cargas posteriores– que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario)».

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 se limitan a pactar que «el impago de una cualquiera de las cuotas dará lugar a la resolución de pleno derecho de esta compraventa, teniendo dicha condición resolutoria el carácter de expresa e inscribible» y que «en caso de operarse tal resolución la parte compradora perderá una cantidad equivalente al importe que en el momento del impago llevare satisfecho»; pero no se pacta la exclusión de la facultad moderadora de los tribunales prevista en el artículo 1154 del mismo Código; ni la compradora ha 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; ni dicha compradora ha 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. En consecuencia, no dándose tales circunstancias, es precisa la consignación.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8624.pdf

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Terrassa n.º 1

***DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASO DE SEPARACIÓN O DIVORCIO:* LIMITACIÓN TEMPORAL**

El derecho de uso sobre la vivienda familiar, en el ámbito de las situaciones de crisis matrimonial es una figura jurídica regulada en ambos cuerpos legales, el Código Civil y el Código de Familia de Cataluña, reconociendo este último la posibilidad de su acceso registral, el cual, en todo caso, habrá de ajustarse a las exigencias y condiciones impuestas en el Código Civil y en la legislación hipotecaria (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española).

El expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y por

otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares.

Con carácter general se ha afirmado que el derecho de uso familiar para ser inscribible en el Registro de la Propiedad debe tener trascendencia a terceros y debe configurarse, conforme al principio de especialidad con expresión concreta de las facultades que integra, identificación de sus titulares, temporalidad –aunque no sea necesario la fijación de un «dies certus», salvo que la legislación civil especial así lo establezca, como ocurre con el Código Civil Catalán, artículo 233-20– y además debe establecerse un mandato expreso de inscripción. Ahora bien, ya se configure de una u otra forma, siempre que se pretenda configurar como un derecho de uso inscribible deberá estar claramente determinado, siguiendo en esto el principio general de especialidad propio de nuestro sistema registral.

Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales –si bien, resultarán de modo indirecto– que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho. En el derecho catalán, y de modo análogo con lo que ocurre en el Derecho común, el derecho de uso sobre la vivienda familiar se configura como un derecho temporalmente limitado, pues así resulta del artículo 83 del Código de Familia, cuyo apartado segundo prevé que la duración de tal derecho sea, en caso de haber hijos, mientras dure la guarda atribuida al cónyuge a quien se confiera el derecho de uso; y, en caso de no haber hijos, mientras dure la necesidad que la motivó, sin perjuicio de prórroga, en su caso.

En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar a la esposa, atribución que se realiza «indefinidamente», dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, las hijas del matrimonio ya son mayores de edad.

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9313.pdf

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Santiago de Compostela n.º 1

***FINCA REGISTRAL:* DATOS DE IDENTIFICACIÓN EN EL TÍTULO**

Para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia

sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

En el presente caso, el decreto de adjudicación especifica que se refiere a la finca 4.144 de Santiago de Compostela, indicando su ubicación, e incluso el tomo, libro y folio de su inscripción (tomo 1010, libro 49, folio 81). Por tanto, aunque en el decreto de adjudicación se omita expresar su superficie y linderos, resulta aplicable la doctrina referida acerca de que la omisión en los títulos de algunos de los datos descriptivos con que las fincas figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, sino que, en este caso, sí cabe apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido.

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9317.pdf

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Valencia n.º 9

***TITULAR REGISTRAL:* DATOS DE IDENTIFICACIÓN RECOGIDOS EN 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, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.ª del Reglamento Hipotecario). En todo caso, la denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho. Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción.

En la calificación registral, respecto de los nacionales otorgantes de aquellos países en los que no varía el número del documento oficial de identificación, el registrador deberá comprobar su exacta correspondencia con el número de identificación obrante en el Registro de la Propiedad, al objeto de evitar que personas con iguales nombres y apellidos y que hayan sido debidamente identificados por el notario puedan usurpar la identidad de los titulares registrales. Pero respecto de los nacionales de aquellos países (como Francia) en los que se produce una alteración en los números del documento oficial de identificación, debe entenderse suficiente la afirmación del notario, bajo su responsabilidad, sobre la correspondencia del compareciente con el titular registral, salvo que el registrador, motivando adecuadamente, no considere suficiente dicha aseveración.

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.

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9318.pdf

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Sant Cugat del Vallès n.º 1

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: **TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE**

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.

La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

Pero es también doctrina de esta Dirección General que cuando no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública. Sin embargo, este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017 y 19 de febrero de 2021, entre otras) ha admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial.

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9319.pdf

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Benidorm n.º 3

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: **HERENCIA YACENTE**

Según se pone de manifiesto en la nota de calificación y conforme resulta del Registro y del cotejo de los documentos archivados, ni en el decreto dictado el 13 de abril de 2011 en el que se solicitó la extensión de la anotación preventiva de embargo, ni en el mandamiento de fecha 4 de

junio de 2015 que ordenó su prórroga, consta referencia alguna al fallecimiento de los deudores ni a la legitimación pasiva de la herencia yacente de ambos. En consecuencia, resulta imposible de todo punto que el registrador tomara, con carácter previo a la extensión de los respectivos asientos, las cautelas previstas para procurar la adecuada defensa del patrimonio hereditario de la titular registral, dada la omisión en los títulos de ese transcendental dato. Partiendo de lo anterior, es cuando se presenta la adjudicación derivada del procedimiento en la que por primera vez consta la referencia a la herencia yacente, cuando el registrador, lógicamente, reclama el nombramiento de un defensor judicial o la intervención de un posible heredero.

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 (vid. 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, no consta si el fallecimiento de los titulares registrales se produjo antes de iniciarse el procedimiento ordinario de origen en el que se reclamaron las cantidades impagadas, o con posterioridad a éste y con anterioridad a la interposición del procedimiento de ejecución por lo que no puede establecerse si la deuda es totalmente o en parte de los deudores o de sus herederos. Pero independientemente de lo anterior, lo que sí consta, pues así se reconoce en la diligencia de ordenación emitida, es que no se produjo nombramiento de defensor judicial, tampoco figura la intervención de ningún interesado en la herencia yacente. Por lo tanto, la calificación debe confirmarse.

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9320.pdf

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Oviedo n.º 3

***CONDICIÓN RESOLUTORIA:* CANCELACIÓN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTS. 82 Y 210 LH**

En el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no podría aplicarse por analogía el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, ya que se trata de supuestos distintos (derechos de modificación jurídica y condiciones resolutorias en garantía de obligaciones de hacer y no hacer) y en ningún caso sería de aplicación el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, de estricta y restringida interpretación según este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de marzo de 2014), pues se trata de una norma excepcional frente al principio general que consagra el artículo 82 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero: para cancelar es necesario el consentimiento del titular registral o resolución ju-

dicial en procedimiento en que se haya dado audiencia al mismo (artículos 24 de la Constitución y 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

El nuevo art. 210 LH convive con la ya citada del artículo 82, párrafo quinto, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82. Así, sin pretender ser exhaustivos, el artículo 82, párrafo quinto, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca. Por el contrario, el artículo 210.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Cabe recordar que el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, al regular el contenido de la nota simple, señala que como regla general se han de reproducir las cargas en extracto y sólo de forma literal si así lo solicitara el interesado, lo que no supone una deficiente publicidad formal, ya que a la vista de la nota simple de información continuada existe la posibilidad de solicitar la información literal de las cargas inscritas o un complemento de la nota primitiva, lo que resuelve las necesidades de información completa y detallada.

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9321.pdf

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Tías

***RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS:* ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE**

Respecto al primer defecto, hay que señalar que la legislación sobre aprovechamiento por turnos, desde la primitiva ley de 1998, exigió un número mínimo de diez alojamientos para la constitución de un inmueble en régimen de aprovechamiento por turnos, sea en la modalidad de derecho real o personal.

Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto. En la escritura de adaptación, el propietario único del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados. Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por

turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados. Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida. La circunstancia de que hubiera escritura de adaptación no merma en nada la exigencia legal de un número mínimo de diez apartamentos para la posibilidad de explotación del inmueble en régimen de aprovechamiento por turnos y precisamente que entonces cumpliera con dicho requisito permitió la inscripción de la adaptación a efectos meramente publicitarios del régimen.

En cuanto a los defectos señalados en segundo y tercer lugar deben ser igualmente confirmados, en cuanto del expediente del recurso interpuesto, no resulta acreditado la prestación expresa de consentimiento a la modificación del régimen por parte de la empresa de servicios mediante comparecencia en el acta de su representante. Tampoco se acredita el nombramiento de quien certifica del acuerdo del club sin ser suficiente la mera manifestación -en sede del recurso- de que no se aporta nuevamente la justificación por no haber cambios en los nombramientos de secretario y presidente, desde la última acta de desafectación presentada ante el propio Registro, pues cada acto inscribible tiene su propia exigencia de acreditación formal y sustantiva a efectos de inscripción (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria).

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9322.pdf

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 2

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

La cuestión central de este expediente es si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular por vía del art. 205 LH esté previamente inscrita. Con arreglo a la doctrina ya consolidada de este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Sin embargo, la calificación no expresa motivo alguno por el que se ha alcanzado tal conclusión, existiendo una evidente disparidad en las descripciones de las fincas en cuestión, según se ha expuesto en el fundamento primero. No puede tomarse en consideración la extensa y detallada argumentación que realiza la registradora en su informe.

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9323.pdf

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Almería n.º 5

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

Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados.

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 juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

La protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, 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.

En el presente caso, la oposición formulada se apoya en un escrito firmado por el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Turrillas, al que acompaña planimetría georreferenciada y certificación del secretario municipal en el que se declara de modo expreso el carácter comunal de los terrenos donde se ubica la estación de radar, enclavada en la parcela 135 del polígono 11. Asimismo, las sentencias aportadas junto con el escrito de alegaciones afirman la inclusión de la finca presuntamente invadida en el Inventario Municipal como bien demanial, suponiendo un indicio contrario a las pretensiones del actor, ahora recurrente en este recurso; y se declara expresamente que las instalaciones de AENA ocupan parcialmente la parcela 90 del polígono 11.

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

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9324.pdf

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Pineda de Mar

***HIPOTECA UNILATERAL:* CANCELACIÓN**

Independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Se crea mediante la inscripción de la escritura de constitución un derecho potestativo o de modificación jurídica desde el lado del acreedor y una oferta vinculante desde el lado del constituyente en los términos que resultan del Registro. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación. El artículo 141 de la Ley Hipotecaria establece como requisito esencial de eficacia de la hipoteca unilateral la aceptación del acreedor.

Como ha observado acertadamente la doctrina, la ley no señala un plazo para formalizar la aceptación, limitándose a fijar el de dos meses, desde el requerimiento, para que se pueda cancelar la hipoteca, pero sin fijar plazo alguno para realizar el requerimiento, ni tampoco un plazo máximo distinto para declarar la aceptación, cuando no se haya producido un previo requerimiento. Lo que sí hace el precepto es limitar la posibilidad de cancelación a petición del dueño de la finca, aunque no conste la aceptación y por dilatado que sea el plazo desde su constitución, si no media el previo requerimiento. No es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó.

En la escritura se recoge y acredita por diligencia la entrega de cédula de notificación con fijación de plazo para contestar; esta cédula de notificación implica una transcripción literal de la escritura y así se hace constar en la diligencia de cumplimiento de la notificación y requerimiento. Por tanto, se ha cumplido la advertencia específica y todo lo demás previsto por el artículo 141 de la Ley Hipotecaría y la doctrina de este Centro Directivo en los términos exigidos como garantía para el acreedor.

https://boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9325.pdf

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Amposta n.º 1

***DOCUMENTO EXTRANJERO:* JUICIO DE SUFICIENCIA HECHO POR NOTARIO EXTRANJERO**

Debiendo ejecutarse la representación en España, al referirse a un inmueble situado en nuestro país (artículo 10.11 del Código Civil) el juicio notarial debe ser equivalente al exigido a un notario español. Por lo tanto, subsumible en el artículo 98 de la Ley 24/2001.

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento otorgado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido, formalmente, como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, el juicio de suficiencia realizado por el notario de Países Bajos, no puede ser considerado equivalente, en cuanto

como resulta del mismo instrumento lo es a los efectos del Derecho de aquel país, no siendo allí donde la representación surte sus efectos sino en España.

En cuanto el título que se presenta es una ratificación de una escritura anterior, como observa el registrador, ésta debería aportarse ya que el negocio jurídico está compuesto por dos documentos, tal y como resulta de la escritura presentada y ambos deben ser objeto de calificación conjunta (artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria). Para ello, el titulo debe ser traducido a lengua española y apostillado.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9667.pdf

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Burjassot

***APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:* DERECHO DE OPCIÓN**

La proximidad conceptual entre los derechos de edificación y aprovechamiento urbanístico se ha acentuado en la legislación actual, una vez superado el citado sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas. Sin embargo, desde el punto de vista de la técnica urbanística pueden diferenciarse aún, los conceptos de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico subjetivo o patrimonializable y de aprovechamiento real u objetivo –cfr. artículo 68 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana–. omo ha reconocido esta Dirección General –vid. Resoluciones de 14 de junio de 2011 y 13 de abril y 22 de julio de 2016–, el aprovechamiento urbanístico subjetivo reconocido al propietario, como parte que es de las facultades de aprovechamiento que el derecho de propiedad sobre una finca determinada atribuye a su titular, puede ser objeto negociación jurídica, ordinariamente vinculada a la titularidad de la finca, aunque nada impide, en vía de principios, que sea el aprovechamiento, y no la finca, el objeto del negocio ni que el aprovechamiento se disocie de la propiedad de la finca de que procede de modo similar a como se disgregan otras facultades del dominio mediante la constitución de derechos reales limitados (v. gr. derecho de superficie o de aprovechamiento especial).

Desde el punto de vista registral, el Capítulo V del Real Decreto 1093/1997, se ocupa de la inscripción del aprovechamiento urbanístico. anto desde el punto de vista del principio de especialidad, como desde la perspectiva de los principios de tracto sucesivo, folio real y coordinación de la publicidad registral con la legislación urbanística, resulta evidente que es condición necesaria para el reflejo en el Registro de la Propiedad de las transferencias o distribución de aprovechamiento urbanístico entre varias fincas, ya sean del mismo titular o de titulares distintos, ya pertenezcan a un mismo Registro o a varios, la perfecta identificación no sólo de la finca de origen, sino también de la finca o fincas de destino, de forma que el aprovechamiento cedido o transferido desde la finca de origen a la de destino pueda ser identificado no sólo por su contenido concreto, medido en número de unidades de aprovechamiento, en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable, sino también por la ubicación concreta en que ese aprovechamiento podrá ser materializado identificando inequívocamente la finca de destino.

Ahora bien, esta determinación de la finca de destino no queda sin más sometida a la voluntad del titular o de los titulares de la misma (sea o no el mismo o los mismos que los de la finca

de origen), sino que en todo caso requerirá su conformidad con la legislación y el planeamiento urbanístico. Por su parte, de forma diferenciada a la denominada transferencia de aprovechamiento, el artículo 39 del Real Decreto 1093/1997 permite que el aprovechamiento urbanístico se inscriba como finca especial disgregada del suelo, a modo de segregación de parte de su contenido, y mediante apertura de folio independiente.

De la doctrina sentada por este Centro Directivo pueden extraerse una serie de conclusiones que permiten comprender el régimen registral del aprovechamiento urbanístico cuando es objeto de negociación con independencia de la finca del que deriva. En primer lugar, debe diferenciarse el negocio civil de transmisión del negocio de transferencia como técnica equidistributiva entre fincas. El primero es posible conforme a las normas generales civiles mientras que el segundo únicamente cuando lo permita la respectiva legislación autonómica, como es el caso de la legislación valenciana. En segundo lugar, aunque se admita la validez civil del negocio de transmisión su acceso registral como finca independiente sólo será posible en los supuestos tasados reglamentariamente. En cualquier caso, tanto en transmisión como en transferencia es indispensable cumplir las exigencias derivadas de los principios hipotecarios, entre ellos, el de especialidad. Respecto a la forma de acreditación de las concretas unidades de aprovechamiento subjetivo que puedan corresponder al propietario de una finca incluida en una determinada unidad de actuación debe mantenerse la competencia de la Administración urbanística como órgano responsable de la aplicación del planeamiento y tratarse de un elemento patrimonial que si bien deriva de la titularidad dominical el mismo es determinado por el planeamiento aplicable. Ello no planteará especial problema cuando se trate de aprovechamientos reconocidos por la Administración. Pero en otro caso aunque pueda admitirse la posibilidad teórica de transmitir a tercero todo o parte del aprovechamiento asociado a una determinada finca en el caso de actuaciones sistemáticas el mismo se encuentra sometido a una natural indeterminación hasta su concreción en el instrumento de equidistribución que por su carácter integrado impone ponderar y mensurar los derechos de los propietarios respectivos.

En el presente caso, como resulta del certificado aportado, resulta acreditado que se trata de una actuación sistemática o integrada, en la medida que se ha delimitado la unidad de ejecución y la finca constituye un elemento adscrito a la misma y que se va a gestionar por un programa de actuación integrada regulado en la ley urbanística –cfr. artículos 69 y 113 y siguientes de la Ley 5/2014–. Sin embargo, no resulta acreditado que se trate de un sistema de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponde a los particulares pues como resulta de la ficha urbanística aportada las condiciones de gestión se limitan a prever que pueda ser directa o indirecta en cualquiera de sus modalidades -artículo 113 de la ley autonómica- incluyendo por tanto la gestión pública directa o indirecta, además de la gestión por los propietarios. Además no se concretan las unidades de aprovechamiento que se transmiten lo que resulta esencial. Por lo que se confirma el primero de los defectos al no resultar acreditado que se trata de un sistema de gestión privada ni las unidades de aprovechamiento que específicamente corresponden a la finca registral y por tanto a su a su propietario. El mismo obstáculo concurre para la inscripción del derecho de opción al no precisar las unidades de aprovechamiento a que específicamente se refieren ni las que corresponden a la propia finca.

Por otra parte, aunque fuera procedente la apertura de folio, no se comparte la necesidad de consentimiento de los titulares inscritos o anotados de acuerdo con el artículo 33 del Real Decreto 1093/1997, al no tratarse de una transferencia entre fincas, quedando salvaguardados los derechos del acreedor hipotecario conforme a las reglas generales de los artículos 123 y 125 de la Ley Hipotecaria. Tampoco resulta exigible en este caso la autorización administrativa prevista en los artículos 37 del Real Decreto 1093/1997 y 78 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, al tratarse en este caso de una transmisión civil de aprovechamiento y no una técnica de gestión urbanística.

En cuanto al plazo el artículo 14 del Reglamento Hipotecario considera esencial la determinación del plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años. En vía de principios, de dicho precepto se deriva que para poder acceder a los libros registrales el derecho de opción debe estar necesariamente sujeto a plazo y este no debe exceder el de cuatro años, aunque es bien cierto que también el propio precepto permite un plazo superior en el supuesto de arrendamiento con opción de compra. Podría decirse, por tanto, que el artículo 14 del Reglamento Hipotecario impediría la inscripción de un derecho de opción por más de cuatro años, pero también cabe entender que cuando se trata de una opción complementaria de otra figura jurídica que lo admita, siempre que esté suficientemente delimitada, pueda acceder a los libros registrales configurada al amparo de los principios de libertad civil y «numerus apertus» en materia de derechos reales. Este es el caso del presente recurso, pues esa complementariedad respecto del negocio principal haría inviable la opción si ésta se limitara estrictamente a cuatro años.

No se confirma tampoco el defecto relativo a la exigencia de aclaración en el título inscribible del precio de ejercicio de la opción y si, en su caso, es diferente al de la eventual concesión, como requisito esencial que impone el artículo 14 del Reglamento pues de la propia escritura resulta que no se ha estipulado precio alguno para la concesión de la opción.

Procede confirmar, en cambio, el defecto relativo al objeto del derecho de opción no siendo admisible que se refiera a una finca carente de existencia actual sino a una eventual resultante de la reparcelación. Sí lo sería en caso de referirse al aprovechamiento que corresponda a la finca si resulta debidamente acreditado, como se ha argumentado anteriormente, en cuyo caso podría ejercerse antes de la aprobación del proyecto y luego materializarse con la aprobación definitiva, por subrogación real, sobre la respectiva finca adjudicada.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9669.pdf

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Navalcarnero n.º 1

***OBRA NUEVA:* LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN POR SILENCIO**

Con carácter previo, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Como ha reiterado este Centro Directivo es competencia de las normas estatales establecer los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica.

El vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no incluye la ocupación entre los actos para los que se requiere autorización expresa, con silencio administrativo negativo. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en su sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 17 de abril de 2013 admitió la posibilidad de obtener la licencia de primera ocupación en virtud

de silencio administrativo positivo, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 154.6.ª de la Ley 9/2001 de 17 de julio, en relación con el artículo 153.4.ª, 5.ª y 6.ª del mismo texto legal (en su redacción anterior) pero con sujeción a unos requisitos imprescindibles para que opere el silencio positivo. De esta forma, el cómputo del plazo del silencio positivo tiene ineludiblemente como «dies a quo» el otorgamiento del acta de conformidad como resulta del apartado 6 del artículo 153 citado. Si el acta es de disconformidad por no adaptarse la obra al proyecto licenciado o al ordenamiento urbanístico, jamás podrá operar la institución del silencio positivo, que como ya hemos dicho, tampoco puede operar antes de que la Administración inspeccione y levante acta de conformidad.

En el supuesto de este expediente el recurrente alega el trascurso del plazo previsto para el silencio administrativo positivo, acompañando para acreditar dicha figura, sendas solicitudes al citado Ayuntamiento tanto de licencia de primera ocupación, de fecha de 27 de enero de 2017, como de certificación del silencio administrativo positivo, de fecha 23 de octubre de 2020, sosteniendo que la licencia debe entenderse otorgada por silencio administrativo positivo por el transcurso del tiempo previsto. No obstante, la Administración no expide el certificado acreditativo del silencio requerido –cfr. artículo 48.2.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, siendo su apreciación un problema extrarregistral en el que no puede entrar ni corresponde al registrador con los limitados medios de que dispone; por lo que, dado que no queda indubitadamente acreditada la concesión de la licencia de ocupación, ni tampoco la certificación municipal de haber tenido lugar el silencio administrativo positivo, procede confirmar la nota de calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9670.pdf

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Cieza n.º 2

***DERECHO DE TRANSMISIÓN:* INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO DEL TRANSMITENTE**

En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del «ius delationis» en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. 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». Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo.

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. La legítima, tal y como se ha configurado en el Código Civil (artículo 806: «La legítima es la porción de bienes de que el testador no puede disponer por haberla reservado la ley a determinados herederos, llamados por esto herederos forzosos») se identifica como una auténtica «pars bonorum» que confiere al legitimario un derecho como cotitular –por mandato legal– del activo líquido hereditario, quedando garantizada por la ley igualmente una proporción mínima en dicho activo y que –salvo excepciones, cuyo planteamiento aquí no corresponde– ha de ser satisfecha con bienes hereditarios, por lo que su intervención en cualquier acto particional de la masa hereditaria del transmitente debe ser otorgado con el consentimiento de dicho legitimario, con independencia del título –herencia, legado o donación– con el que se haya reconocido su derecho.

Como ha afirmado el Alto Tribunal, lo que se transmite y lo que se adquiere en virtud del artículo 1006 del Código Civil no puede ser más que el «ius delationis», que si bien se ejercita de manera directa –sin pasar por la herencia del transmitente– sólo puede referirse al acto de aceptar o repudiar la herencia del primer causante, pero no debería afectar a otras consecuencias más allá de ello, máxime cuando ello podría derivar en la vulneración de una ley reguladora de nuestro derecho sucesorio. Sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «ius delationis» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dichas Resoluciones, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios. 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 1000.1.º del Código Civil).

En el concreto supuesto de este expediente, la discrepancia que motiva el recurso versa sobre si la intervención del cónyuge del transmitente en la partición de la herencia del primer causante puede consistir solamente en declarar que presta su consentimiento a esa partición, en la que no recibe adjudicación en pago de su participación, o por el contrario debe hacerse una adjudicación o especificarse en qué concepto presta ese consentimiento, es decir, cuál es el concreto título material que constituye la causa de que no reciba ninguna adjudicación.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9672.pdf

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Torrent n.º 1

***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE EN CASO DE LIQUIDACIÓN**

Como cuestión previa, debe recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En el supuesto de este expediente no se trata de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en relación con el convenio regulador que establece que puede suponer un título inscribible, en materia de liquidación del régimen económico-matrimonial, respectos de aquellos negocios que puedan tener carácter familiar, como pudiera ser la liquidación del patrimonio ganancial, así como –en los supuestos del régimen de separación de bienes– la adjudicación de la vivienda habitual y otros bienes accesorios a ella, destinados a la convivencia y uso ordinario de la familia, y en general para la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges derivadas de la vida en común.

Esta Dirección General ha afirmado (cfr. Resolución de 19 de julio de 2016) que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública; esta misma regla es aplicable, por la remisión legal que se efectúa según ha quedado expuesto, al caso de la liquidación judicial de gananciales.

En esencia, el defecto que invoca la registradora es que, dentro de un proceso de liquidación de la sociedad de gananciales, concluido por mutuo acuerdo entre los excónyuges, se inventaría como ganancial un bien que registralmente consta como privativo, adquirido en estado de solteros por ambos. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno a la liquidación de gananciales.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9673.pdf

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Caravaca de la Cruz

***CONDICIÓN RESOLUTORIA:* REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE**

Con carácter previo, debe recordarse que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con dicha concreta calificación, rechazándose, como ha reiterado este Centro Directivo, cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, ya que el recurso tiene como objeto valorar si la calificación es fundada en derecho teniendo únicamente en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Según la reiterada doctrina fijada por este Centro Directivo, 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), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), 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). 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.

En los casos de ejecución judicial de la condición resolutoria ha señalado este Centro Directivo que una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos. En los supuestos en los que el desenvolvimiento de la condición resolutoria se realiza de forma extrajudicial, también ha indicado esta Dirección General que, en relación con los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición, es necesario que la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9674.pdf

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Palma de Mallorca n.º 6

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* INSCRIPCIONES A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001, 25

de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, 3 de julio de 2013, 12 de febrero de 2016, 26 de julio de 2017 y 3 de abril de 2018), extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de estas comunidades como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles.

No obstante lo anterior, actualmente debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que admite que también sea titular registral «(...) cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones».

Este Centro Directivo ha admitido el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios, pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2016). La posterior Resolución de 26 de julio de 2017 ha aclarado que dicha posibilidad se extiende a los casos en que la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad, pudiendo tratarse de un crédito derivado de cualquier otro concepto, y que a tales efectos es indiferente que el deudor sea miembro de la comunidad de propietarios o no lo sea, siendo lo esencial que se trata de una adjudicación judicial derivada de la reclamación de un crédito del que sea titular la comunidad, y sin que el objeto de la traba deba ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal (con la evidente matización, en el caso de que no lo sea, de que la situación no puede resolverse en su modificación en elemento común). Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9675.pdf

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Illescas n.º 1

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:* REQUISITOS**

El hecho de que, al acordarse judicialmente la admisión de la demanda y la anotación de la misma, se acuerde también otra medida cautelar –la suspensión de un apoderamiento–, no puede ser obstáculo para la anotación preventiva de la demanda. En definitiva, el mandamiento presentado reúne todos los requisitos exigidos por las normas citadas en los precedentes vistos, y la circunstancia de que además ordene, como medida cautelar la revocación de un poder, no es óbice para que pueda anotarse, conforme al número quinto del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que hay un procedimiento de incapacitación en marcha, que se dirige contra los titulares de determinadas fincas, asegurando de esa forma que no surgirán nuevos titulares de dominio o de derechos reales, protegidos por la fe pública registral, sobre dichas fincas que integran los patrimonios de los presuntos incapacitados, en perjuicio de los propios incapacitados, garanti-

zándose así la efectividad de la sentencia que en su día se dicte, si en la misma se acuerda la incapacitación solicitada.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9676.pdf

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Cuenca

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

En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9677.pdf

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Almería n.º 3

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES:* INEXISTENCIA DE NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN**

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES:* DETERMINACIÓN DE LOS ASIENTOS A CANCELAR**

La primera cuestión que hay que resolver por tanto en este expediente es si es posible inscribir la adjudicación y correspondiente cancelación de cargas posteriores decretada en un procedimiento de ejecución ordinario sobre la base de un embargo anotado en el Registro sin que conste por nota al margen de la anotación de embargo practicada en el procedimiento la expedición de certificación registral de dominio y cargas a efectos de dicha ejecución exigida por el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y sin que por tanto se hayan practicado las comunicaciones a los titulares de derechos que figurasen en la certificación de cargas y que apareciesen en asientos posteriores al del derecho del ejecutante que exige el artículo 659 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil en tales casos de expedición de certificación para la ejecución.

Como ya ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), a diferencia de lo que ocurre en la ejecución hipotecaria, en el procedimiento ejecutivo no es esencial la certificación de cargas. Extender a los titulares de derechos recayentes sobre un bien ya embargado en juicio ejecutivo el mismo sistema que originariamente se previó para los titulares de segundas o posteriores hipotecas constituidas antes del inicio de la ejecución de la primera, no sólo carece de verdadero fundamento, pues la anotación del embargo ya advierte a aquéllos de la muy probable e inminente ejecución y de la fragilidad de su derecho, sino que agrava injustamente la situación del actor, y ello porque se permitiría que el deudor, luego de haber sido embargado, pueda provocar, por su exclusiva actuación, dilaciones y encarecimientos en el procedimiento. En este sentido el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «la ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución». Por lo tanto, no es requisito necesario para poder practicar la inscripción del decreto de adjudicación y del correspondiente mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución ordinario el hecho de que no se haya expedido certificación registral en el mismo y de hecho así lo reconoce también el propio registrador en su informe en defensa de la nota.

Existe sin embargo un segundo aspecto del defecto discutido, como es el hecho de que en este caso el decreto dictado acuerda decretar la cancelación tan solo de la anotación preventiva de embargo acordada en el procedimiento sobre la finca objeto del mismo y el mandamiento se limita por su parte a ordenar que se lleve a efecto lo acordado. Dado que en este caso existen sobre la finca una inscripción de hipoteca y diez anotaciones de embargo posteriores a la anotación preventiva de embargo que ha dado lugar al procedimiento de ejecución, de acuerdo con los preceptos citados el mandamiento debería ordenar también la cancelación de estas inscripciones y anotaciones, por lo que es necesario que se aclare dicho mandamiento de cancelación en este sentido, tal como señala el registrador en su nota. Por tal motivo, es doctrina de esta Dirección General que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada.

A diferencia de lo que establece el artículo 133 de la Ley Hipotecaria (para la ejecución hipotecaria), no se exige legalmente en la ejecución ordinaria la presentación conjunta del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, lo que abona la posibilidad de inscribir la adjudicación, aunque no se presente el mandamiento cancelatorio (vid. Resoluciones 28 de octubre de 2010 y 25 de octubre de 2012).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9679.pdf

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Málaga n.º 3

***REPRESENTACIÓN LEGAL:* APLICACIÓN DEL ART. 98 DE LA LEY 24/2001**
***TUTELA:* FORMA DE ACREDITAR LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL DEL ART. 271 CC**

La cuestión planteada respecto del primero de los defectos impugnados debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente, especialmente las de 14 de septiembre de 2004 y 17 de enero de 2011, relativas ambas a la reseña por el notario de documentos judiciales acreditativos de la representación alegada por tutores y al juicio de suficiencia sobre las facultades representativas emitido por el notario autorizante de la escritura calificada. De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. La especialidad que se observa en la escritura objeto de la calificación impugnada consistente en que la reseña se efectúa de un testimonio de un auto judicial. Y no puede negarse a tal documento el carácter de auténtico. Asimismo, debe considerarse que la reseña está hecha con corrección, pues en la misma se indica el tipo de resolución, el Juzgado del que proviene y su fecha.

Respecto del segundo de los defectos impugnados, relativo a la exigencia de que se incorpore en la escritura el testimonio del auto de autorización de la venta, debe recordarse el modo en el que el legislador ha configurado y dotado de contenido la institución tutelar para alcanzar el objetivo esencial de la tutela, esto es, la defensa de la persona y del patrimonio del tutelado, para lo cual combina dos mecanismos regulatorios. Por un lado, y al margen de la identificación de determinados actos excluidos de la representación y administración legal del tutor (cfr. artículos 227 y 267 del Código Civil), se opta con carácter general por conferir al tutor la representación legal del menor o incapacitado y el reconocimiento de un ámbito competencial autónomo. Pero, por otro lado, para determinados actos y contratos el Código Civil contempla un elenco de excepciones al modelo general de actuación del tutor. Son los supuestos del artículo 271, en los cuales la intervención del juez se materializa mediante la autorización del acto; y los casos a los que hace referencia el artículo 272, para los que el legislador opta por aplazar el control y requiere la aprobación judicial.

Sentada la necesidad de previa autorización (que no ulterior aprobación) judicial del acto dispositivo, y dado que la misma se ha producido y ha sido reseñada en la forma expuesta por parte del notario en el título calificado, quien ha testimoniado en relación la parte dispositiva del auto en que consta la autorización a la tutora, procede analizar si tiene algún fundamento la exigencia (que se contiene en la calificación recurrida) de aportación de las dos resoluciones judiciales. Si, como ocurre en el caso de este recurso, aparecen perfectamente reseñados en la escritura y están por tanto bajo la fe notarial, no se alcanza a ver qué razón puede existir para introducir una obligación adicional de aportación de la resolución judicial cuyo contenido no deja lugar a dudas y ha cumplido la función de control de determinadas facultades que, en tanto que representante legal, competen al tutor, por lo que la registradora cuenta con todos los elementos precisos para calificar la autorización judicial (razón de ser del citado expediente de jurisdicción voluntaria) que da soporte al acto dispositivo (el objeto de la inscripción) realizado por la tutora en nombre de su representada.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10062.pdf

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Barcelona n.º 17

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* SUPUESTO DE USUCAPIÓN**

En relación con la primera cuestión, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores (pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, dado que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro), deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10064.pdf

II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Villajoyosa n.º 2

***RECURSO GUBERNATIVO:* LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO**
***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* MOTIVACIÓN**
***BASES GRÁFICA:* FINCA DISCONTINUA**

Debe abordarse con carácter previo el problema de si está acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso, cuando la autorización por el interesado consta en un documento privado, con firma ratificada ante el registrador. La cuestión ha de contestarse afirmativamente. Aunque el otorgamiento de la representación fuera posterior a la interposición del recurso, ha de considerarse una ratificación de lo actuado por el representante (algo que también se infiere del tenor del escrito), convalidando retroactivamente los defectos de que adoleciese el escrito de interposición (cfr. artículo 1727 del Código Civil), aun cuando –como sucede en este caso– tal documento se haya suscrito con posterioridad al plazo de interposición del recurso.

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa

vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa se contempla en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. Tal como se afirmó en la Resolución de 28 de noviembre de 2018, reiterada en otras posteriores, «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo», y que «tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2018) (...) Es más, la mera aportación del informe de validación gráfica catastral es suficiente (...) pues a través del correspondiente código seguro de verificación, a través de la Sede Electrónica del Catastro, se podrá obtener el archivo en formato GML que contiene la representación gráfica», criterio que viene refrendado por la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020.

En el concreto caso de este expediente, tratándose de finca formada por dos porciones no colindantes por hallarse dividida la finca por un camino, se aportan dos representaciones gráficas para cada una de las porciones que conforman la finca, tal como resulta del informe de validación gráfica que se incorpora al acta. Tal posibilidad debe reputarse plenamente válida, pues así resulta expresamente del punto 7.2.c) de la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 invocada por el notario autorizante del acta.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10065.pdf

II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Pedreguer

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* TERCER POSEEDOR**
***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* FALTA DE FIRMEZA POR APLICACIÓN DE LA DT 3.ª LEY 5/2019**

De la dicción de los arts. 132 LH y 685 LEC resulta que es necesaria tanto la demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han

acreditado aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento. De conformidad con la doctrina del TC el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada.

En el presente caso, la adquisición por el nuevo titular se realizó en 2010, con fecha anterior a la presentación de la demanda, interpuesta el 31 de julio de 2012. Pero no solo la adquisición fue anterior a la demanda, también, y fundamentalmente, su inscripción registral, practicada con fecha 7 de diciembre de 2010, se produjo con anterioridad a aquélla, por lo que no puede alegarse, en los términos antes expuestos, el desconocimiento de la existencia del tercer poseedor y en todo caso, las anteriores circunstancias se pusieron de manifiesto en la certificación expedida en sede del procedimiento de ejecución con fecha de 29 de octubre de 2012.

Lo anterior, que llevaría a la desestimación de este recurso, no puede sostenerse, sin embargo, en el caso que motiva el presente expediente. Como ya ha señalado esta Dirección General en Resoluciones como las de 2 de agosto de 2016 o 22 de mayo de 2017, si bien el registrador debe velar por la intervención del tercer poseedor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, una vez una resolución judicial firme decide sobre dicha cuestión, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Respecto de los otros dos defectos recogidos en la nota de calificación, no cabe sino confirmarlos. Por un lado, en el escrito de recurso no se hace una expresa impugnación de ellos. De acuerdo con lo establecido en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos», no es posible practicar inscripción y las cancelaciones derivadas del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas calificados, mientras resulte que no es firme algunas de las resoluciones judiciales que hayan resuelto incidentes sobre la abusividad de cláusulas hipotecarias, o en tanto se esté en el ámbito de aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10066.pdf

II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Chinchilla de Monte-Aragón

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* APLICACIÓN DE LA LEY 13/2015**

En el presente caso, debemos precisar si, atendiendo a la fecha de presentación de la documentación calificada, debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la Ley de 24 de junio de 2015 o si puede someterse a la normativa previa,

tal y como solicita el notario autorizante y ahora recurrente. A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad».

La claridad de la dicción de la norma no deja lugar a otra interpretación, considerando, además, que la inmatriculación se trata de un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro (cfr. Resolución de 15 de junio de 2015).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10067.pdf

II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Alicante n.º 7

***BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN:* RÉGIMEN JURÍDICO**

Procede distinguir entre inscripciones practicadas con carácter ganancial y con carácter presuntivamente ganancial. Cuando el cónyuge adquirente a título oneroso manifiesta que la adquisición se ha hecho con carácter ganancial, expresada en el título de compra, el bien se inscribe con carácter ganancial, lo que significa que el Registro publica la titularidad del bien a nombre de ambos cónyuges como bien integrante del patrimonio ganancial. En cambio, cuando en la adquisición realizada por uno de los cónyuges no se hace ninguna manifestación sobre el carácter de la adquisición, pero consta que está casado en régimen de gananciales, la inscripción del bien se practicará como presuntivamente ganancial. La presunción de ganancialidad deriva de la Ley cuando no hay ninguna prueba acerca del carácter ganancial, pero la inscripción registral no publica en este caso una presunción de ganancialidad, sino la titularidad ganancial misma del bien cuya exactitud se presume y está bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se declare su inexactitud por los procedimientos establecidos en la Ley Hipotecaria. Por tanto, no es que se trate de una adquisición cuyo carácter no figure acreditado en el Registro y pueda ser objeto de modificaciones sucesivas, sino que el carácter ganancial ha quedado acreditado por la declaración del adquirente en su día.

Para los bienes privativos por confesión, en el ámbito registral, respecto del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, esta Dirección General (Resolución de 16 de octubre de 2003) ha puesto de relieve que, aunque no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución –la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario–

sería la procedente en el Derecho civil gallego a la vista de las disposiciones de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia. Se plantea el problema de determinar el régimen jurídico aplicable a estos bienes confesadamente privativos, pues si no pueden ser tratados como privativos a todos los efectos, «inter partes» y frente a terceros, tampoco pueden ser reputados inequívocamente como gananciales.

Una vez fallecido el cónyuge del confesante, y abierta su sucesión, se hace necesaria la concurrencia del cónyuge confesante y, por su fallecimiento, el de sus herederos forzosos, que son en principio las tres hijas, si no hay otros legitimarios distintos de las que concurren. Se expresa en la calificación registral que no se acredita en forma alguna quienes son los legitimarios del confesante; y es únicamente en el escrito de interposición del recurso se expresa que no los hay, sin que conste nada sobre tal extremo en la documentación presentada a inscripción en el Registro. En consecuencia, para que las tres hijas de la causante se adjudiquen la finca como privativa de su madre, es preciso que consientan todos los legitimarios del confesante premuerto (para cuya determinación deberá estarse al título sucesorio) salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia del confesante premuerto, lo que no se ha acreditado. Por tanto, debe confirmarse el defecto señalado.

El tercer defecto señala que la rectificación del título de adquisición que consta en la escritura de adjudicación de herencia lo otorga por sí sola una de las hijas herederas, tratando de justificar el carácter privativo del dinero utilizado por la causante, pero, como bien ha señalado la registradora, la acreditación, en parte, se trata de documentos privados, que no prueban de forma indubitada la privatividad.

El cuarto de los defectos señalados se refiere a las rectificaciones relativas a los arrendamientos y a la prescripción adquisitiva, que son afirmaciones realizadas solamente por una de las hijas, la cual por sí sola no puede rectificar la inicial escritura de herencia, sin contar con la aceptación o ratificación de las otras otorgantes; y que en cuanto a la prescripción adquisitiva o usucapión, para que pueda acreditarse una adquisición por usucapión (prescripción adquisitiva) ha de existir pronunciamiento judicial al efecto.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10068.pdf

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Cambados

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

En la resolución de este expediente debe partirse de la reiterada doctrina de este Centro Directivo, según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria un título público traslativo otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público. Tales requisitos los cumplen los dos títulos públicos aportados en este expediente. El título inmatriculador es la escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales de fecha 29 de diciembre de 2020. Como ha reiterado esta Dirección General,

la aportación a gananciales es título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Por otro lado, no hay duda del carácter de título público y adquisitivo de la escritura de aceptación parcial de herencia, complementado con el título sucesorio, el testamento (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) y demás documentación complementaria.

Actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Ahora bien, tal y como se indicó en la Resolución de 7 de abril de 2017, cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incursa en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10069.pdf

II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Motril n.º 1

RECURSO GUBERNATIVO: **ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR EL RECURRENTE**
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: **REQUISITOS**

Con carácter previo es preciso resolver una cuestión de procedimiento por cuanto el registrador sostiene en su informe que de la documentación auténtica aportada en la calificación como en su requerimiento posterior para la justificación de la representación alegada por el recurrente no le resultan facultades suficientes que le legitimen para recurrir ante esta Dirección General al no estar contemplada la facultad expresa ni quedar comprendida entre las restantes que resultan del poder. El reproche no puede ser atendido. Cabe entender comprendida la facultad de recurrir ante esta Dirección General en aquellos supuestos en que del conjunto de facultades atribuidas resulte conforme a las reglas del recto criterio que el apoderado está ejecutando la voluntad del poderdante. Así ocurre en el supuesto de hecho de la presente en donde el apoderado (pues tal es la condición del recurrente), está facultado para «instar actas notariales de notoriedad para reanudar tracto sucesivo interrumpido, actas de declaración de herederos abintestato, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes, incluso escrituras de subsanación».

Si realmente existe tal inexactitud, lo que no es competencia del registrador examinar ni decidir, la rectificación debe practicarse en la forma establecida en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario el consentimiento unánime de los titulares del dominio y demás derechos inscritos sobre las participaciones indivisas en que se halla dividido el departamento privativo único descrito como dependencia semisótano que se destina a aparcamientos y trasteros, del que se hallan ya transmitidas e inscritas la totalidad de las participaciones indivisas en que idealmente se divide, o en su defecto resolución judicial recaída en el procedimiento correspondiente entablado contra todos ellos (con arreglo a los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) hallándose entretanto la inscripción practicada bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos

sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, según dispone el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10070.pdf

II.B.
Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

***Herencia:* Albaceas, comisarios, contadores partidores: Plazo y notificaciones para designación de contador partidor dativo en Galicia**

Se trata de una escritura de partición de herencia otorgada por contador-partidor dativo designado conforme a los arts. 295 y ss. L. 2/14.06.2006, de Derecho civil de Galicia. La Dirección confirma los dos defectos señalados en la nota registral: 1. «No consta el transcurso de los plazos previstos en el art. 298 L. 2/2006 antes de celebrar el sorteo», garantía esencial para proteger el derecho de los no requirentes o promotores y facilitar su concurrencia (30 días hábiles desde la fecha en que se practicó la última de las publicaciones o notificaciones y 60 días hábiles desde el requerimiento inicial al notario, en el que no deben contarse los inhábiles [ver R. 08.10.2015). 2. No consta la notificación prevista en el art. 307 L. 2/2006, requisito al que «se anuda la producción de efectos de la partición»; y «si la notificación no puede practicarla el notario personalmente por desconocerse el domicilio del destinatario de la misma, debe realizarse mediante la publicación de edictos prevenida en el art. 297 L. 2/2006».

R. 23.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6430.pdf

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL 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 una representación gráfica catastral correspondiente a una agrupación de fincas, una vez tramitado el procedimiento del art. 199 LH, en el que no se formula oposición. El registrador suspende la inscripción por apreciar indicios fundados de que la inscripción de la representación gráfica, a su juicio, incluye una finca registral colindante». La Dirección considera fundamentadas las dudas del registrador, expuestas en la calificación, relativas a la coincidencia de la representación gráfica con otra finca registral que resultaría invadida (situación, superficie y longitud de linderos).

R. 23.02.2021 (Notario José-Ventura Nieto Valencia contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón - 1) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6431.pdf

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

***Obra nueva:* Efectos de previa nota marginal sobre indivisibilidad de la finca**
***Obra nueva:* Declaración de obra antigua contraria de una determinación administrativa**

Se trata de una escritura de ampliación de obra nueva; en el Registro consta nota marginal de una resolución de la Dirección General de Urbanismo de Canarias, por la que se vincula a la finca una edificación con determinadas características, distintas de la obra declarada; se incorpora a la escritura un certificado técnico sobre antigüedad de la ampliación y cédula de notificación del Ayuntamiento donde se declara que han transcurrido los plazos para la adopción por parte de la Administración de medidas sancionadoras y de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado. El registrador suspende la inscripción por considerar que, al estar vinculada la total superficie de la finca a una construcción con unas características previamente establecidas por disposición expresa inscrita del Director General de Urbanismo, es preciso que, para inscribir la ampliación de la edificación con otras características, el Ayuntamiento de La Orotava, como su sucesor en esta función, ordene la cancelación de la nota marginal, o bien su modificación, con carácter previo, ya que la vinculación inscrita constituye una excepción que impide la aplicación del art. 52 RD. 1093/1997, o sea, que la vinculación registral actúa a modo de nota de afección de expediente de infracción urbanística». Pero dice la Dirección que «concurren los presupuestos exigidos por el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que habilitan la inscripción de la ampliación de obra declarada sin licencia, al reconocer la propia Administración competente haber transcurrido los plazos de restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la vinculación inscrita constituya en este caso un impedimento, al limitarse a dar a conocer la situación de indivisibilidad de la finca en el momento a que se refiere; de esta forma, el folio registral reflejará la situación de la edificación ejecutada sin licencia pero respecto a la que han transcurrido los plazos de restablecimiento de legalidad, junto con la condición de indivisibilidad de la finca que supone la vinculación reflejada en la nota marginal».

R. 25.02.2021 (Dodecaneso Inversiones S.L., contra Registro de la Propiedad de La Orotava) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6432.pdf

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

***Propiedad horizontal:* La modificación de un elemento privativo requiere consentimiento individual de su propietario**
***Propiedad horizontal:* La ley es aplicable aunque no esté constituido el régimen**

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos adoptados por unanimidad por la junta de propietarios de un edificio, que no está constituido formalmente en régimen de propiedad horizontal, por los que se modifica el régimen, de modo que una terraza que registralmente consta como parte de uno de los pisos pasa a ser elemento común, aunque de uso privativo de aquel piso. La Dirección reitera que «cuando la situación fáctica de un edificio es de división

horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo» (R 17.10.2010, R. 27.11.2013 o R. 05.09.2019), y confirma la calificación registral, en el sentido de que es necesario el consentimiento individual del titular del elemento afectado, ya que el acuerdo implica modificar la descripción de un elemento privativo, lo que requiere el consentimiento individualizado de su propietario, que debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los arts. 3, 10 y 17 LPH)».

R. 25.02.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6433.pdf

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se presentaba la compra de una participación indivisa inscrita a nombre no del vendedor, sino de su heredero: «No podrá accederse a la inscripción del título ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular anterior de quien trae causa por herencia la actual titular (cfr. art. 17 LH)».

R. 25.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-1) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6434.pdf

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Bienes gananciales: **No pueden incluirse en la liquidación bienes privativos de un cónyuge**

Se debate si es inscribible una escritura de capitulaciones matrimoniales con liquidación de gananciales en la que se inventaría como ganancial y se adjudica a la esposa una finca inscrita con carácter privativo a nombre del marido. La respuesta de la Dirección es negativa: nada se opone a que los cónyuges puedan intercambiarse bienes privativos o puedan atribuir a estos el carácter ganancial; pero «el negocio de que se trate ha de tener su adecuado reflejo documental, siendo preciso plasmarlo así, nítidamente, en el correspondiente documento (cfr. arts. 1397 y 1404 C.c. y 18 LH).

R. 25.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Orotava) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6435.pdf

Puede verse en el mismo sentido la R. 12.11.2020.

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Menores e incapacitados: **El sujeto a curatela puede otorgar testamento si la sentencia no dispone otra cosa**

Herencia: **El sujeto a curatela puede otorgar testamento si la sentencia no dispone otra cosa**

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia; consta en el Registro «la incapacitación parcial de [la testadora] con nombramiento de curador que la asista en los actos de enajenación, gravamen y disposición». La Dirección, en contra del criterio registral, afirma la validez del testamento otorgado sin tal asistencia, puesto que «la causante únicamente estaba sometida al régimen de curatela, por razón de una incapacidad parcial declarada y ceñida a las limitaciones reseñadas; esto es, a la asistencia por el curador a determinados actos», entre los que no estaba el otorgamiento de testamento; «cuando el art. 421-9 C.c.Cat. se refiere al 'testador incapacitado judicialmente' habrá que entender esta previsión en el sentido de que aquel habrá de estar incapacitado judicialmente para testar»; por ello, «no cabe en modo alguno basar la negativa a la inscripción en una hipotética causa de nulidad del testamento; la cual solo podría ser declarada, en el presente caso, por los Tribunales de Justicia».

R. 25.02.2021 (Fundació Residència Diocesana d'Ancians Sant Miquel Arcàngel contra Registro de la Propiedad de Tortosa-1) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6436.pdf

En el mismo sentido, resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques 09.12.2019.

Aunque se trata de un asunto de Derecho catalán, la Dirección General basa su competencia en que «el núcleo rector de esta resolución se ha de centrar en el alcance que pueda tener la calificación sobre la base de un determinado asiento registral: el libro de incapacitados».

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

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

Obra nueva: **La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada**

Se trata de un exceso de cabida de 14 m^2, manifestado al declararse una obra nueva que ocupa la totalidad de la finca. El registrador suspendió la inscripción «por dudarse de la realidad del mismo y poder encubrir una alteración en la forma de la finca, [...] se trata de finca procedente de segregación, perfectamente determinada medidas lineales» (22×30 m^2). La Dirección observa que el pequeño exceso se encuentra entre los casos en que el art. 201 LH no considera necesario el expediente de rectificación, salvo que el registrador tenga dudas sobre la realidad de la modificación, y «el registrador motivadamente ha expuesto dudas de identidad», por lo que «lo procedente es acudir a un medio que permita la rectificación descriptiva con mayores garantías, como son o bien el previsto en el art. 199 LH o bien el que regula el art. 201.1 LH, permitiendo

la intervención de los titulares colindantes antes de practicar la rectificación, evitando así eventuales perjuicios a terceros»; además, en el caso concreto hay una declaración de obra nueva, para la que el art. 202 LH exige la previa identificación de la finca mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

R. 26.02.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6439.pdf

Parece que la práctica da una importancia excesiva a la determinación de la superficie a través de las medidas lineales (en este caso, 22×30=660 y no 674); pero eso solo es así si la línea poligonal forma un rectángulo perfecto; si cualquier lado o cualquier ángulo no es rigurosamente recto, la regla ya no sirve, y adquieren mayor relevancia las excepciones del art. 201 LH para las pequeñas diferencias de superficie.

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021

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

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral. La registradora suspende la inscripción una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, a la vista de la oposición formulada por el titular de una finca colindante, que aporta informe técnico contradictorio». La Dirección confirma esta calificación y considera «destacable que la oposición del colindante se fundamenta en un informe técnico contradictorio en el que, atendiendo a coordenadas georreferenciadas, se identifica con precisión una franja de terreno que invade la finca de su titularidad». Si bien, como en otras ocasiones, reitera que «podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199 LH), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH)».

R. 01.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 1) (BOE 23.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6535.pdf

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

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL 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 recurrente entiende que no debió inscribirse una adenda a un contrato de arrendamiento por no

estar inscrita la finca a nombre de la arrendadora. Pero «no existe calificación registral negativa, pues, como indica la registradora en su informe, se ha inscrito el título en los términos recogidos en el mismo y mediante las escrituras relacionadas por el notario autorizante se ha acreditado el tracto».

R. 03.03.2021 (Sala Retiro, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-23) (BOE 23.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6536.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.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021

***Propiedad horizontal:* La venta de una finca implica la de otra con la que está vinculada**

Inscrita una vivienda con constancia de estar vinculada a determinada plaza de garaje, y esa plaza de garaje inscrita también como finca independiente vinculada a la vivienda, en 1994 se otorgó escritura en la que los titulares vendían la vivienda, por lo que se inscribió solo esta a favor de los compradores; ahora se presenta nuevamente para que se inscriba la compraventa también respecto de la plaza de garaje. La registradora suspende la inscripción por no resultar del Registro que la vinculación implique que la venta de una de las fincas conlleve la de la finca vinculada. Pero la Dirección estima el recurso basándose en la presunción del art. 38 LH, de que *los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo;* y en este caso, «independientemente del motivo por el que se practicara la inscripción de la vivienda de manera independiente al garaje, registralmente consta su vinculación».

R. 03.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-8) (BOE 23.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6537.pdf

La Dirección hace una previa referencia al régimen jurídico de los anejos. Y dice: «La identificación de los anejos exige su descripción y en su caso numeración. Al tratarse de elementos integrantes y accesorios del piso o local, no caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo, ni sobre el piso sin incluir el anejo, ni desde luego cabe asignarles cuota», si bien, «con el acuerdo unánime de la comunidad, cabe desvincular un anejo». A su vez, los tradicionales anejos pueden configurarse como elementos privativos independientes y no como anejos, o como elementos comunes, e incluso, a falta de configuración, existe la presunción doctrinal y jurisprudencialmente aceptada, de que se trata de elementos comunes (ver R. 23.11.1999, R. 07.10.2002, S. 24.02.1994 y S. 26.05.1994).

Todo esto es así y resulta muy claro en la exposición que hace la Dirección; pero lo cierto es que las fincas vinculadas no pueden venderse separadamente; si se hace, como se había hecho en el caso concreto, la venta no debe inscribirse: y si se inscribe, no parece que la solución sea inscribir venta de la finca vinculada que no se vendió, sin contar con

el consentimiento de la parte vendedora y sin una resolución judicial de que la finca se incluía en la venta (según la nota de calificación, en la escritura de compraventa no se hace ninguna mención a la plaza de garaje); la finca vinculada no es un anejo que forme parte de la finca vendida y cuyo olvido tenga poca importancia; es una finca independiente.

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021

Herencia Legados: La entrega de legados requiere intervención de todos los herederos y legitimarios

La testadora, tras hacer diversos legados a favor de tres de sus sobrinos, los instituía herederos universales en el remanente de sus bienes; uno de ellos presenta ahora una instancia de aceptación de un legado. Pero la Dirección confirma que el art. 81.d RH *(solicitud del legatario cuando toda la herencia se hubiere distribuido en legados y no existiere contador-partidor, ni se hubiere facultado al albacea para la entrega)* no es de aplicación en el presente caso, ya que en el testamento se han instituido herederos en el remanente de la herencia; según el art. 885 C.c., procede la entrega por el albacea facultado o por los herederos, y el título inscribible será el del art. 81.c RH, *escritura de entrega otorgada por el legatario y (…) por el heredero o herederos.* Y, aunque «la entrega no es necesaria en el caso de que se trate de un prelegatario, ello no ocurre así más que cuando tal prelegatario es heredero único, pues si existen otros herederos (cfr. R. 25.09.1987) no puede uno solo de ellos (sin constarle la renuncia de los demás) hacer entrega del legado». Ante la alegación del recurrente de que se hallaba en posesión de la cosa legada al tiempo de apertura de la sucesión, la Dirección admite que en ese caso no sería necesaria la entrega y que podría acreditarse tal posesión mediante al acta de notoriedad del art. 209 RN (R. 05.07.2018), pero en este caso no se ha aportado justificación alguna.

R. 04.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna-2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 23.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6538.pdf

La Dirección aclara además que, «aunque podría pensarse que tal entrega es simplemente de la posesión y nada tiene que ver con la inscripción de la cosa legada en favor del legatario, ya que cuando el legado es de cosa específica propia del testador aquél adquiere la propiedad desde el fallecimiento de éste (cfr. art. 882 C.c.), esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr. las R. 13.01.2006, R. 13.04.2009 y R. 04.07.2014) que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y, cuando existen herederos forzosos –lo que en este caso no acontece–, al pago de las legítimas; la dispersión de los bienes perjudicaría la integridad de la masa hereditaria, y, por tanto, a los acreedores».

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 23 DE ABRIL DE 2021

***Doble inmatriculación:* El que solicita el expediente debe asumir la condición de promotor**

Se trata de «una instancia privada que se limita a comunicar al registrador las sospechas de doble inmatriculación de una finca [...] y solicita la cancelación de la finca que se dice estar doblemente inmatriculada, pero sin asumir expresamente la condición de promotor del expediente». Dice la Dirección que «el expediente de doble inmatriculación, como todos los expedientes de jurisdicción voluntaria atribuidos por la L. 13/2015, y con carácter general por la L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, a notarios y registradores deben, por lógica y por la propia naturaleza de la jurisdicción voluntaria, tener un promotor, con las consecuencias derivadas de tener tal condición, relacionadas fundamentalmente con la posibilidad de ejercitar la demanda en juicio declarativo para el caso de que no se esté de acuerdo con el resultado del expediente –que el art. 209 LH reserva al promotor del expediente– y con el abono de los costes (por ejemplo publicación de edictos en su caso) que puedan derivarse de su tramitación»; además, siempre «se requiere la existencia de pruebas indiciarias acreditativas de la doble inmatriculación, que pasan necesariamente por disponer de representaciones gráficas demostrativas de la inexactitud registral». Cuestión distinta es que el registrador de oficio, es decir, por propia iniciativa, y sin que le requiera nadie, pueda iniciarlo, pero para ello el registrador tiene que tener la convicción de la existencia de la doble inmatriculación».

R. 04.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria) (BOE 23.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/23/pdfs/BOE-A-2021-6539.pdf

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Tanteo y retracto: **Retracto de colindantes en la adjudicación en apremio fiscal**

Se trata de una adjudicación en procedimiento de apremio fiscal instado por la Agencia Tributaria: se había celebrado la subasta y adjudicado la finca al mejor postor; la adjudicación realizada fue notificada a los titulares de las fincas colindantes (art. 104 bis.e RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación); la sociedad ahora recurrente ejercitó en el plazo legal de nueve días su derecho de adquisición preferente (art. 1523 C.c.); los componentes de la mesa de subasta acordaron adjudicar la finca a la sociedad retrayente. La Dirección examina los defectos señalados por la registradora:

–Aunque hay cierta confusión terminológica sobre el procedimiento seguido para la adjudicación de la finca, si es subasta o enajenación directa, «del conjunto de la documentación resultante del expediente resulta indudable que el procedimiento empleado para la adjudicación del bien ha sido el de subasta», y que la adjudicación acordada por la mesa es la que prevé el art.104 bis RD. 939/2005 en favor del que ejercite un derecho de adquisición preferente.

–Dice la registradora que la adjudicación resultante de la subasta no es definitiva, sino que queda en suspenso, y, en consecuencia, no hay transmisión de dominio que faculte para el ejercicio de derecho de retracto. Según la Dirección, si bien el derecho de adquisición preferente no entra en juego sino después de que la cosa haya sido enajenada, esto es, transmitida a un tercero (S. 18.03.2009), con una venta consumada y no meramente perfeccionada (S. 17.06.1997), «lo relevante es el momento en el que la persona que pretende ejercitar su derecho de adquisición preferente haya tenido conocimiento de la venta y sus condiciones, momento que determina el inicio de cómputo del plazo de nueve días fijado en el art. 1524 C.c., y desde la práctica de

la notificación del remate efectuado por la Agencia Tributaria competente al amparo del art. 104 bis RD. 939/2005 resultan todos los elementos necesarios para poder ejercer el derecho de retracto».

–Sin embargo, finalmente, debe rechazarse la inscripción porque la finca objeto de subasta, descrita en la titulación administrativa como finca rústica, aparece inscrita como finca urbana y de acuerdo con el planeamiento urbanístico municipal tiene la calificación de suelo urbanizable; y el retracto de colindantes, como limitador de la libertad de contratación, merece una interpretación restrictiva y no puede extenderse su aplicación a supuestos distintos de los expresamente previstos.

R. 10.03.2021 (Back General Services, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6915.pdf

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Comunidad: **Necesidad de precisar la causa en la disolución**

Se trata de «extinción de una comunidad sobre cinco fincas urbanas, sujeta a condición suspensiva, con la particularidad de que la otorgan únicamente dos hermanos copropietarios cada uno de una cuarta parte de dichas fincas, si bien uno de ellos está representado por el padre de ambos, quien también es copropietario de la mitad indivisa restante de tales fincas (pero interviene exclusivamente en nombre de su hija copropietaria)». La Dirección considera correctamente definido el hecho en que consiste la condición (el hecho de que la sucesión de un comunero se rija por un testamento determinado) y entiende que no hay un pacto sobre herencia futura prohibido por el art. 1271.2 C.c., «pues el negocio jurídico calificado no tiene por objeto la universalidad del patrimonio de la futura herencia de ninguno de los adquirentes». Pero se rechaza la inscripción, porque «la adjudicación que de la mitad indivisa de uno de los copropietarios (el padre cuyo fallecimiento con las circunstancias añadidas constituye la condición suspensiva) se realiza al comunero ahora recurrente no tiene una causa reconocible, sin que conste si es a título oneroso o gratuito», y falta la expresión de esos extremos –e incluso también del consentimiento, objeto y forma; cfr. art. 1261 C.c.– respecto del copropietario de la mitad indivisa, el padre».

R. 10.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-6) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6916.pdf

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Anotación preventiva de demanda: **No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado**

Principio de tracto sucesivo: **No puede tomarse anotación de demanda sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 14.09.2017). En este caso, «de los títulos presentados a inscripción no resulta que el titular registral del asiento que pudiera verse afectado por la anotación haya sido citado en el procedimiento», y no pueden tenerse en cuenta documentos presentados con el recurso y que no pudo examinar el registrador en el momento de la calificación (art. 326 LH).

R. 11.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6918.pdf

La doctrina sobre denegación de la anotación de demanda no dirigida contra el titular registral o de la anotación de embargo no dirigido contra él se repite con frecuencia en la jurisprudencia registral; pueden verse, por ejemplo, R. 23.09.2010 y su comentario. Sobre calificación negativa de documentos judiciales puede verse un resumen de la doctrina de la Dirección en comentario a la R. 08.09.2017.

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Anotación preventiva de crédito refaccionario: **Debe denegarse si no se dirige contra el titular registral**

Reitera en el sentido indicado la doctrina establecida para otras anotaciones preventivas por la R. 14.09.2017 y otras muchas. En este caso, ante la falta de pago por parte de la junta de compensación de las cantidades giradas por ejecución de las obras de urbanización, la sociedad solicitó la anotación preventiva de crédito refaccionario, por la ejecución de dichas obras de urbanización, sobre parcelas de los propietarios privados. El registrador suspende la anotación por estar inscritas las parcelas a nombre de titular distinto de la junta de compensación. Y ratifica la Dirección que «los titulares de las fincas cuyo gravamen se pretende deben haber sido parte con carácter personal y directo, sin que ni siquiera sea suficiente la mera notificación de la existencia del procedimiento entablado, pues, al no ser titulares pasivos de la deuda reclamada (adviértase que la junta de compensación, que aparece como deudora, tiene personalidad jurídica propia), no tendrían legitimación ni trámite adecuado para hacer valer sus respectivos derechos».

R. 11.03.2021 (European Project & Construction Management, S.L., contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6919.pdf

Ver nota a la resolución anterior.

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Opción de compra: **Posibilidad de constitución en garantía de una obligación dineraria**

Opción de compra: **Posibilidad de constitución por más de cuatro años como complementario de otra operación**

Se debate sobre un derecho de opción de compra constituido en garantía de una obligación dineraria. La registradora cuestiona tato su posibilidad, dada la prohibición del pacto comisorio en los arts. 1859 y 1884 C.c., como su duración, dado el máximo de cuatro años permitido en el art. 14 RH.

–En cuanto a lo primero, la Dirección, en la línea de las R. 26.12.2018, R. 28.01.2020 y R. 27.10.2020, entiende que «podría admitirse tal pacto siempre que concurran las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes»; y con advertencia de que, «de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión (aplicación, entre otras, de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y la L. 2/31.03.2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito)». En el caso concreto estima que se han pactado condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien a través de la tasación, evidentes garantías procedimentales por la intervención notarial en las diversas fases del ejercicio de la opción, y se han salvaguardado los derechos de terceros a través del depósito del sobrante.

–Y en cuanto a la duración del derecho, si bien «el art. 14 RH impediría la inscripción de un derecho de opción por más de cuatro años, también cabe entender que cuando se trata de una opción complementaria de otra figura jurídica que lo admita, siempre que esté suficientemente delimitada, pueda acceder a los libros registrales configurada al amparo de los principios de libertad civil y numerus apertus en materia de derechos reales».

R. 15.03.2021 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Celanova) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6920.pdf

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Condición resolutoria: **Prueba del hecho determinante de la resolución**
Condición resolutoria: **Notificación de la resolución al comprador**
Derecho notarial: **Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario**

«Se discute en este expediente si es posible la reinscripción del dominio a favor del transmitente de una finca por compraventa, al concurrir una causa de resolución prevista en el contrato e inscrita en el Registro» (incumplimiento de la obligación de construir sobre la finca y poner en funcionamiento un geriátrico en un plazo de cinco años). La registradora opone dos defectos:

–Que la resolución presupone el incumplimiento grave del adquirente, incumplimiento que no ha sido acreditado, por lo que la resolución requiere el consentimiento de la entidad compradora y, por tanto, titular registral o resolución judicial al efecto en procedimiento dirigido contra

la misma. Según la Dirección, la eficacia de la facultad resolutoria depende del aquietamiento de la otra parte: si esta formula su oposición, será el transmitente quien habrá de acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución (S. 21.09.1993), y por eso exige la ley que se practique un requerimiento notarial o judicial (art. 1504 C.c.); en este caso se prueba por acta notarial de presencia la absoluta falta de construcción del geriátrico, lo que, en su caso, permite al comprador oponerse expresamente a la resolución pretendida; de manera que «el título por que se solicita la reinscripción es el mismo que fue inscrito parcialmente en su día, y el interesado no contradice con su solicitud de reinscripción la situación registral anterior, sino que pretende hacerla valer en estricto rigor». Por ello, la Dirección revoca el defecto.

–«No consta la notificación fehaciente a la entidad compradora; [...] esta Dirección General (cfr., por todas la R. 10.07.2013) ha afirmado que cuando la notificación a la que se refiere el art. 1504 C.c. se practica por notario, debe ajustarse a las previsiones del Reglamento Notarial; [...] si se ha realizado únicamente el intento de notificación presencial prevista en el citado art. 202 RN, pero no el envío de la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo, existiría un obstáculo a la inscripción por no poder entenderse que se haya practicado la notificación fehaciente exigida por el art. 1504 C.c.». Y así, se confirma este defecto.

R. 16.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Celanova) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6921.pdf

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Recurso gubernativo: **Posibilidad de interponerlo cuando el primero no se ha admitido por defectos formales**

Calificación registral: **No debe rechazarse la inscripción por inexactitudes cuando no hay duda razonable del dato correcto**

Derecho Notarial: **La subsanación de error conforme al art. 153 RN es preferible al recurso gubernativo**

1. Recurso gubernativo.– Esta resolución trata el mismo caso objeto de la R. 05.11.2020, que desestimó el recurso por defectos formales. La Dirección no dispone la inadmisión que pide el registrador: si bien reitera que «la posibilidad admitida en el art. 108 RH, de reproducir la presentación del título una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación [con nuevo recurso], no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso» (ver, por ejemplo, R. 27.02.2020); no obstante, «la inadmisión del recurso por incurrir en defectos formales no impide una nueva presentación del título para someterlo a nueva calificación y, ante ésta, sea igual o distinta de la anterior, interponer el oportuno recurso» (cita varias resoluciones; la más reciente, R. 29.09.2008).

2. Subsanación de defectos.– Se trata de una escritura de partición y adjudicación de las herencias de dos cónyuges por sus cuatro hijos; en la liquidación de la sociedad de gananciales se adjudica a la herencia de la madre una mitad indivisa de la única finca ganancial y, por herencia de ella, «a cada uno» de los cuatro hijos «una cuarta parte indivisa del bien inventariado». El registrador señala que hay un error evidente, pues se adjudica más del 100% de la mitad. Dice la Dirección que «es cierto que el correcto ejercicio de la función calificadora del registrador no

implica, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura o de su contexto, no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato correcto; [...] ahora bien, lo que no puede hacer el notario autorizante de la escritura calificada es trasladar al registrador la responsabilidad de la subsanación del error padecido en el presente caso (error que resulta evidente de la realización de una mera operación matemática) cuando con una simple diligencia, conforme art. 153 RN –sin intervención de los otorgantes de la escritura», bastaría para subsanar el error.

R. 17.03.2021 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6922.pdf

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

***Herencia:* Posibilidad de partir conjuntamente las herencias de los dos cónyuges**
***Herencia:* Nombramiento del contador partidor dativo en Galicia**
***Herencia:* Pago en dinero extrahereditario dispuesto por el contador partidor dativo de Galicia**
***Derecho notarial:* Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario**

Se trata de una escritura de protocolización de operaciones particionales hecha por contador partidor designado por mayoría, conforme a los arts. 295 y ss. L. 2/14.06.2006, de Derecho civil de Galicia. La Dirección examina los distintos defectos señalados en la nota registral:

–«Se efectúa conjuntamente la partición de dos herencias que se rigen por normas testamentarías distintas y sin efectuar previamente la disolución de la comunidad conyugal». La Dirección revoca este defecto: «Los bienes de ambas herencias, una vez fallecidos ambos cónyuges, forman una sola masa a efectos de la partición y prescinden de la liquidación de la sociedad de gananciales porque las particiones se hacen sobre las mitades del patrimonio común de cada uno de los fallecidos; en ambos patrimonios hereditarios concurre más de la mitad del haber partible; en consecuencia, es posible la partición conjunta de ambas herencias».

–«En el nombramiento del contador partidor se vulnera el procedimiento establecido en la Ley, ya que exige que se haga por insaculación entre los propuestos, que habrán de ser, al menos, cinco, y en este caso se nombra uno solo que aceptan todos los intervinientes sin ningún sorteo». Pero el art. 298 L. 2/2006 «no impide que escoja menos de tres o ninguno, ya que el número es máximo; además, como alega el recurrente, esto no impide que los promotores designen el mismo contador-partidor, lo que supondría un acuerdo común y esa elección por insaculación no sería necesaria».

–«Se forman lotes homogéneos (participaciones pro indiviso de las fincas del caudal hereditario) para todas las partes salvo para la no interviniente, a la que se compensa en dinero, lo que además va en contra de que el pago de la legítima se haga con bienes de la herencia, puesto que no lo hay en las herencias». También se revoca, ya que «concurriendo la unanimidad de los intervinientes, que supera las tres cuartas partes del haber hereditario, debe bastar para ese pago de derechos con caudal extrahereditario, sin que la no interviniente pueda alegar indefensión habida

cuenta de las notificaciones que se le han practicado y la posibilidad reiterada que ha tenido de ejercer sus derechos» (cita el art. 304 L. 2/2006).

–«En el acta notarial de notificación a la heredera no presente, que se efectúa por correo, solo resulta un intento de entrega. Por lo que partición no puede tenerse por terminada ni producir sus efectos». Este defecto se confirma, porque la notificación debe regirse por el Reglamento Notarial, y «si se ha realizado únicamente el intento de envío de la cédula de notificación por correo certificado con acuse de recibo, pero no la notificación presencial prevista en el art. 202 RN, existiría un obstáculo a la inscripción por no poder entenderse que se haya practicado la notificación a la que el art. 307 L. 2/2006 anuda la producción de efectos de la partición».

R. 18.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lugo-2) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6923.pdf

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Reanudación del tracto: **El expediente no puede usarse para anular inscripciones practicadas**

La Dirección confirma «la negativa de la registradora a expedir certificación y practicar anotación preventiva en virtud de un acta de inicio de expediente de reanudación del tracto sucesivo porque «se trata de un supuesto, no de interrupción del tracto sucesivo, sino de rectificación del Registro, dado que las inscripciones vigentes son posteriores al contrato privado que los promotores del expediente alegan como título de adquisición». El recurrente alega que esa inscripciones posteriores se produjeron por error; pero en tal caso habría de procederse a la rectificación de los asientos registrales, para la que se precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (art. 40.d LH).

R. 18.03.2021 (Notario Fernando-Pascual Ruiz Morollón contra Registro de la Propiedad de Pina de Ebro) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6924.pdf

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: **Embargo de vivienda familiar y constancia de esta en el Registro**

El registrador suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo ordenada judicialmente porque «la finca embargada, aunque privativa de la demandada, es la 'vivienda familiar' de la misma y así consta tanto en el Registro de la Propiedad como en el propio mandamiento», y no se acredita la notificación al cónyuge de la demandada conforme a los arts. 1320 C.c. y 144.5 RH. Pero dice la Dirección que «la constancia del carácter familiar de la vivienda debe ser clara y expresa, bien porque venga directamente determinada por la manifestación de su titular al tiempo de la adquisición o con posterioridad, bien por la realización de determinados actos

que requieran el consentimiento del cónyuge no titular que ingresen en el Registro con dicho carácter (por ejemplo, la constitución de una hipoteca); [...] cuando del Registro no resulta que la vivienda es la habitual de la familia, habrá de considerarse que es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de dicha vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular; [...] si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido». Y en el caso concreto entiende que «en el Registro no consta que la finca embargada sea la vivienda habitual familiar de su titular registral, fijada con tal carácter de común acuerdo con su cónyuge, que es a la que alude el art. 144.5 RH»; por tanto, «no cabe basar la suspensión de la anotación del embargo ordenado en un presunto carácter familiar de la vivienda».

R. 18.03.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-14) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6925.pdf

No queda muy claro en el texto de la resolución por qué el registrador entiende que la finca es vivienda familiar ni por qué la Dirección entiende que no; parece ser que lo que consta en el Registro es que entre los datos personales de la titular consta su domicilio en ella, y tal vez también en los de su cónyuge, que había otorgado unas capitulaciones matrimoniales inscritas. Y eso para la Dirección no es suficiente para suspender la anotación de embargo; en el mismo sentido la R. 19.09.2013.

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

***Inmatriculación:* Actuación en caso de duda de invasión del dominio público**

Solicitada la inmatriculación de una finca por doble título público conforme al art. 205 LH, siendo colindante con una vía pecuaria, la registradora solicitó informe a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, que lo emitió en el sentido de que la finca no sólo linda con la vía pecuaria, sino que la invade en parte, pese a que la vía no está deslindada; por lo que se suspendió la inmatriculación solicitada. La Dirección confirma la actuación y la calificación de la registradora, conforme al art. 205, pfos. 4 y 5, LH.

R. 18.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 2) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6927.pdf

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

***Anotación preventiva de embargo:* Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada**

«Se debate en el presente recurso si se puede cancelar por caducidad ex art. 210.1 LH, al expedirse certificación de cargas, una anotación preventiva de embargo prorrogada con ante-

rioridad a la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concurriendo la circunstancia de que con posterioridad se practicó nota marginal de expedición de una certificación de cargas de carácter judicial en el procedimiento al que se refiere la anotación preventiva, en concreto en febrero de 2009, esto es, cuando estaba ya vigente la nueva redacción del art. 86 LH». La Dirección concluye que la nota marginal de expedición de certificación de cargas es un asiento que interrumpe la caducidad legal, y por tanto impide acudir al supuesto excepcional previsto en el art. 210.1 LH.

R. 30.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Adra) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6928.pdf

Debe observarse que la Dirección siguió la línea (por ejemplo, R. 30.11.2005, R. 16.02.2006, R. 11.05.2010, R. 04.06.2010 y R. 10.06.2014 e Instr. DGRN 12.12.2000) de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que recaiga resolución definitiva en el procedimiento (art. 199.2 RH). Después, en R. 22.11.2019 añadió que «en última instancia será aplicable el art. 210 LH cuando dice: *Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía»*. Ahora añade el valor de interrupción de la prescripción que tiene la nota marginal de expedición de certificación de cargas, de manera que el plazo de 20 o de 40 años volverá a contarse desde la fecha de la nota.

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

***Hipoteca:* Constitución: Puede constituirse en garantía de un préstamo de entrega futura**

***Hipoteca:* Modificación: Debe intervenir en ella el deudor**

***Derecho Notarial:* Prevalencia del contenido en la distinción entre escrituras y actas**

Se trata de una escritura de hipoteca unilateral en garantía de la restitución de un préstamo que la entidad deudora reconoce que le será entregado por la acreedora; en acta notarial posterior otorgada por la sociedad A se hace constar, «por un lado, que la suma garantizada fue efectivamente entregada a la sociedad deudora e hipotecante, acompañando al efecto una serie de documentos, y por otro, que hubo un error en la escritura de constitución unilateral de hipoteca, dado que se designó como acreedor hipotecario a la sociedad B, cuando, en realidad, la sociedad acreedora era la entidad A, siendo así que entre ellas se daba una relación de 'partnership' conforme a las leyes de Guernsey, Reino Unido». La registradora señala dos defectos que analiza la Dirección:

–«Es necesario que conste la entrega de la suma asegurada para entender perfeccionado el préstamo». Pero dice la Dirección que puede quedar acreditada la entrega del dinero objeto del préstamo e inscribirse la hipoteca como normal o de tráfico, o no resultar acreditada y «la hipoteca debe inscribirse como hipoteca en garantía de obligación sujeta a condición suspensiva, y

por tanto, como hipoteca de seguridad». En este caso, consta una escritura otorgada ante notario suizo, debidamente apostillada y traducida, en la que resulta acreditada la entrega del dinero de un modo fehaciente, por lo que debe inscribirse una hipoteca ordinaria o de tráfico.

–«Cualquier modificación de la escritura de constitución de hipoteca unilateral ha de ser otorgada en otra escritura pública por el titular registral de la finca que constituyó la hipoteca, y no por el acreedor hipotecario, quien todo lo más que podrá hacer será aceptar o no tal hipoteca». La Dirección confirma que la rectificación de la escritura de hipoteca requiere intervención del deudor hipotecario y que «no puede ser estimada la apreciación del notario respecto del 'trust', figura desconocida y sin encaje en el ordenamiento jurídico español».

–La Dirección también se detiene en el aspecto formal de la rectificación, que, como la hipoteca, debería otorgarse en escritura pública y no en acta (art. 145.1 LH); pero encuentra admisible la forma de acta que se ha usado en este caso, porque, por encima de su denominación, hay fe de conocimiento y juicio de capacidad, y se recoge un consentimiento negocial que es el contenido propio de las escrituras públicas (art. 144 RN).

R. 24.03.2021 (Notario Borja Criado Malagarriga contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 29.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7007.pdf

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

***Obra nueva:* Georreferenciación de la porción de suelo ocupada**

Se trata de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada. La registradora suspende la inscripción por la falta de datos catastrales de la finca que permitan su identificación, pues la finca forma parte de un diseminado en el que tienen asignada referencia catastral independiente las edificaciones (no así la parcela). La Dirección comienza citando su Res. Circ. DGRN 03.11.2015, según la cual «cuando, conforme al art. 202 LH, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique»; pero después concluye que «las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación» y «en el presente caso, no estando debidamente fundadas en la calificación las dudas que justifiquen la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, este defecto ha de ser revocado».

R. 24.03.2021 (Notario José Barrera Blázquez contra Registro de la Propiedad de Pedreguer) (BOE 29.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7008.pdf

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

***Condición resolutoria:* La cancelación sin consentimiento del vendedor solo puede hacerse en los términos pactados**

Se trata de una escritura de extinción de comunidad en la que se cancela una condición resolutoria. La Dirección trata los dos defectos señalados en la nota de la registradora:

–«En relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que únicamente se han presentado modelos 600 sellados por la entidad bancaria, sin diligencia de presentación en la oficina correspondiente ni aportación de ningún otro modelo acreditativo de su remisión telemática» (ver art. 54 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto). Se ha presentado justificante del pago del impuesto, pero como es de fecha posterior a la nota de calificación, no puede ser tenida en cuenta para la resolución del recurso.

–Según la nota, «los pagos que se han realizado por los compradores no se han verificado en los términos convenidos en la escritura de constitución de la condición resolutoria, ni se han verificado todos de forma fehaciente, sin que haya mediado el consentimiento del acreedor». En efecto, se había previsto la justificación del pago a efectos de cancelación de condición resolutoria mediante acta notarial en la que se acreditase la transferencia del importe a favor de la compradora; pero «la parte compradora no ha realizado pago alguno a favor de la vendedora o de la cesionaria de los derechos, sino que lo que ha realizado es un pago por cuenta de terceros a favor de la Agencia Tributaria y a favor de la entidad bancaria acreedora del préstamo de la vendedora, garantizado con hipoteca sobre la finca vendida»; no constando la acreditación en los términos convenidos, no puede cancelarse la condición resolutoria sin consentimiento del vendedor como prevé el art. 82.2 LH.

R. 25.03.2021 (Notaria María-Jesús de la Puente García-Ganges contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1) (BOE 29.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7009.pdf

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

Bienes gananciales: **Disolución de comunidad sobre una finca de la sociedad de gananciales disuelta**

Inscrita una finca a favor de dos cónyuges para su sociedad conyugal, el marido ejercita la acción de división contra dos herederas de la esposa; se vende la finca en pública subasta y se dicta decreto de adjudicación en favor del mejor postor; se justifica que los certificados de defunción, últimas voluntades y testamento de la causante obran en autos. La registradora suspende la inscripción por entender necesaria escritura de liquidación de gananciales y adjudicación de la herencia de la titular, para hacer la previa inscripción a favor del marido y las herederas de la esposa. Pero la Dirección valora que no consta la existencia de más bienes que integren la disuelta sociedad de gananciales, y que las herederas se allanan a la pretensión del demandante y ese allanamiento implica la aceptación tácita de la herencia, por lo que «debe concluirse que no es necesaria ni puede exigirse la previa partición hereditaria, ni por lo tanto la aportación de la escritura de partición, para proceder a la disolución de la comunidad postganancial».

R. 25.03.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-17) (BOE 29.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7010.pdf

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 29 DE ABRIL DE 2021)

Anotación preventiva de demanda: **Posibilidad de anotación cuando sea útil para el buen fin de la ejecución**

Se trata de un mandamiento que ordena la anotación preventiva de demanda interpuesta por una comunidad de propietarios en propiedad horizontal contra uno de los propietarios de elementos independientes, de declaración de ilegalidad de determinadas obras y reposición de los elementos comunes estructurales afectados a su estado originario. «La registradora deniega la anotación por entender que carece de trascendencia real, ya que de prosperar la demanda principal no produciría una mutación con transcendencia jurídico real inmobiliaria». La Dirección recuerda que la R. 04.04.2000 se pronunció en contra de la posibilidad de anotación preventiva de la demanda, por falta de trascendencia real, «cuando se limita a solicitar la reposición a su estado originario de determinados elementos comunes o la impugnación de obras realizadas sin autorización de la comunidad de propietarios». Pero ahora, «tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil se ha abierto la posibilidad de practicar anotaciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. art. 727.6 LEC). Como señala el Auto TS. 26.05.2020, dictado en un caso similar al presente, 'en este caso se aprecia la concurrencia de los requisitos necesarios para la adopción de la medida solicitada; se trata de anotar en el Registro de la Propiedad la demanda en la que la comunidad de propietarios ejercitó contra los demandados, una acción de condena a demoler parcialmente una obra realizada' sin consentimiento de aquélla. No puede negarse la trascendencia real de dicha pretensión, al tratarse de una acción relativa a la determinación de las características físicas del bien objeto del derecho real inscrito (arts. 1, 2 y 9 LH)», supuesto similar en sus efectos a la registración de la incoación de expedientes de disciplina urbanística, entre los que figuran los que tienen por objeto el restablecimiento de la legalidad vulnerada por obras ilegales (ver R. 15.12.2003 y art. 65 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

R. 25.03.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de La Unión - 2) (BOE 29.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/29/pdfs/BOE-A-2021-7011.pdf

> El art. 727 LEC prevé que *podrán acordarse, entre otras, las siguientes medidas cautelares: [...] 5.ª La anotación preventiva de demanda, cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos. 6.ª Otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución.*

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2021)

Recurso gubernativo: **Publicación de sentencia anulatoria de resolución**
Calificación registral: **Calificación registral de documento judicial**

La Dirección General publica, conforme al art. 327 LH, la S.LPI Burgos-4 17.10.2019, firme, que anula la R. 20.02.2019. (En la resolución anulada se decía que en la ejecución hipotecaria el

acreedor no puede adjudicarse la finca en menos del 50 % del valor de tasación, y que el registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en procedimiento ejecutivo).

R. 12.03.2021 (Publicación de sentencia en recurso contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 30.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/30/pdfs/BOE-A-2021-7100.pdf

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2021)

Recurso gubernativo: **Publicación de sentencia anulatoria de resolución**
Calificación registral: **Calificación registral de documento judicial**

La Dirección General publica, conforme al art. 327 LH, la S.AP Albacete 27.11.2017, firme, que anula la R. 09.02.2016. (En la resolución anulada se decía que la cancelación de embargos suspendidos por el procedimiento concursal requiere notificación a los interesados).

R. 12.03.2021 (Publicación de sentencia en recurso contra Registro de la Propiedad de Hellín) (BOE 30.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/30/pdfs/BOE-A-2021-7101.pdf

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2021)

Recurso gubernativo: **Publicación de sentencia anulatoria de resolución**

La Dirección General publica, conforme al art. 327 LH, la S.JPI A Coruña-4 24.07.2018, firme, que anula la R. 18.05.2017. (En la resolución anulada se denegaba la rectificación de una renuncia de herencia pura y simple a renuncia traslativa. La sentencia revoca la suspensión de la Inscripción por aquel motivo y autoriza la inscripción de las operaciones particionales).

R. 12.03.2021 (Publicación de sentencia en recurso contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 3) (BOE 30.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/30/pdfs/BOE-A-2021-7103.pdf

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Recurso gubernativo: **Publicación de sentencia anulatoria de resolución**

La Dirección General publica, conforme al art. 327 LH, la S.AP Madrid (18.ª) 19.07.2018, firme, que anula la R. 15.03.2017. (En la resolución anulada se trataba la rectificación registral

de bienes gananciales a privativos, que requiere prueba documental pública, y sobre la legislación aplicable a matrimonios mixtos, según su fecha).

R. 12.04.2021 (Publicación de sentencia en recurso contra Registro de la Propiedad de Madrid-39) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7403.pdf

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Recurso gubernativo: **Publicación de sentencia anulatoria de resolución**
Calificación registral: **Calificación registral de documentos judiciales**

La Dirección General publica, conforme al art. 327 LH, la S.JPI Lugo-1 17.09.2020, firme, que anula la R. 02.11.2017. (En la resolución anulada se decía que no puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública).

R. 12.04.2021 (Publicación de sentencia en recurso contra Registro de la Propiedad de Ribadeo-Fonsagrada) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7404.pdf

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Recurso gubernativo: **Publicación de sentencia anulatoria de resolución**
Calificación registral: **Calificación registral de documentos judiciales**

La Dirección General publica, conforme al art. 327 LH, la S.AP Las Palmas de Gran Canaria (4.ª) 30.10.2018, firme, que anula la R. 12.05.2016. (En la resolución anulada se decía que el acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70 % del valor de tasación y que el registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria).

R. 12.04.2021 (Publicación de sentencia en recurso contra Registro de la Propiedad de Arrecife) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7405.pdf

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Recurso gubernativo: **No puede solicitarse de nuevo la inscripción que está siendo objeto de otro recurso**

«Presentada en el Registro de la Propiedad una copia autorizada de un título, la misma es despachada e inscrita, siendo objeto de recurso el modo en el que se practica la inscripción, y

resuelto el recurso por esta Dirección General en R. 11.02.2021; estando pendiente la resolución de dicho recurso, es presentada una nueva copia autorizada del mismo título, acompañada de solicitud con idéntica pretensión a la del recurso». Dice la Dirección que «parece obvio que despachado e inscrito el título y estando pendiente de resolución un recurso en el que se plantea por el recurrente el modo en el que se practica la inscripción, ninguna operación puede hacer el registrador en tanto no se resuelva el recurso interpuesto».

R. 13.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7406.pdf

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

***Prenda:* No puede constituirse sobre una finca que forma parte de una herencia sin partir**

Se trata de una escritura en la que se reconoce una deuda y en su garantía se constituye una prenda sobre los derechos que corresponden al deudor en una herencia, que no ha sido objeto de partición, y de la que forma parte la finca sobre la que se pretende la inscripción. Dice la Dirección que «es imprescindible que los derechos objeto de la prenda tengan la consideración de muebles, estén en el comercio de los hombres y sean susceptibles de posesión, por exigencia del art. 1864 C.c.; por ello, es innegable que la prenda de derechos no puede tener acceso al Registro de la Propiedad, al carecer de trascendencia real respecto de bienes inmuebles o derechos reales sobre inmuebles (arts. 2 LH y 7 RH)».

R. 13.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7407.pdf

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Administración: No puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad el carácter de activo esencial de una finca**

No se puede hacer constar en el Registro que determinada finca tiene el carácter de activo esencial a los efectos de lo establecido en el art. 160.f LSC (competencia de la junta general sobre la adquisición, enajenación o aportación a otra sociedad), especialmente por «el carácter cambiante que puede tener en la práctica el carácter de activo esencial societario de la finca de que se trate».

R. 13.04.2021 (Gaudí Consultores, S.L.L., contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura - 2) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7408.pdf

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

***Urbanismo:* La venta de partes indivisas no indica por sí sola parcelación ilegal**

Se trata de «una escritura de compraventa por la que la actual titular registral vende el pleno dominio de una finca rústica a distintas personas que adquieren respectivamente por participaciones indivisas desiguales. [...] La registradora hace constar en su nota de calificación que estas circunstancias hacen dudar de la existencia de una posible parcelación ilegal o riesgo de formación de núcleo urbano en dicha finca, por lo que considera necesaria la aportación de la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesariedad». Pero dice la Dirección que «la mera venta del pleno dominio de una finca rústica a diversos compradores en pro indiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable, siendo necesario justificar motivadamente en la nota de calificación los elementos adicionales concurrentes, no basados en dudas o sospechas, que fundamenten la activación del procedimiento regulado en el art. 79 RD. 1093/1997 por la posible existencia de una parcelación urbanística ilegal».

R. 14.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchón) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7410.pdf

Puede contrastarse esta resolución con la R. 27.09.2019, en la que sí se aprecia la presunción de parcelación ilegal por venta de partes indivisas.

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. En este caso, se trataba de una finca adjudicada a la esposa en liquidación de la sociedad de gananciales; el Servicio de Recaudación del Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa dispone el embargo de los bienes del marido, resultando inexistentes a causa de la liquidación de la sociedad de gananciales; por lo que se ordena el embargo de la finca adjudicada a la esposa, a la que se había notificado el requerimiento de pago de la deuda. «El registrador suspende la anotación preventiva, dado que la esposa titular no figura como deudora demandada, conforme al principio de tracto sucesivo, art. 20 LH». La Dirección confirma la calificación registral, dado que «no resulta ni la existencia de una declaración judicial de la ganancialidad de las deudas ni que se haya declarado la responsabilidad derivada respecto del cónyuge adjudicatario de los bienes».

R. 14.04.2021 (Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa, contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 2) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7412.pdf

Sobre el embargo y el principio de tracto sucesivo y sobre el embargo de bienes gananciales y sus distintos casos puede verse la R. 22.03.2019 y su comentario.

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Opción de compra: **El ejercicio unilateral debe cumplir exactamente los requisitos pactados**

Se trata de una escritura de ejercicio unilateral de opción de compra. La Dirección confirma que el ejercicio unilateral por el optante, sin consentimiento del concedente, ha de tener su base en el exacto cumplimiento de los requisitos inscritos para el ejercicio la inscripción a favor del optante; y en este caso, constaba en el Registro una forma concreta de practicar la notificación pactada en el título inscrito, acta notarial de requerimiento o notificación, pero solo se había enviado un burofax, directamente por quien ejerce la opción de compra, no por el notario.

R. 15.04.2021 (Expaim Trading Foods, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mijas-1) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7413.pdf

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Inmatriculación: **Requiere certificación catastral totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título**

Aguas: **La inscripción del derecho sobre aguas ajenas requiere previa inscripción de estas**

Se pretende inmatricular una finca por el sistema del doble título del art. 205 LH. La Dirección confirma los dos defectos señalados por el registrador:

–«La certificación catastral aportada en el título inmatriculador no resulta coincidente con la descripción de la finca, como exige el art. 205 LH» (en términos «totalmente coincidentes», dice la Dirección).

–«Falta de previa inscripción del heredamiento de 'una tercera parte indivisa de cinco horas y quince minutos de reloj de agua de la heredad...»; se trata de «un derecho a beneficiarse de aguas de una propiedad ajena, situadas en otra finca, [...] por lo que es necesaria su previa inscripción en el registro administrativo correspondiente y en el Registro de la Propiedad (art. 20 LH) para poder practicar la inscripción a favor del recurrente».

R. 15.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7414.pdf

> Sobre el derecho de aguas, la Dirección advierte que, «como ya señalaran las R. 18.07.2018 y R. 22.11.2019, la legislación hipotecaria relativa a las aguas, al tomar en consideración la coexistencia de aguas públicas y privadas, ha regulado tanto la inscripción de las concesiones administrativas de las primeras, de las que deriva un derecho de aprovechamiento que es lo que en realidad se inscribe, como la inscripción de la propiedad privada del agua, contemplada en el doble aspecto de un bien inmueble en sí misma

(art. 334.8 C.c.) y de un bien vinculado a otros inmuebles, normalmente fincas rústicas». Y sistematiza las «varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota)».

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO 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**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (art. 420 RH; ver, por ejemplo, R. 14.07.2012). En este caso, se presentaba instancia en la que se solicitaba que se cancelara la inscripción de una cesión de hipoteca. Además de que el asiento practicado de cesión no puede cancelarse sin consentimiento del titular o resolución judicial (art. 40.d LH).

R. 15.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7415.pdf

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Bienes gananciales: **La disposición de bienes «privativos por confesión» requiere mención sobre la vida del confesante**

Una divorciada vende una finca inscrita a su nombre con carácter privativo por confesión de su ex marido, en el momento de la adquisición, del carácter privativo del precio. La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que es necesario hacer constar –por mera manifestación– que no ha fallecido el cónyuge confesante, «dada la relevancia que respecto del acto dispositivo formalizado en la escritura calificada tiene el hecho de que viva o no el ex cónyuge de la otorgante divorciada, el notario autorizante debe recoger en tal instrumento público la manifestación de aquélla sobre tal extremo» (aquella relevancia resulta del art. 95.4 RH, imponiendo el consentimiento de los herederos forzosos del confesante para los actos de disposición realizados después de la muerte de este; y la manifestación a que se refiere la Dirección, del art. 159 RN).

R. 19.04.2021 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 10.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7723.pdf

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Usufructo: **Procede su cancelación aunque la nuda propiedad esté sujeta a condición resolutoria explícita**

La propietaria de una finca, reservándose el usufructo, había cedido su nuda propiedad a cambio de una pensión, con condición resolutoria explícita para caso de impago; fallecida la cedente, los nudos propietarios solicitan la cancelación del derecho de usufructo. El registrador objeta que «no se acredita el incumplimiento de la condición resolutoria expresada en la inscripción de la finca». Pero dice la Dirección que, «acreditado en el presente caso el óbito de la usufructuaria, procede hacer constar la extinción de derecho de usufructo y la correlativa consolidación del pleno dominio en los nudos propietarios [art. 513.1C.c.], todo ello sin perjuicio de que, si se acreditase el cumplimiento de la condición resolutoria a que se sujetó la adquisición de la nuda propiedad, se produjera, 'ipso iure', la resolución contractual y que dicha circunstancia sea oponible a terceros (cfr. arts. 23, 34 y 37 LH)».

R. 19.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 10.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7724.pdf

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Hipoteca: **Cancelación: Solo procede por caducidad convencional cuando el plazo pactado se refiere al derecho real de hipoteca**

Se encuentra inscrita una llamada «hipoteca de máximo o seguridad», en garantía de una cuenta especial de crédito que tendrá validez hasta el día 1 de marzo de 2020, sin posibilidad de prórroga; llegada esa fecha, se solicita la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme al art. 82.2 LH. La Dirección reitera su doctrina anterior, en el sentido de que «nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. arts. 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 C.c.), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria», en cuyo caso podría cancelarse conforme al art. 82.2 LH, por resultar la extinción del mismo título de constitución; pero «no siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca (y en este caso, una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito)», de manera que su cancelación requiere que transcurra el plazo de prescripción (20 años del art. 1964 C.c., desde el vencimiento de la obligación), más uno de posible renovación,

art. 82.5 LH. En el caso concreto «el plazo de duración pactado (referido a la cuenta de crédito, un año prorrogable hasta el 1 de marzo de 2020) debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del vencimiento del 'dies ad quem' son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida»; por lo se desestima el recurso.

R. 19.04.2021 (Urban Comercialización y Gestión de Inmuebles, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 2) (BOE 10.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7725.pdf

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 26.06.2009 o, más recientemente, R. 02.09.2020). En este caso, «la obligación que se pretende hacer efectiva a través de la acción subrogatoria, el pago de una deuda procedente de una venta a plazos, no implica en ningún caso una afección real a la finca que se enajenó».

R. 19.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martos) (BOE 10.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7726.pdf

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Documento judicial: **Debe precisar los concretos asientos que ordena practicar**
Documento judicial: **No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral**

«Se debate en este recurso la inscripción de una sentencia firme dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que anula parcialmente unos acuerdos municipales relativos a un proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad», en concreto sobre la modificación por el Ayuntamiento de la superficie de las fincas aportadas por los recurrentes. La Dirección analiza los distintos defectos señalados por la registradora:

–Esta considera necesario que «el mandamiento judicial concrete los asientos a practicar», porque la sentencia «se limita a declarar la nulidad de los acuerdos que motivaron cambios en las superficies de determinadas fincas aportadas a la reparcelación aprobada e inscrita pero no dice cómo afecta dicha nulidad a la situación registral vigente respecto a las fincas de resultado, a tu titularidad, su descripción y a los derechos inscritos». Y, en efecto, los arts. 65.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 71 RD. 1093/1997 atribuyen la determinación de los concretos asientos que han de ser practicados al órgano judicial; por eso, «cuando de la propia sentencia no resulta la precisión de los asientos que ha de extender el registrador,

es necesario complementar la sentencia en trámite de ejecución, [...] no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada».

–«El segundo defecto, la falta de intervención en el proceso de los titulares de dos hipotecas, también debe ser confirmado, [...] el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el art. 100 RH, [...] siendo necesario obtener un pronunciamiento judicial complementario relativo a si dichos terceros han tenido ocasión de intervenir en el proceso y si la sentencia les vincula».

–En cambio se revocan los demás defectos: El de que la sentencia se refiere a una sociedad limitada cuando la titular registral es una sociedad del mismo nombre pero anónima, por «ser un obstáculo fácilmente superable por parte de la registradora mediante la consulta al Registro Mercantil de la operación societaria de transformación».

–Y el que «plantea que de producirse un aumento de superficie sobre la finca de reemplazo requeriría de la oportuna georreferenciación se revoca porque en el presente caso ni el fallo judicial ni el mandamiento modifican la descripción de las fincas resultantes».

R. 20.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar - 1) (BOE 10.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7727.pdf

La aplicación del principio de tracto sucesivo a los documentos judiciales tiene una larga trayectoria en la doctrina de la Dirección General; ver, por ejemplo, R. 17.07.2007 y su comentario.

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Descripción de la finca: **No es posible un exceso de cabida superior al 10 % sin el expediente del art. 199 o del 201 LH**

La Dirección, tras «enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos» (ver R. 17.11.2015), concluye, en el sentido indicado, que «no es posible inscribir un exceso de cabida superior al 10 % de la superficie inscrita sin tramitar el expediente regulado en el art. 201.1 LH y sin tampoco solicitar y tramitar el procedimiento regulado en el art. 199 LH, pues las excepciones contenidas en el art. 201.3 LH para inscribir la rectificación de superficie de fincas inscritas se refieren en todo caso a supuestos en que las diferencias de cabida no exceden del 10 % de la cabida inscrita».

R. 20.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santander-5) (BOE 10.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7728.pdf

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

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

Expropiación forzosa: **Al inscribirla el registrador ha de hacer constar el derecho de reversión**

Por instancia privada se solicita la cancelación de un derecho de reversión inscrito sobre determinada finca, a raíz de una expropiación, por la falta de adhesión del propietario a la junta de compensación, y que, según el solicitante, no se debió inscribir porque sería un supuesto incumplimiento de deberes, exceptuado del derecho de reversión según el art. 47 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. Pero además examina ampliamente los «tres los hitos del íter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los Tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista»; y concluye que «el registrador ha de hacer constar la garantía de reversión en todo caso, cuando el título inscribible sea el de expropiación, salvo el caso en que el propio título de expropiación declare la improcedencia de la reversión por concurrir ya en origen alguna excepción legal, como, por ejemplo, el haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo».

R. 20.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcorcón-1) (BOE 10.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7729.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.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 10 DE MAYO DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: **La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y ya no es posible su prórroga**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 08.10.2017).

R. 20.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moralzarzal) (BOE 10.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/10/pdfs/BOE-A-2021-7730.pdf

Ver resolución citada y su comentario.

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Inmatriculación: **No hay doble título cuando se adquieren sendas cuotas en dos herencias distintas**

Se pretende a inmatriculación de una finca por doble título, confirme al art. 205 LH. Pero no se aprecia la concurrencia de tal doble título, en cuanto se trata de una heredera que adquiere una parte indivisa por herencia de su padre y la otra por herencia de su madre.

R. 26.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cogolludo) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8314.pdf

La Dirección señala que, de existir un doble título de transmisión, no sería obstáculo para la inmatriculación el que se formalizasen los dos en una misma escritura. Igualmente, que «en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, el plazo de un año a que se refiere el art. 205 LH se puede computar desde el fallecimiento del causante». Por otra parte, se remite, como supuesto similar, a la R. 15.11.2019; pero en esta lo que se decía es que en el derecho de transmisión no hay doble título a efectos de inmatricular según el art. 205 LH (el heredero adquiría una parte directamente por herencia de su madre, y otra de su padre a través de un derecho de transmisión de su madre heredera).

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

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

Principio de tracto sucesivo: **No puede tomarse anotación de embargo sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones y, para un caso similar, la de R. 14.04.2021, sobre la pretensión de embargo, por una deuda tributaria del marido, de una finca adjudicada a la esposa en liquidación de la sociedad de gananciales.

R. 26.04.2021 (Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa contra Registro de la Propiedad de Azpeitia) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8315.pdf

R. 26.04.2021 (Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 1) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8317.pdf

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Propiedad horizontal: **Inscripción de acuerdos no unánimes frente a adquirentes posteriores que inscribieron antes**

Se trata de una modificación de estatutos de la comunidad en propiedad horizontal por la que se prohíbe la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales. Sos-

tiene la registradora que «en relación con los derechos de dominio inscritos a favor de terceras personas que adquirieron en un momento posterior a la fecha de adopción del acuerdo, sin que éste hubiera accedido al Registro, es necesario contar con su consentimiento, por cuanto pueden verse afectados por las modificaciones que no se inscribieron oportunamente», y cita los arts. 5 LPH y 32 y 34 LH. Pero dice la Dirección que, «al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre Propiedad Horizontal no exige unanimidad sino únicamente el 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 [art. 17.12. LPH], es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios».

R. 27.04.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8318.pdf

R. 29.04.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8321.pdf

R. 29.04.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8322.pdf

La Dirección reconoce su propia doctrina en el sentido de que «el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el art. 5 LPH ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro»; y admite ahora la excepción de los acuerdos que no exigen unanimidad, sino mayoría cualificada. Pero la conclusión es discutible: En realidad no se trata de que sea necesaria una u otra mayoría, no es un problema de la Ley de Propiedad Horizontal, sino de que el tercero que adquiere e inscribe antes de una modificación no inscrita tiene derecho a que se mantenga la situación registral existente cuando inscribe y, por tanto, a que no se inscriban acuerdos de los que no tiene noticia, es un problema hipotecario, del art. 34 LH. Después, aquella misma mayoría cualificada que aprobó el acuerdo podrá ratificarlo en contra del tercer adquirente, pero este podrá intervenir en esa ratificación e incluso podrá convencer a sus convecinos de desistir, puesto que la junta no es solo un órgano decisorio, sino también deliberante.

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

***Transacción:* Caso de inscripción acuerdo transaccional sin escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 07.09.2017); si bien, en este caso, «el título presentado a calificación contiene datos suficientes (antes reseñados) que permiten deducir que el procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales proviene del proceso de divorcio de quienes han alcanzado el acuerdo transaccional. Por ello, debe concluirse que el documento objeto de la calificación impugnada es susceptible de inscripción registral».

R. 27.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares - 1) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8319.pdf

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Publicidad registral: **Inadmisión de la solicitada sin concretar las fincas ni el interés legítimo**

Se trata de una solicitud de certificación sobre determinadas fincas registrales y parcelas catastrales, efectuada dentro del contenido de un escrito de alegaciones en expediente del art. 199 LH, y presentada por medio de fax. La Dirección confirma la denegación. No estima necesaria la legitimación de firmas en la solicitud, porque, aunque «la exigencia de identificación del solicitante no puede limitarse a la comparecencia física o legitimación notarial de las firmas, sino que debe comprender cualquier otro medio que cumpla igualmente dicha finalidad, ya sea realizada por medios físicos o telemáticos», sin embargo, en el caso concreto «la solicitud de certificación se realiza dentro de un escrito de alegaciones emitido en el curso de un expediente del art. 199 LH; y en este expediente la registradora ha identificado como interesado al ahora recurrente». Pero «no se aprecia el interés concreto patrimonial que legitima para la obtención de la información registral», toda vez que las fincas sobre las que se solicita no tienen relación con aquella respecto de la cual se sigue el procedimiento del art. 199 LH, además de que no se concretan tales fincas conforme al art. 222 bis LH, «la solicitud indica solamente que se expida certificación de las parcelas 154, 155 y 164, sin indicar dato alguno, ni de su titular, ni de datos registrales de identificación de las mismas».

R. 27.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ibi) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8320.pdf

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

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

Se confirma la denegación de inscripción de una representación gráfica alternativa, «una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, sin que se hayan formulado alegaciones por ningún colindante, por diversos motivos que ponen de manifiesto que pudieran encubrirse opera-

ciones de modificación de entidades hipotecarias», entre ellos la desproporción de la diferencia superficial, la alteración de linderos y la falta de correspondencia con las parcelas catastrales actuales; sin que sea determinante la circunstancia de no existir oposición en la tramitación del procedimiento, ni el acto de conciliación finalizado con avenencia; y sin que pueda apreciarse por el registrador la alegación de adquisición por usucapión de un exceso de cabida (ver R. 23.12.2020).

R. 30.04.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Requena) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8323.pdf

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Urbanismo: **La inscripción de las cesiones obligatorias exige acuerdo con la Administración actuante**

Se trata de una escritura en la que se realiza una segregación como acto previo a la cesión al Ayuntamiento. Determina la Dirección que la inscripción debe hacerse en favor de los otorgantes, ya que «el único acto jurídico que se formaliza en ella es el de segregación, y no el de cesión o transmisión», pues no puede inscribirse la cesión obligatoria al Ayuntamiento mediante una escritura otorgada solo por los titulares registrales; y, aunque se alega que el art. 525 D. asturiano 278/2007 estima cumplidos los deberes de cesión con la solicitud de la licencia y con su formalización en documento público, la propia licencia concedida condiciona la cesión a la aceptación posterior del Ayuntamiento; y del precepto citado se desprende que «la cesión ha de formalizarse en documento público, pero no que tal documento público será otorgado unilateralmente por la parte cedente sin consentimiento concurrente de la cesionaria»; en último término, el art. 145.2 DLeg. 1/22.04.2004, texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el Principado de Asturias, se remite en materia registral a la «normativa específica», que no es otra que los arts. 29 y 30 RD. 1093/1997, que exigen el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante.

R. 04.05.2021 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8612.pdf

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Separación y divorcio: **Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública**

Se trata de una finca inscrita con carácter privativo en favor de los cónyuges, pro indiviso, por haberla comprado en estado de solteros; ahora, en convenio regulador aprobado mediante sentencia de divorcio, se parte del carácter ganancial de la finca y se adjudica a la esposa. La Dirección confirma que «es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo

que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. [...] Ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido ex lege, con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. arts. 1354 y 1357.2 C.c.)»: pero esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tendría que ser convenida por las partes (cfr. art. 91.3 RH)».

R. 05.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8613.pdf

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Inmatriculación: **Dudas fundadas e infundadas sobre la identidad de la finca**

Se trata de una escritura de compraventa que pretende ser título inmatriculador de la finca transmitida. La registradora expresa dudas respecto de la identidad de la finca. En el primero de los defectos señala que no coincide el uso de la finca según Catastro, almacén, con el expresado en la escritura, casa. Pero dice la Dirección que esa diferencia no puede ser obstáculo para la inmatriculación, puesto que la única identidad exigida por el art. 205 LH es la referida a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, no con respecto a las edificaciones existentes en ella (ver R. 05.08.2014). Sin embargo, en nota simple previa que se incorporó a la escritura se advertía de que «surgen dudas razonables sobre si la finca a que la instancia se refiere puede proceder de segregación de una finca ya inscrita, ya que todos los linderos se han formado por segregación, pudiendo ser la finca 4752 de Pilas»; y, a pesar de estas advertencias, no se incluyen diligencias especiales o pruebas complementarias que desvirtúen las dudas ni se ha acudido al expediente de dominio que regula el art. 203 LH, que sí que contiene trámites y garantías suficientes».

R. 06.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 2) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8615.pdf

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Representación: **Hay autocontratación cuando una misma persona representa a vendedor y comprador**

Se trata de una escritura de compraventa en la que la sociedad vendedora y la sociedad compradora están representadas por la misma persona (como liquidador solidario de la primera

y administrador único de la segunda); la operación está autorizada por la junta general de la compradora. El registrador considera que es un claro supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y que es necesaria la ratificación de este contrato por el otro liquidador solidario de la sociedad vendedora. La Dirección confirma la calificación negativa: explica que «existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico (cfr. arts. 221.2 C.c. y 267 C. de c.), y para tal supuesto es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte; como la persona que tiene el doble cometido de vender y comprar debe defender, a la vez, intereses contrapuestos, es regla (que tiene su confirmación en el citado art. 267 C. de c.) que sólo habrá poder de representación suficiente si la persona de quien se reciben los poderes o facultades correspondientes da para ello licencia o autorización especial...»; por ello, en el caso concreto es necesaria «la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora».

R. 06.05.2021 (Impulsa Desarrollo Digital, S.L., contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-10) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8616.pdf

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

***Costas:* Denegación de la inscripción por invasión del dominio público marítimo-terrestre**

Se trata de una escritura de compraventa. La registradora comprueba que el edificio del que forma parte la finca se interseca con la zona de exclusión de determinados núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre (art. 36 y disp. adic. 7 L. 2/29.05.2013, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas). «Tomada anotación preventiva de suspensión conforme al art. 36.2 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, se recibe finalmente certificación expedida por el Servicio Provincial de Costas, acreditativa de que la finca se interseca con el dominio público-marítimo terrestre según deslinde aprobado por orden ministerial, por lo que la registradora acuerda denegar la inscripción solicitada» (según el mismo art. 36.2 RD. 876/2014). La Dirección confirma que «nos encontramos ante un caso de cierre registral en el que, por imperativo legal, ha de rechazarse la inscripción registral de títulos pretendidamente traslativos del dominio privado precisamente porque consta acreditado que la finca no es de dominio privado, sino todavía público, y que por ello, tales títulos pretendidamente traslativos otorgados entre sujetos de derecho privado no operan transmisión dominical alguna, y sin que legalmente se admita en estos casos una inscripción dominical condicionada ni la inscripción de una simple y supuesta transmisión posesoria».

R. 06.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8617.pdf

DRAE: intersecarse Del lat. intersecare. 1. prnl. Geom. Dicho de dos líneas, dos superficies o dos sólidos: Cortarse entre sí.

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

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

«Iniciada la tramitación del procedimiento del art. 199 LH sobre la base de una representación gráfica catastral, se practicaron notificaciones a los colindantes y al cotitular de la finca, y dentro del plazo legal se presentaron alegaciones por el titular registral de fincas colindantes. La registradora deniega la inscripción de la representación gráfica catastral en el Registro de la Propiedad, por tener dudas fundadas de que se solapa casi en su totalidad con las representaciones gráficas alternativas presentadas por el titular registral colindante que formula oposición. Estima la Dirección que «las dudas están justificadas, dado que según el colindante registral que realiza alegaciones, la representación gráfica que pretende inscribirse, y que hasta el 12 de diciembre de 2015 figuraba catastralmente en investigación, ocupa parte de la propiedad de sus fincas inscritas, las cuales se encuentran perfectamente delimitadas y consolidadas en su perímetro exterior mediante mojones y vallado metálico, justificándose la medición con plano topográfico –con superposición catastral y ortofoto–, e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral»

R. 07.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8618.pdf

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO 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, R. 11.12.2020 y R. 13.01.2021.

R. 07.05.2021 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de El Puente del Arzobispo) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8619.pdf

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Bienes gananciales: **La resolución de su compraventa requiere demanda a los dos cónyuges o a uno solo y notificación al otro**

«Por sentencia firme se declara resuelta una compraventa con precio aplazado, garantizada condición resolutoria sobre determinadas fincas registrales inscritas a favor de un cónyuge,

que la compró para su sociedad de gananciales. El registrador suspende la inscripción por no constar de la documentación presentada que la demanda haya sido dirigida contra el cónyuge del comprador, ni que haya sido parte en el procedimiento». La Dirección lo confirma, con el matiz de que «la resolución judicial de una compraventa como consecuencia del desenvolvimiento de una condición resolutoria explícita, si bien no exige demanda al cónyuge del adquirente, casado en régimen económico-matrimonial de gananciales, requiere al menos que haya sido notificado de la resolución para la eventual protección de sus intereses, pues el asiento le atribuye derechos sobre la finca. En analogía con la solución ofrecida por el art. 144 RH y con la solución dada por este «Centro Directivo para la protección de titulares de derechos sobre la finca.

R. 07.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Utrera-2) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8620.pdf

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Separación y divorcio: **La adjudicación de la vivienda familiar es inscribible sin escritura pública**

Vivienda familiar: **La adjudicación en separación o divorcio es inscribible sin escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, como R. 24.11.2015 y R. 23.04.2018. En este caso, se trataba de «un testimonio de sentencia dictada en procedimiento de divorcio por mutuo acuerdo, que declara disuelto el matrimonio de los cónyuges demandantes y aprueba el convenio regulador aportado a los autos; en dicho convenio [...] se acuerda liquidar el régimen económico-matrimonial, de separación de bienes, mediante la adjudicación a la esposa de dicha vivienda (adquirida por mitad pro indiviso constante matrimonio), asumiendo la adjudicataria la deuda por el préstamo garantizado con hipoteca sobre dicha finca, y al esposo el pleno dominio de otro inmueble (adquirido por mitad pro indiviso». Dice la Dirección que «los cónyuges dentro de las cláusulas del convenio regulador incluyen la liquidación del régimen de separación de bienes mediante la extinción de la comunidad existente sobre los bienes que se adjudican a cada uno –entre ellos, la vivienda familiar–, por lo que es indudable que el convenio regulador es cauce hábil para la inscripción de la adjudicación de la vivienda que constituía el domicilio familiar».

R. 10.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrent-3) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8622.pdf

En realidad, la adjudicación de la vivienda familiar forma parte del contenido del convenio regulador en cualquier régimen económico matrimonial (art. 90.c C.c.) y no requiere formalización en escritura pública (según reiterada doctrina de la Dirección); pero ocurre lo mismo con la liquidación de las fincas adquiridas pro indiviso constante matrimonio en régimen de separación de bienes; la comunidad que surge de esa adquisición no es una comunidad romana ordinaria, sino una comunidad romana pero matrimonial, objeto del convenio regulador (art. 90.e C.c.).

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

***Obra nueva:* La georreferenciación es necesaria para la declaración de obra terminada**

Se trata de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada. «El registrador opone que la certificación catastral incorporada resulta incongruente, ya que numéricamente señala que la construcción ocupa 150 metros cuadrados, pero las coordenadas que resultan de la misma se corresponden con 160 metros cuadrados; constando, según el documento presentado, que ocupa 150 metros cuadrados». La Dirección parte de que, según el art. 202 LH, *la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica;* lo que en este caso se cumple «al aportarse certificación catastral de la que pueden obtenerse las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación»; el problema es si impide la inscripción «la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por la obra según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas»; y «sí que existe una coincidencia descriptiva total de la edificación con la que figura en Catastro; por tanto, no hay duda alguna de que la edificación declarada es la misma que consta en Catastro, por lo que las coordenadas de ubicación son necesariamente las que resulten dadas respecto de dicha edificación por el citado organismo»; de manera que «no puede ser impeditiva de la inscripción cuando el título se ha ajustado descriptivamente a lo que resulta de Catastro, siempre que la calificación de tales coordenadas confirme la identidad de la edificación y la ubicación de la misma dentro de finca registral».

R. 10.05.2021 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8623.pdf

La Dirección señala la semejanza con el caso de la R. 02.11.2017, pero también la diferencia de que entonces la descripción de la edificación que figuraba en el título procedía de un certificado técnico, sin correspondencia catastral. Para el caso actual explica que la diferencia de metros puede deberse a «que en los datos alfanuméricos que expresa Catastro no se computan ciertas superficies, como los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos, que computan al 50% de su superficie; en concreto, en el supuesto de este recurso, la edificación descrita tiene elementos como voladizos y porches».

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

***Condición resolutoria:* Requisitos para la no consignación de las cantidades pagadas**

Se trata de una escritura de compraventa con precio pagadero en varios plazos y garantizado con condición resolutoria; se pacta que en caso de resolución «la parte compradora perderá una cantidad equivalente al importe que en el momento del impago llevare satisfecho»; y se pactan los requisitos para la inscripción de la futura resolución (título de adquisición, notificación judicial o notarial y no oposición del comprador). Pero señala el registrador que «falta

la exigencia de la acreditación de consignación de las cantidades percibidas por el vendedor en un establecimiento bancario o caja oficial, sin que quepa deducción alguna en concepto de cláusula penal ya que puede tener lugar la corrección judicial en atención a las circunstancias del caso» (art. 175.6 RH). Y la Dirección confirma la calificación negativa porque estima que no se han dado «las circunstancias que permiten la exclusión de la consignación: [...] no se pacta la exclusión de la facultad moderadora de los tribunales prevista en el art. 1154 C.c.; ni la compradora ha 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; ni dicha compradora ha 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. En consecuencia, no dándose tales circunstancias, es precisa la consignación».

R. 11.05.2021 (Notario Juan-Guillermo Giménez Giménez contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8624.pdf

La doctrina sobre la consignación de *el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto* (art. 175.6 RH) se expuso más ampliamente en R. 15.01.2021.

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Separación y divorcio: **La atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges ha de ser temporal**
Vivienda familiar: **La atribución del uso de la vivienda familiar a un cónyuge ha de ser temporal**

Se trata de un convenio regulador de los efectos de un divorcio en el que se atribuye a la esposa «indefinidamente» el uso de la vivienda familiar; las hijas del matrimonio son ya mayores de edad. «La registradora considera necesario determinar un plazo concreto de duración de tal derecho por exigencias del principio de especialidad y de lo previsto por los arts. 9.c y 21.1 LH y 51.6 RH». Y en efecto, así resulta, cuando el uso se atribuye a uno de los cónyuges, tanto del art. 96 C.c. *(por el tiempo que prudencialmente se fije)* como del art. 233.20 C.c.Cat. *(debe hacerse con carácter temporal).* La Dirección se extiende sobre la configuración, alcance y oponibilidad del derecho de uso sobre la vivienda familiar (ver S. 14.01.2010 y R. 10.10.2008), y sobre el carácter temporal cuando se atribuye a un cónyuge no habiendo hijos o siendo mayores (ver S. 29.05.2015), frente al caso de atribución a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden, que «no permite interpretaciones temporales limitadoras» (ver S. 18.05.2015).

R. 17.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Terrassa-1) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9313.pdf

Ver en el mismo sentido la R. 20.10.2016 y su comentario.

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Descripción de la finca: **La omisión de datos descriptivos en el documento judicial no es obstáculo para la inscripción**

Documento judicial: **La omisión de datos descriptivos no es obstáculo para la inscripción**

Adjudicada una finca al único postor en subasta judicial, la registradora suspende la inscripción por dudar de la correspondencia de la finca descrita en el documento presentado con la registral, ya que la superficie de esta, que no consta el documento, es diez veces superior a la superficie de la parcela catastral a la que se refiere. Pero dice la Dirección que «ha de interpretarse que el decreto de adjudicación tiene por objeto la finca registral (que identifica por su número, tomo, libro y folio), y no el inmueble catastral a que corresponda la referencia que fue aportada por los interesados al órgano judicial».

R. 17.05.2021 (Herbeira Inversiones, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9317.pdf

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Titular registral: **Distintos documentos de identidad frente a la identificación por el notario**

Derecho Notarial: **Alcance la identificación del compareciente**

Se trata de una escritura de compraventa en la que el vendedor, francés, se reseña con un determinado NIE, distinto del documento de identidad francés que consta en el Registro. La Dirección considera que esa discordancia no es obstáculo para la inscripción, toda vez que en Francia puede variar el número del documento oficial de identificación, y que «el notario autorizante no sólo ha dado fe de identificarlo, sino que lo identifica –bajo su responsabilidad– como la misma persona que adquirió la finca mediante la escritura de donación que se reseña».

R. 18.05.2021 (Notario José-María Cid Fernández contra Registro de la Propiedad de Valencia-9) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9318.pdf

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Transacción: **No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 07.09.2017). En este caso, se trataba de un testimonio de un auto de homologación de una

transacción judicial de disolución de comunidad. «Se debe tener en cuenta lo establecido en el art. 787 LEC respecto de la división judicial de patrimonios (cfr. art. 406 C.c.). Esta Dirección General también ha tenido ocasión de afirmar que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del art. 787.2 LEC (cfr. R. 09.12.2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el art. 787.2 LEC. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el art. 14 LH se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el art. 787.2 LEC determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso *mandando protocolizarlas*».

R. 18.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 1) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9319.pdf

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

***Herencia:* El procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral requiere defensor judicial**

***Anotación preventiva de embargo:* Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral**

Se presentan en el Registro testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en ejecución se sigue contra bienes de una herencia yacente. «El registrador señala que no se acredita el nombramiento de un administrador judicial de la herencia o, en su caso, la citación de algún heredero» (arts. 790 y ss. LEC). Y la Dirección lo confirma reiterando la doctrina de muchas otras resoluciones: «En el supuesto de este expediente, no consta si el fallecimiento de los titulares registrales se produjo antes de iniciarse el procedimiento ordinario de origen en el que se reclamaron las cantidades impagadas, o con posterioridad a éste y con anterioridad a la interposición del procedimiento de ejecución, por lo que no puede establecerse si la deuda es totalmente o en parte de los deudores o de sus herederos. Pero independientemente de lo anterior, lo que sí consta, pues así se reconoce en la diligencia de ordenación emitida, es que no se produjo nombramiento de defensor judicial, tampoco figura la intervención de ningún interesado en la herencia yacente».

R. 18.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benidorm-3) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9320.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.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Condición resolutoria: **En obligaciones distintas del pago del precio la cancelación requiere sentencia o consentimiento del titular**

Se trata de una escritura en la que se solicita por el comprador la cancelación de una condición resolutoria pactada en una compraventa anterior, para el caso de no obtenerse licencia de edificación en determinadas condiciones por causa imputable a la vendedora o de no incluirse en la publicidad determinada referencia al desarrollo del suelo. La Dirección, siguiendo la línea de la R. 25.03.2014, dice que en el caso de condiciones resolutorias pactadas para garantizar obligaciones distintas del pago del precio aplazado en las compraventas no puede aplicarse el art. 82.5 LH (que permite la cancelación al transcurrir el pazo de prescripción de la acción); ni tampoco el art. 177 RH (que la permite para derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes, por transcurso de cinco años desde su vencimiento): ni finalmente procede en el caso concreto el expediente de liberación de cargas del art. 210 LH, que exige extinción derecho por prescripción, caducidad o no uso. De manera que la regla de cancelación es la general del art. 82.1 LH, que exige sentencia judicial o escritura de consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción.

R. 19.05.2021 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-3) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9321.pdf

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Aprovechamiento por turno: **La desafectación de departamentos no puede dejar afectados menos de diez**

Aprovechamiento por turno: **La desafectación de departamentos requiere consentimiento de la empresa de servicios**

Se trata de un acta notarial en la que la titular de diez apartamentos en régimen de aprovechamiento por turno, que forman un club, modifica el régimen excluyendo del mismo cuatro apartamentos. El registrador señala tres defectos que confirma la Dirección:

–«Vulnerarse el límite legal de diez apartamentos previsto en el art. 23 L. 4/06.07.2012, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico...».

–«No resulta acreditada la prestación expresa de consentimiento a la modificación del régimen por parte de la empresa de servicios mediante comparecencia en el acta de su representante»; la empresa de servicios es necesaria y complementaria (ver arts. 25.1.c y 27.4 L. 4/2012).

–«Tampoco se acredita el nombramiento de quien certifica del acuerdo del club; sin ser suficiente la mera manifestación –en sede del recurso– de que no se aporta nuevamente la justificación por no haber cambios en los nombramientos de secretario y presidente, desde la última acta de desafectación presentada ante el propio Registro, pues cada acto inscribible tiene su propia exigencia de acreditación formal y sustantiva a efectos de inscripción (cfr. art. 18 LH).

R. 19.05.2021 (Windsurfer Limited», contra Registro de la Propiedad de Tías) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9322.pdf

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

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

Se trata de una escritura de disolución de condominio que pretende ser título inmatriculador de una finca. La registradora opone que la finca forma parte de otra inscrita a nombre del mismo titular, de la que se segregaron diversas parcelas. Pero la Dirección señala que «la calificación no expresa motivo alguno por el que se ha alcanzado tal conclusión» y que «no puede tomarse en consideración la extensa y detallada argumentación que realiza la registradora en su informe» (arts. 326 y 327 LH).

R. 20.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 2) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9323.pdf

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

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

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. [...] El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, por manifestar su oposición a la inscripción el Ayuntamiento», que alega se produciría una invasión de terrenos comunales y aporta planos del emplazamiento. La Dirección resume de nuevo su doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa y considera correcta la actuación del registrador al tener en cuenta aquellas alegaciones; desestima el recurso, sin perjuicio de que «por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal [la que se opuso en el caso concreto] o incluso judicial».

R. 20.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-5) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9324.pdf

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Ver también la síntesis de la doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa en comentario a la R. 03.01.2020.

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Hipoteca: **Hipoteca unilateral: Cancelación unilateral y requerimiento legal específico sobrentendido**

Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca unilateral otorgada por el deudor y con requerimiento al acreedor. «La registradora señala como defecto que el texto literal de la escritura se refiere a un requerimiento para la 'cancelación', sin la advertencia de que de no constar en el Registro la aceptación de la hipoteca en el plazo de dos meses se procederá a su cancelación, y en el párrafo siguiente se solicita al Registro la cancelación de la hipoteca si transcurridos dos meses desde el requerimiento si no consta la aceptación; de lo que se deduce que el requerimiento al acreedor se hace para que 'cancele' la hipoteca, no para su aceptación, y no se le advierte además de las consecuencias de la no aceptación» (ver arts. 141 LH y 237 y 248 RH)». Pero dice la Dirección que, al advertirse en la escritura que «si no consta la aceptación después de transcurridos dos meses a contar desde el presente requerimiento (...), se solicita expresamente la cancelación de la referida hipoteca», ya se está cumpliendo la necesaria advertencia.

R. 21.05.2021 (Notario Ángel-María Doblado Romo contra Registro de la Propiedad de Pineda de Mar) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9325.pdf

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Extranjeros: **La escritura extranjera debe contener juicio de suficiencia de la representación equivalente al español**

Título inscribible: **La escritura de ratificación de otra debe presentarse acompañada de la ratificada**

Se trata de una escritura autorizada por un notario de los Países Bajos en la que se ratifica la extinción de un condominio; uno de los otorgantes está representado por otro en virtud de poder otorgado ante el mismo notario:

–La Dirección confirma que el juicio de suficiencia realizado por el notario no es equivalente al exigido a un notario español (art. 98 L. 24/27.12.2001), sino que se hace a los efectos del Derecho neerlandés, «no siendo allí donde la representación surte sus efectos sino en España, lugar de situación del inmueble y de la autoridad del Registro» (art. 10.11 C.c.).

–Por otra parte, al tratarse de ratificación de una escritura anterior, esta debería aportarse, ya que el negocio jurídico está compuesto por dos documentos y ambos deben ser objeto de calificación conjunta (arts. 18 y 20 LH).

R. 24.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Amposta-1) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9667.pdf

Añade la Dirección en términos más generales que «la circulación en España de documentos formalizados ante una autoridad extranjera es indiscutible con sometimiento a los

parámetros que establezca la ley en cada caso concreto (vid. arts. 11 y 12 y disp. final 2 L. 15/02.07.2015, en su ámbito de aplicación, y los arts. 56 a 61 L. 29/30.07.2015, 4 LH y 36 RH)»; si bien advirtiendo que, «desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento otorgado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido, formalmente, como auténtico en el ámbito nacional»; además del juicio notarial de suficiencia para la actuación representativa en España que se trataba en el caso concreto.

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Urbanismo: **Requisitos de inscripción del aprovechamiento urbanístico**

Opción de compra: **Posibilidad de constitución por más de cuatro años como complementario de otra operación**

Opción de compra: **Otros requisitos de inscripción**

Se trata de una escritura de elevación a público y modificación de un contrato privado de opción de compra: con venta de los derechos de aprovechamiento urbanístico que a la finca descrita le correspondan en una determinada unidad de ejecución de un plan general de ordenación urbana, únicamente de los que se concreten en un solar de determinadas dimensiones y techo destinados a estación de servicio; y opción de compra, para una vez firme la reparcelación, sobre un solar que resultaría de la misma. La Dirección trata los varios defectos señalados en la nota registral y califica los confirmados como subsanables:

–Para la apertura de folio registral propio al aprovechamiento el art. 39 RD. 1093/1997 contempla un caso que exige «varios requisitos cumulativos: que se trate de una actuación sistemática, que sea un sistema de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponda a los particulares y que la transmisión se verifique antes de la aprobación definitiva del proyecto»; pero en el caso concreto no resulta acreditado que la ejecución corresponda a los particulares, pues, como resulta de la ficha urbanística aportada, las condiciones de gestión se limitan a prever que pueda ser directa o indirecta en cualquiera de sus modalidades. Además no se concretan las unidades de aprovechamiento que se transmiten, lo que resulta esencial en virtud de lo dispuesto en el art. 43 en relación al art. 33 RD. 1093/1997, sin que sea suficiente la remisión a la ficha de planeamiento o gestión que se incorpora» (que se limita a datos globales para todos los propietarios incluidos en el área).

–«El mismo obstáculo concurre para la inscripción del derecho de opción al no precisar las unidades de aprovechamiento a que específicamente se refiere ni las que corresponden a la propia finca, sin que se refiera a la totalidad del aprovechamiento derivado de la misma como en el caso de la R. 23.10.2001. No siendo admisible tampoco su inscripción cuando se refiere a una determinada finca resultante de la reparcelación antes de su aprobación definitiva, pues si bien puede ser objeto de contrato –art. 1271 C.c.–, su efectiva existencia con esas condiciones y atribución al titular se encuentran sometidos a una 'conditio iuris' de aprobación del proyecto –art. 23 RDLeg. 7/2015–, por lo que hasta entonces adolece de una indeterminación incompatible con las exigencias del principio de especialidad –arts. 9, 21 y 30 LH– y un marcado carácter obligacional que veda su acceso al Registro –art. 9 RH–».

–El art. 14 RH «impediría la inscripción de un derecho de opción por más de cuatro años, pero también cabe entender que cuando se trata de una opción complementaria de otra figura jurídica que lo admita, siempre que esté suficientemente delimitada, pueda acceder a los libros

registrales configurada [por plazo mayor] al amparo de los principios de libertad civil y 'numerus apertus' en materia de derechos reales» (cfr. R. 19.05.2016 y R. 15.03.2021).

–«Procede confirmar el defecto relativo al objeto del derecho de opción, no siendo admisible que se refiera a una finca carente de existencia actual, sino a una eventual resultante de la reparcelación; sí lo sería en caso de referirse al aprovechamiento que corresponda a la finca si resulta debidamente acreditado, en cuyo caso podría ejercerse antes de la aprobación del proyecto y luego materializarse con la aprobación definitiva, por subrogación real, sobre la respectiva finca adjudicada; [...] si resulta acreditado o se refiere a la totalidad del que corresponda a la finca, lo que no ocurre en este caso que sólo se refiere a parte del mismo» (el que corresponda a una parcela de formación futura, que no resulta acreditado con las fichas de gestión aportadas).

–«Resulta necesario también el convenio expreso de las partes para que se inscriba [el derecho de opción], como señala el propio art. 14 RH.

R. 25.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Burjassot) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9669.pdf

La resolución, que ocupa 23 páginas del BOE, además de resolver el caso concreto en los términos que arriba se resumen, supone un auténtico tratado de la inscripción del aprovechamiento urbanístico («procede recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con el aprovechamiento urbanístico», anuncia), al que es necesario remitirse.

Obsérvese, por otra parte, que la referencia a al art. 1271 C.c. *(Pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras)* en contraste con la que también se hace al principio de especialidad es el contraste entre la libertad de contratación, incluso con cosas indeterminadas, y la exigencia de perfecta determinación de los asientos del Registro; de manera que tan correcta resulta la autorización de la escritura como la denegación de su inscripción.

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

***Obra nueva:* Requisitos de la licencia de primera ocupación por silencio administrativo**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva terminada sin licencia de primera ocupación. El recurrente la considera concedida por silencio administrativo positivo, a cuyo efecto acompaña dos solicitudes al Ayuntamiento: una, de licencia de primera ocupación, y otra, de certificación del silencio administrativo positivo. Pero dice la Dirección que la Administración no expide el certificado acreditativo del silencio requerido (cfr. art. 48.2.a RD. 1093/1997), «siendo su apreciación un problema extrarregistral en el que no puede entrar ni corresponde al registrador con los limitados medios de que dispone»; tampoco se acredita el acta de conformidad, cuyo otorgamiento determinaba el inicio el cómputo del plazo del silencio positivo (cfr. art. 48.2.b RD. 1093/1997); ni, finalmente, se acredita que se haya presentado una declaración responsable urbanística (disp. trans. única L. Comunidad de Madrid 1/08.10.2020),

R. 25.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-1) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9670.pdf

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO 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, R. 11.04.2019 y R. 03.02.2021. El caso actual se refiere también a la intervención de la viuda del transmitente, pero era algo más complicado, porque lo que se discutía era «si la intervención del cónyuge del transmitente en la partición de la herencia del primer causante puede consistir solamente en declarar que presta su consentimiento a esa partición, en la que no recibe adjudicación en pago de su participación, o por el contrario debe hacerse una adjudicación o especificarse en qué concepto presta ese consentimiento» (renuncia a la legítima, conformidad al exceso de adjudicación de los otros interesados, compensación del exceso por pago en dinero u otros bienes, «o por cualquier otra causa válida en Derecho»). Dice la Dirección que «se hace necesaria la expresión del título material por el que no se realiza adjudicación al cónyuge del transmitente», dados los distintos efectos de los distintos títulos: «Así, si el cónyuge supérstite ha renunciado a la porción de legítima que le corresponde en la herencia del transmitente, posteriormente no se le podrán adjudicar bienes en pago de esa legítima en otra escritura pública; pero si ha consentido en un exceso de adjudicación a título gratuito, entonces sí podrá después intervenir, adjudicándose bienes, en otra partición parcial que tuviera por objeto otros bienes de la herencia del transmitente o del primer causante; [...] por último, desde el punto de vista estrictamente registral, si se ha prestado consentimiento a un exceso de adjudicación a cambio de una cantidad de dinero, debe identificarse el medio de pago de esa cantidad –art. 21.2 LH».

R. 26.05.2021 (Notario Miguel Prieto Escudero contra Registro de la Propiedad de Cieza-2) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9672.pdf

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Separación y divorcio: **Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública**

Título inscribible: **Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 22.03.2010). En este caso, en el acuerdo al que habían llegado los ex cónyuges dentro de un proceso de liquidación de la sociedad de gananciales se adjudicaba al ex marido una vivienda con asunción del préstamo garantizado con hipoteca; vivienda inventariada como ganancial, pero que estaba inscrita en comunidad ordinaria por adquisición en estado de solteros. La Dirección reitera que «la adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno a la liquidación de gananciales», que debe formalizarse en escritura pública. «Ciertamente, si se tratara de la vivienda familiar y se hubieran realizado pagos del precio aplazado por la adquisición de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa

inicial habrá devenido –'ex lege'– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. arts. 1354 y 1357.2 C.c.)»; pero «esa situación y la consiguiente extinción del condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. art. 91.3 RH)»: pero nada de esto se ha hecho constar en el documento.

R. 26.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrent-1) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9673.pdf

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Condición resolutoria: **La falta de citación de titulares posteriores impide la cancelación, pero no la resolución**

En su día se otorgó escritura de disolución de comunidad en la que se adjudicaba la finca a un condueño, con obligación de pago al otro, que se garantizaba con condición resolutoria explícita; ahora se presenta instancia en la que el acreedor solicita la reinscripción de su cuota a su favor como consecuencia del ejercicio de la condición, a cuyo efecto se acompaña acta de notificación y requerimiento dirigida al comunero adjudicatario y fotocopia del título de constitución de la condición resolutoria; en ella, el deudor se allana a la resolución. El registrador suspende la inscripción: Primero, porque no se aporta copia autorizada de la escritura de extinción de condominio; lo que confirma la Dirección «recordando que, conforme a los principios generales de exigencia de titulación pública (art. 3 LH), no es posible aceptar la presentación de meras fotocopias». Y segundo, porque «solo cabe la reinscripción del dominio, pero no la cancelación de la hipoteca posterior, por falta de notificación a su titular o consentimiento del mismo»; lo que también se confirma, porque, «en relación con los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición, es necesario que la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (R. 28.05.1992, R. 19.11.1996, R. 24.02.1998 y R. 15.11.2005), pues no necesariamente han de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución; se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento».

R. 26.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9674.pdf

La Dirección hace un resumen de su propia doctrina sobre la condición resolutoria del art. 1504 C.c., citando su propia R. 16.01.2019:

«Está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma:

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

»Segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma; formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (S. 21.09.1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (S. 18.12.1991, S. 14.02.1992, S. 30.03.1992, S. 22.03.1993, S. 20.02.1995 y S. 16.03.1995).

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

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

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

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Propiedad horizontal: **Cesión en pago en favor de la comunidad**
Propiedad horizontal: **La comunidad no puede inscribir una finca por dación en pago**
Titular registral: **Solo excepcionalmente puede serlo la comunidad en propiedad horizontal**

Se trata de una escritura en la que el propietario de un elemento privativo en propiedad horizontal lo cede a la comunidad en pago de una deuda que reconoce. El registrador entiende que, fuera de algunos excepcionales supuestos, dada la falta de personalidad jurídica de la comunidad, no cabe admitir la inscripción a su favor. La Dirección confirma la negativa, «pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal ser

titulares permanentes de bienes, por lo que debe considerarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común», y explica la excepcionalidad de los casos en que se ha admitido la inscripción en favor de entidades sin personalidad, «inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral, como fue el caso de inscripción de una adjudicación a favor de una comisión de acreedores de una entidad suspensa (R. 28.01.1987) y la anotación de un convenio de ejecución de sentencia a favor de la masa de una quiebra (R. 30.01.2003)», o también a favor de la comunidad de propietarios en propiedad horizontal «en los supuestos de ejecuciones judiciales, [...] pues admitido el embargo a su favor, debe admitirse la posibilidad de que la ejecución culmine con su adjudicación (cfr. R. 12.02.2016)», incluso en «casos en que la deuda no deriva de la obligación de pago de las cuotas de la propia comunidad, [...] y sin que el objeto de la traba deba ser necesariamente un elemento independiente del propio régimen de propiedad horizontal» (caso de la R. 26.07.2017); pero siempre «esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria».

R. 27.05.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 6) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9675.pdf

Ver resoluciones citadas y sus comentarios. El problema ahora es que ni el notario ni el registrador que autoricen o inscriban la transmisión, ni el juez o el organismo que sigan la ejecución, pueden saber si la comunidad adquiere con inadmisible carácter permanente o si lo hace con permitido carácter transitorio hacia una posterior adjudicación a los propietarios o hacia una conversión en elemento común; ni se explica por qué podía presumirse que era transitorio en los casos de las resoluciones de 2016 y 2017 y no lo era el de esta de 2021; parece que el criterio de admisión no fue el carácter transitorio o definitivo, sino el que entonces se trataba de «una adjudicación judicial derivada de la reclamación de un crédito del que sea titular la comunidad»; y si es así, quizá conviniera dar un paso más y admitir la cesión en pago que, con carácter transaccional, y como dice el art. 1809 C.c., evite la provocación de un pleito o ponga término al que había comenzado.

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Anotación preventiva de demanda de incapacidad: **Procede aunque el mandamiento se refiera también a actos no inscribibles**

Representación: **No es inscribible ni anotable la suspensión judicial de un poder**

Debe practicarse la anotación preventiva de una demanda de incapacitación acordada judicialmente como medida cautelar si del mandamiento resulta la admisión de la demanda y se ordena la anotación (arts. 727 LEC y 42.5 LH); y el hecho de que se acuerde también otra medida cautelar, la suspensión de un apoderamiento otorgado por la persona a quien se pretende incapacitar, no puede ser obstáculo para la anotación preventiva.

R. 27.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9676.pdf

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (art. 20 LH). En este caso, al parecer, en la realidad extrarregistral la finca era ya del deudor perseguido, pero «no se aporta la titulación necesaria para obtener la previa inscripción dominical en favor de la sociedad demandada; tal doctrina en nada queda modificada por el hecho de concurrir una extraordinaria dificultad en la obtención de los referidos títulos intermedios, previendo nuestra legislación hipotecaria el oportuno expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido».

R. 27.05.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9677.pdf

Sobre el embargo y el principio de tracto sucesivo puede verse la R. 22.03.2019 y su comentario.

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: **Posibilidad de inscribir la adjudicación sin cancelación de cargas posteriores**

Se presenta en el Registro testimonio de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, en el que se acuerda adjudicar la finca al ejecutante, y mandamiento que ordena «llevar a efecto lo acordado»; lo acordado, además de la adjudicación, es la cancelación de la anotación preventiva de embargo; pero en cambio no se decreta la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la anotación de embargo, ni siquiera de una manera genérica; respecto de estas, el decreto dice haberse realizado las notificaciones a que se refiere el art. 659 LEC (por el registrador a los titulares de derechos posteriores que figuren en la certificación de cargas), pero del Registro resulta que no es así, porque no consta la nota marginal de expedición de certificación ni por tanto que se hubiesen practicado las subsiguientes comunicaciones. La Dirección dice que, «a diferencia de lo que ocurre en la ejecución hipotecaria, en el procedimiento ejecutivo no es esencial la certificación de cargas. [...] pues la anotación del embargo ya advierte a aquéllos [titulares posteriores] de la muy probable e inminente ejecución»; y así, el art. 660.2 LEC dispone que *la ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución;* por tanto, «no es requisito necesario para poder practicar la inscripción del decreto de adjudicación y del correspondiente mandamiento

de cancelación en un procedimiento de ejecución ordinario el hecho de que no se haya expedido certificación registral en el mismo». «Un segundo aspecto del defecto discutido» es que «ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios»; y, aunque respecto a los posteriores a la certificación de cargas bastará la expresión genérica (art. 233 RH), en este caso no consta la expedición de certificación, por lo que se confirma la necesidad de que el mandamiento especifique los asientos que han de ser cancelados. Sin embargo, «a diferencia de lo que establece el art. 133 LH (para la ejecución hipotecaria), no se exige legalmente en la ejecución ordinaria la presentación conjunta del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, lo que abona la posibilidad de inscribir la adjudicación, aunque no se presente el mandamiento cancelatorio (vid. R. 28.10.2010 y R. 25.10.2012)»; por lo que también se estima parcialmente el recurso «en lo referente a la posibilidad de inscribir y cancelar sin necesidad de haberse expedido la certificación de cargas».

R. 31.05.2021 (Reciclajes Sierra, S.L., contra Registro de la Propiedad de Almería-1) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9679.pdf

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

Menores e incapacitados: **Justificación ante el notario de la modificación de capacidad y tutela**

Se trata de una escritura de venta de un inmueble cuyo propietario tenía su capacidad modificada por auto recaído en procedimiento de juicio verbal sobre capacidad, por lo que estaba representado por el tutor nombrado, autorizado este para la venta directa por auto judicial. Se acredita la modificación de capacidad, la delación de la tutela y la autorización de la venta con exhibición al notario de testimonios de los respectivos autos judiciales, y el notario da fe de ello y estima la suficiencia de facultades para el otorgamiento. La registradora considera necesaria la incorporación de los respectivos testimonios de las referidas resoluciones judiciales. Pero dice la Dirección que «los términos empleados por el notario autorizante comportan cabalmente una constatación de dicho documento judicial con valor de testimonio en relación, con eficacia análoga a la del testimonio literal (cfr. arts. 251 y ss. RN), que contiene no solo la afirmación de un hecho sino también un juicio del notario amparados por la fe notarial, que incluye los elementos necesarios para la calificación registral conforme al art. 18 LH»; y que, «aun no referida la problemática que –respecto del defecto analizado– subyace en el presente recurso a una cuestión estricta de representación y juicio de las facultades representativas, no es menos cierto que es perfectamente trasladable al caso la doctrina que se contiene en las S. 20.11.2018 y S. 22.11.2018...».

R. 01.06.2021 (Notario Pedro Díaz Serrano contra Registro de la Propiedad de Málaga-13) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10062.pdf

Sobre la justificación de la representación ante el notario e interpretación del art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hay doctrina

de la Dirección bastante consolidada; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 02.12.2010; ver también R. 18.12.2018.

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

Documento judicial: **No puede inscribirse la usucapión declarada sin el titular registral**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014, R. 10.04.2017). En este caso se trataba de sentencia estimativa de la prescripción adquisitiva del actor sobre una determinada plaza de garaje, pero dictada en procedimiento contra una persona distinta del titular registral.

R. 01.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-17) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10064.pdf

Ver resoluciones citadas y sus comentarios; ver también R. 08.09.2017, en cuyo comentario se reseñan las S. 21.10.2013 y S.TC 266/14.12.2015.

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

Calificación registral: **La calificación negativa debe ser suficiente y motivada**
Recurso gubernativo: **Es suficiente para interponerlo el poder privado ratificado ante el registrador**
Descripción de la finca: **Puede rectificarse con una representación gráfica para cada porción de la finca**

1. Recurso gubernativo.– Con carácter previo resuelve la Dirección que es suficiente la legitimación para interponerlo cuando se acredita la representación del interesado con documento privado con firma ratificada ante el registrador; y cita la R. 21.05.2007 y el art. 32 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que comporta una gran flexibilidad, toda vez que permite acreditar la representación *por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna;* y añade que, «aunque el otorgamiento de la representación fuera posterior a la interposición del recurso, ha de considerarse una ratificación de lo actuado por el representante».

También con carácter previo reitera su doctrina sobre la necesidad de una motivación suficiente, que en este caso considera producida, puesto que el recurrente «ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa».

2. Inscripción de representación gráfica.– Se pretende la inscripción de la representación gráfica, y consiguiente rectificación de descripción, de una finca discontinua formada por dos porciones separadas por un camino. El registrador deniega el procedimiento del art. 199.2 LH porque se aportan dos representaciones gráficas alternativas, una para cada porción, y entiende que es exigible una única representación gráfica en formato GML multipolígono. Dice la Direc-

ción que «tal posibilidad [de dos representaciones gráficas] debe reputarse plenamente válida, pues así resulta expresamente del punto 7.2.c Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015: [...] 'En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan', sin que se contenga ninguna otra precisión sobre tal extremo en la posterior Resolución conjunta 23.09.2020.

R. 01.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10065.pdf

Aclara la Dirección que lo resuelto «no es óbice para que también pueda practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca contenida en un único archivo GML en formato multipolígono, aun sin la aportación del informe de validación gráfica catastral, siempre que se dé cumplimiento a las prescripciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta de 2015, lo cual exigirá que el técnico que suscriba la representación gráfica declare, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la citada resolución, 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 de los requisitos técnicos especificados en la misma».

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

***Hipoteca:* Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.02.2021), basada en resoluciones judiciales como las S. 03.06.2004, S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013. En el caso concreto, el auto decía que, «en el caso de doña E. [tercer poseedor], nada cabe decir, dado que se personó de inmediato tras la comunicación del Registro (precisamente, la llevada a cabo en cumplimiento de lo previsto en el mencionado art. 659 LEC)». La Dirección, aunque reconociendo que «la posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la debida demanda y requerimiento de pago», se ve forzada a concluir que «si el Juzgado ve correcta la personación de doña E., no puede la registradora cuestionar en su calificación el fondo de esta decisión judicial (ver art. 100 RH); procede, en consecuencia, revocar el señalado defecto».

R. 02.06.2021 (SPV Reoco 3, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pedreguer) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10066.pdf

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

***Inmatriculación:* La antigüedad de un año es exigible a los documentos previos presentados con la redacción actual de la Ley**

Ante la pretensión de inmatriculación de una finca por el sistema de doble título, la Dirección confirma la suspensión registral por no cumplirse los requisitos exigidos por el art. 205 LH en cuanto al transcurso de un año entre la transmisión contenida en el título previo y el título inmatriculador; y sin que pueda entenderse aplicable la legislación anterior a la redacción dada al precepto por L. 13/2015 (que no exigía esa antelación de un año), ya que, según la disp. trans. única L. 13/2015, el criterio decisorio es el de la fecha de la presentación del título en el Registro (en ese sentido, R. 19.11.2015, R. 23.06.2016, R. 03.10.2016, R. 11.10.2016 y R. 14.12.2016); y en este caso, si bien la presentación de la documentación se produjo en 2012, el asiento caducó y perdió cualquier eficacia que la legislación anterior le pudiera conceder; la actual presentación se ha producido bajo la vigencia de la ley ya reformada.

R. 02.06.2021 (Notario Pablo Tortosa Crovetto contra Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10067.pdf

El objeto principal de la resolución solo tiene un interés de derecho transitorio; sí lo tiene en cambio la solución que la Dirección ofrece: «Podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el art. 203 LH o bien complementando el primero de los títulos aportados con acta de notoriedad. En dicha acta, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo art. 205 LH, y a la regulación del art. 209 RN, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha».

II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

***Herencia:* La rectificación de la escritura requiere el consentimiento de todos los herederos**

***Herencia:* Requisitos para la adjudicación de bienes privativos por confesión**

***Bienes gananciales:* El posible carácter privativo del precio ha de acreditarse por prueba documental pública**

***Usucapión:* Requiere declaración judicial, no puede apreciarse por el registrador**

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia, de la que se hace posteriormente rectificación, justificación, aclaración y ratificación por parte de una de las herederas, sin que conste el consentimiento de los demás. La Dirección analiza los defectos señalados por la registradora:

–«La rectificación del contenido de la escritura de adjudicación de herencia precisa el consentimiento de todos los herederos»; lo que «no puede más que confirmarse» (arts. 1058 y 1059 C.c.).

–«Para que las tres hijas de la causante se adjudiquen la finca como privativa de su madre [inscrita como privativa por confesión de su esposo], es preciso que consientan todos los legitimarios del confesante premuerto (para cuya determinación deberá estarse al título sucesorio), salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia del confesante premuerto, lo que no se ha acreditado» (art. 95.4 RH).

–La justificación de la privatividad no puede hacerse por «documentos privados, que no prueban de forma indubitada la privatividad, y por tanto, no basta al efecto la simple manifestación de que se empleó dinero privativo, dado el carácter fungible del dinero; y el hecho de que el adquirente haya enajenado con anterioridad el bien privativo prueba que un día existió en su patrimonio privativo una cierta cantidad de dinero, pero no que sea ese dinero el que se emplea para la adquisición de otro bien» (ver art. 95.2 RH y R. 18.10.1999).

–La manifestación de que la finca «está libre de cargas, arrendamientos y gravámenes, [...] aparte de la poca trascendencia de esta situación arrendaticia, dado que de un acto a título gratuito se trata, son afirmaciones realizadas solamente por una de las hijas, la cual por sí sola no puede rectificar la inicial escritura de herencia».

–«El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador» (la heredera recurrente alegaba que «los herederos llevan en la posesión de la finca más de 30 años, con lo que habrían adquirido por usucapión, con independencia de la adquisición por título hereditario»).

R. 03.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-7) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10068.pdf

II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

Inmatriculación: **La aportación a la sociedad de gananciales es título apto para la inmatriculación**

Inmatriculación: **La antigüedad del título previo se cuenta desde el momento de la adquisición**

La Dirección declara procedente una inmatriculación por doble título del art. 205 LH: El título previo es la escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales, que, como ha reiterado en otras ocasiones, es título apto para ello; debe expresarse en él la causa de la aportación, pero «en el presente caso se dice expresamente en la escritura que la aportación 'se hace con carácter oneroso y que se tendrá en cuenta en la futura liquidación de la sociedad conyugal'». Y el título previo es una escritura de herencia, otorgada el mismo día y ante el mismo notario; el art. 205 LH exige que «la adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador», pero ese año «ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior». En cuanto al requisito del antiguo art. 298 RH, de que la finca se encuentre catastrada a favor del titular, reitera la doctrina de que debe entenderse tácitamente derogada con todo el título VI RH por la disp. derog. única L. 13/2015 (R. 25.09.2017, R. 07.11.2017, R. 19.07.2018, R. 14.11.2018 y R. 17.01.2020).

R. 03.06.2021 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso contra Registro de la Propiedad de Cambados) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10069.pdf

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

Rectificación del Registro: **Es necesario el consentimiento del titular o resolución judicial**

Se confirma la denegación de una rectificación registral (de que la cuota inscrita sobre un local no corresponde a la plaza de aparcamiento 2, sino a las 2 y 3), otorgada sin consentimiento de los demás titulares del local, porque «los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1.3 LH), por cuya razón la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho» (art. 40 LH).

R. 03.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Motril-1) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10070.pdf

III

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Sociedad mercantil: **Obligación de inscripción en el Registro de Prestadores de Servicios a Sociedades y Fideicomisos**

Reitera, sobre esta obligación, la doctrina de las seis R. 05.02.2021.

R. 25.02.2021 (Air Sport Charters, SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6437.pdf

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2021 (BOE DE 22 DE ABRIL DE 2021)

Sociedad limitada: **Cuentas: Declaración de identificación del titular real**

Ante una solicitud de depósito de cuentas, la Dirección analiza los tres defectos señalados en la nota registral, relativos a la declaración de identificación del titular real (O.JUS. 319/21.03.2018):

–Solo existe la obligación de declarar las personas físicas que posean más de un 25% del capital; pero si, junto a la declaración de un socio que posee el 75%, voluntariamente se añade a otro socio que posee el 25% restante, «nada se le puede objetar, ya que con ello se conseguirá que el Registro de Titularidades Reales sea más completo».

–Es necesaria la firma de los administradores si la presentación se hace en formato papel, pues el art. 9.1 RD. 304/2014 exige una declaración responsable de la persona que tenga atribuida la representación de la persona jurídica; si se hiciera de forma telemática, «la firma electrónica del archivo que contiene todos los documentos a presentar, equivale a la firma individualizada de cada uno de ellos, ya que alcanza a todo su contenido (vid. R. 17.10.2013, R. 21.12.2015 y R. 05.09.2017)».

–No puede accederse al depósito si falta uno de los documentos que integran el depósito de cuentas, en este caso la hoja destinada a datos generales de identificación.

R. 25.02.2021 (Electrodomésticos Diuof Bal 2014 S.L., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 22.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/22/pdfs/BOE-A-2021-6438.pdf

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Sociedad profesional: **Concepto de actividad de profesional a efectos de constitución de una sociedad**

«El presente recurso versa sobre el concepto de actividad profesional definido en el art. 1 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, como elemento determinante de la sujeción de las compañías que la tengan por objeto a la disciplina especial que este texto legal establece». A raíz de la S. 18.07.2012 la Dirección ha venido sosteniendo (ver, por ejemplo, R. 12.06.2019) que «cuando los estatutos sociales de una compañía hagan referencia en la delimitación del objeto a actividades que revistan el carácter de 'profesionales' conforme al concepto adoptado en el art. 1 L. 2/2007, la sociedad debe quedar sometida a la disciplina establecida en este texto legal [debe adoptar la forma de sociedad profesional], a menos que, en aras de la certidumbre jurídica, se incluya la declaración expresa de que se configura como una compañía de medios, de comunicación de ganancias, o de intermediación, posibilidad expresamente aludida en la exposición de motivos de la Ley»; y entendiendo que «es actividad profesional aquélla para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, o titulación profesional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar una titulación universitaria oficial, e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional». Pero en el caso concreto la nota registral se limita a decir que la sociedad que se constituye «debe adoptar la forma de sociedad profesional, sin señalar específicamente las [actividades] que pudieran tener tal carácter, y menos aún indicar la disposición o disposiciones legales de las que derivara el carácter». No obstante, las actividades sujetas a sospecha en este caso son las de «formación, consultoría y asesoramiento en el campo de la construcción, la ingeniería y la arquitectura», respecto de las que no se puede «confundir la profesión de arquitecto o ingeniero con la prestación de servicios de formación, orientación o consejo para el mejor ejercicio de tales cometidos»; y en cuanto a la consultoría, «se va delimitando paulatinamente como una actividad profesional socialmente tipificada, pero el legislador todavía no ha adoptado la decisión de regularla como una profesión titulada sometida a colegiación obligatoria». Por lo que se estima el recurso.

R. 10.03.2021 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro Mercantil de Badajoz) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6914.pdf

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Sociedad limitada: **Cuentas: El auditor para las cuentas consolidadas debe nombrarse por la junta**

Confirma que, según el art. 42, pfos. 4 y 6, C. de c., el auditor para las cuentas consolidadas debe nombrarse por la junta general de la sociedad, no por la administración, aunque la consolidación haya sido voluntaria.

R. 11.03.2021 (Grupo Empresarial de Construcción e Infraestructuras Marteñas, S.L., contra Registro Mercantil de Jaén) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6917.pdf

Sobre auditoría de cuentas consolidadas voluntariamente puede verse, en el mismo sentido, la R. 25.11.2015.

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Sociedad profesional: **Concepto de actividad de profesional a efectos de constitución de una sociedad**

Sociedad limitada: **Objeto social: No basta con la exclusión genérica de actividades sujetas a regulación especial**

Sociedad limitada: **Constitución: Inscripción parcial del objeto social**

Se trata de una escritura de constitución de sociedad:

–El registrador entiende que «el objeto social contiene actividades que tienen el carácter de profesional de acuerdo con el art. 1 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, sin que se especifique que se realizarán en concepto de mediación o intermediación ya que no es bastante la cláusula de exclusión de las actividades sujetas a legislación especial». El recurso se centra en la actividad de «consultoría de gestión empresarial» y dice la Dirección que el defecto «debe ser revocado, pues no puede entenderse que dicha actividad social esté incluida en el ámbito propio de las sociedades profesionales reguladas por la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales».

–También según la calificación registral, «determinadas actividades a que se refiere requieren, para su ejercicio, el sometimiento a normativa especial», como «otras actividades crediticias» u «otros servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones». La Dirección confirma que, aunque «en los estatutos calificados se especifica que 'quedan excluidas todas aquellas actividades sujetas a legislación especial que exija el cumplimiento de requisitos específicos que no reúna la sociedad', esta cláusula no es suficiente para que puedan acceder al Registro todas esas determinadas actividades que se reseñan en la calificación»; por lo que se confirma la calificación en este extremo.

–«No obstante, dado que en la escritura se solicitó expresamente la inscripción parcial, el registrador debe acceder a ella, conforme art. 63 RRM, pues las actividades referidas en los dos párrafos anteriores cuya inscripción se rechaza no afectan a la esencia del negocio jurídico formalizado y tienen autonomía en relación con las restantes actividades incluidas en el objeto social».

R. 18.03.2021 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6926.pdf

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 28 DE ABRIL DE 2021)

Sociedad anónima: **Reducción de capital: En la amortización de acciones del socio moroso no es necesaria la constitución de reserva**

Se trata de una reducción de capital con amortización de las acciones de un socio que no ha aportado dividendos pasivos y cuya venta ha intentado la sociedad por cuenta del socio, pero in-

fructuosamente (art. 84 LSC). El registrador entiende que la operación equivale a una reducción por amortización de acciones adquiridas por la sociedad a título gratuito y que, por tanto, debe constituirse la reserva indisponible que establece el art. 335 LSC. Pero dice la Dirección que entre ambas operaciones no hay una identidad de razón que permita aplicar un mismo régimen (art. 4.1 C.c.): en la reducción de capital por amortización de acciones adquiridas a título gratuito la compañía es propietaria de unas acciones propias con las que se ha cumplido el principio de aportación y «su amortización no comporta ninguna disposición de activos sociales, sino un asiento contable de desafectación de fondos adscritos al capital social y su asignación por el mismo importe a una reserva»; mientras que la amortización de las acciones del socio moroso «recae sobre un objeto, las acciones, que no es propiedad de la compañía y que, por tanto, difícilmente ha podido adquirir a título gratuito».

R. 30.03.2021 (Aglomancha Empresa Constructora, S.A., contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 28.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/28/pdfs/BOE-A-2021-6929.pdf

Efectivamente, desde el punto de vista de las operaciones sociales, los dos supuestos son muy distintos; pero desde el punto de vista de los acreedores, que es a los que se intenta proteger con la reserva del art. 335 LSC, la analogía que pretendía el registrador no parece desencaminada: en ambos casos hay una desafectación de fondos adscritos al capital social por el total importe de la reducción; además, en cuanto a la parte desembolsada de las acciones del socio moroso, que quedan en beneficio de la sociedad según el art. 84 LSC, no hay duda de que la sociedad la adquiere a título gratuito aunque no sea por liberalidad del socio sino por ministerio de la ley; y en cuanto a la no desembolsada, aunque no se haya «cumplido el principio de aportación», la sociedad contaba en su patrimonio de un crédito contra el socio, crédito que desaparece con la reducción.

He aquí la parte que interesa de los dos preceptos citados:

Art. 335 LSC. Exclusión del derecho de oposición. Los acreedores no podrán oponerse a la reducción [...] cuando se realice [...] por vía de amortización de acciones adquiridas por la sociedad a título gratuito. En este caso, el importe del valor nominal de las acciones amortizadas o de la disminución del valor nominal de las mismas deberá destinarse a una reserva de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social.

Art. 84 LSC. Reintegración de la sociedad. Cuando el accionista se halle en mora, la sociedad podrá, [...] enajenar las acciones por cuenta y riesgo del socio moroso. [...] Si la venta no pudiese efectuarse, la acción será amortizada, con la consiguiente reducción del capital, quedando en beneficio de la sociedad las cantidades ya desembolsadas.

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2021 (BOE DE 30 DE ABRIL DE 2021)

***Recurso gubernativo:* Publicación de sentencia anulatoria de resolución**

La Dirección General publica, conforme al art. 327 LH, la S.JPI A Coruña-2 12.12.2019, firme, que anula la R. 13.09.2017. (En la resolución anulada se decía que solo procede el recurso gubernativo contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento. La

sentencia ordena la inscripción de determinados extremos de un laudo arbitral y dejar sin efecto una cancelación practicada).

R. 12.03.2021 (Publicación de sentencia en recurso contra Registro Mercantil de Santiago de Compostela) (BOE 30.04.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/04/30/pdfs/BOE-A-2021-7102.pdf

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Constitución por procedimiento de urgencia: Necesidad de colaboración entre notarios y registradores**

En un caso de constitución de sociedad con estatutos-tipo (RD. 421/29.05.2015), la Dirección señala que la introducción del sistema por la L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, partió de la necesidad de agilizar el inicio de la actividad emprendedora, y que «un pilar básico para conseguir que el sistema funcione ágilmente es la colaboración entre notarios y registradores mercantiles»; y reprocha que «en este caso se ha producido todo lo contrario», por nimiedades.

R. 13.04.2021 (Notario Jesús Domínguez Rubira contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7409.pdf

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Constitución: Cláusula de designación de un representante para la comunidad hereditaria**

***Sociedad limitada:* Constitución: Cláusula de distribución de beneficios por cabezas con independencia de la participación en capital**

Se trata de una escritura de constitución de una sociedad limitada, a la que la registradora pone dos objeciones que analiza la Dirección:

–«La cláusula de los estatutos sociales según la cual 'se establece la posibilidad de que cada socio pueda designar un representante para el ejercicio de los derechos sociales constante la comunidad hereditaria, si así lo establecen los respectivos títulos sucesorios', a su juicio, contradice lo establecido en el art. 126 LSC» (según el cual, en la cotitularidad de participaciones debe designarse una sola persona física para el ejercicio de los derechos de socio). Pero la Dirección interpreta la cláusula en el sentido de que lo que se pretende es permitir al socio causante –y no al socio coheredero– que designe a ese único representante de la comunidad hereditaria, según la remisión del art. 188.5 RRM.

–En otra cláusula estatutaria se establece que en la distribución de dividendos todos los socios tendrán derecho a una parte igual, con independencia de su participación en el capital. Según la registradora, la proporción entre dividendo y partición en capital solo puede alterarse mediante

la creación de participaciones privilegiadas, con observancia de lo dispuesto en el art. 184.2.2 RRM. Pero según la Dirección ese caso de participaciones privilegiadas «no constituye un numerus clausus de los supuestos de desigualdad de derechos que permiten otros preceptos legales, como el art. 275 LSC»; la cláusula debatida «no infringe la prohibición de pacto leonino que excluya a uno o más socios de toda parte en las ganancias o en las pérdidas (cfr. art. 1691 C.c.)», además de que, en la sociedad limitada, «en las relaciones entre los socios se permite el amplio juego de la autonomía de la voluntad para que los estatutos se aparten del criterio capitalista que consagran normas dispositivas, como la del citado art. 275 LSC».

–«Por último, dado que en la escritura se solicitó expresamente la inscripción parcial, la registradora debió acceder a ella, conforme art. 63 RRM».

R. 14.04.2021 (Brösen & De Jager Project Development, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7411.pdf

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 05 DE MAYO DE 2021)

Registro de Bienes Muebles: **La cancelación de reserva de dominio debe solicitarse por la entidad financiadora**

La cancelación de reserva de dominio sobre un vehículo inscrita en el Registro de Bienes Muebles a favor de la entidad financiadora requiere solicitud emitida por esta donde se haga constar la causa que motiva la cancelación (art. 22 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y R. 28.05.2018, que aprobó un modelo de cláusula convencional de cancelación de reservas de dominio), o resolución judicial. No puede alegarse en contra que la sociedad se ha disuelto y liquidado, pues el art. 400 LSC ya prevé la formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la sociedad, por los antiguos liquidadores o por el juez del domicilio que hubiera tenido la sociedad.

R. 15.04.2021 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Córdoba) (BOE 05.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7416.pdf

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2021 (BOE DE 19 DE MAYO DE 2021)

Sociedad limitada: **Administración: Remuneración de los administradores por funciones extrañas al cargo**

Sociedad limitada: **Aportaciones: La justificación de no dinerarias por certificación bancaria no requiere legitimación de firma**

En la constitución de una sociedad limitada se plantean dos cuestiones:

1. Remuneración de administradores.– Según los estatutos «El cargo de administrador será gratuito, sin perjuicio del pago que pueda hacerse en concepto de honorarios o salarios que pu-

dieran acreditarse frente a la sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso». «El registrador considera que deberán condicionarse las retribuciones que el administrador perciba por relaciones laborales a que el administrador desarrolle como consecuencia de las mismas una actividad distinta a la que le corresponde como órgano de administración y excluyendo las relaciones laborales de alta dirección» (ver art. 217 LSC). Pero la Dirección, en la línea de la R. 10.05.2016, dice que «deben separarse dos supuestos: el de retribución de funciones inherentes al cargo de administrador y el de la retribución de funciones extrañas a dicho cargo; [...] estas funciones extrañas al cargo –es decir, las que nada tienen que ver con la gestión y dirección de la empresa– tampoco es necesario que consten en estatutos, sino simplemente en los contratos que correspondan» (arrendamiento de servicios, laboral común, etc.); por tanto, considera compatible el carácter gratuito del cargo con la retribución por la prestación de esos otros servicios o por su vinculación laboral para el desarrollo de otras actividades ajenas al ejercicio de las facultades de gestión y representación. En consecuencia, considera también que el registrador debió acceder a la inscripción parcial, conforme art. 63 RRM, «pues la cláusula estatutaria debatida cuya inscripción se rechaza no afecta a la esencia del negocio jurídico formalizado y tiene autonomía en relación con las restantes disposiciones estatutarias».

2. Acreditación de aportaciones dinerarias.– La realidad de las aportaciones dinerarias se acredita con certificaciones bancarias en las que figura el sello de la entidad y firmas ilegibles, pero son copia impresa del certificado generado en formato digital firmado electrónicamente, «conforme a la L. 59/2003, de Firma Electrónica», haciéndose constar que se 'puede comprobar su autenticidad contrastándolo con la versión digital del mismo, en el que se puede comprobar la firma en el panel de firmas'». «El registrador suspende la inscripción solicitada porque no consta la persona, apoderado del banco, que expide la correspondiente certificación acreditativa de la aportación dineraria ni tampoco se puede comprobar la firma electrónica, al venir extendida en papel». Dice la Dirección que «los arts. 62.1 LSC y 189 RRM establecen que esa acreditación deberá realizarse mediante certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en entidad de crédito», con lo que permiten «que el desembolso se justifique mediante un documento privado, expedido por la entidad de crédito, pero sin exigencia alguna de legitimación de la firma de quien lo expide ni acreditación de su representación (exigencia que, como puso de relieve 'obiter dicta' este Centro en R. 16.12.2015, sin duda provocaría la parálisis de una operativa tan frecuente como la ahora debatida)», y «si se tiene en cuenta que los documentos privados firmados electrónicamente tienen el mismo valor y la eficacia jurídica que corresponda a los documentos con firma manuscrita (cfr. art. 3 L. 6/11.11.2020, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza), debe concluirse que no puede exigirse para aquéllos mayores requisitos relativos a la acreditación de su autenticidad que los que se exigen a éstos».

R. 26.04.2021 (Notario Luis Prados Ramos contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 19.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/19/pdfs/BOE-A-2021-8316.pdf

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

Sociedad anónima: **Reducción de capital: En la «operación acordeón» debe respetarse el derecho de preferente suscripción**

Se trata de una escritura de reducción de capital a cero, a causa de pérdidas, y de aumento simultáneo mediante la compensación de un crédito, de manera que las nuevas acciones se adjudican directamente a la entidad acreedora, pero sin renuncia al derecho de suscripción preferente por parte de los accionistas que no votaron a favor del acuerdo. El registrador considera necesaria esa renuncia y cita los arts. 343.2 *(En todo caso habrá de respetarse el derecho de asunción o de suscripción preferente de los socios),* 304 y 305 LSC y la R. 20.11.2013. Según la recurrente, el derecho de suscripción preferente se limita en su reconocimiento general en el art. 304.1 LSC al aumento con cargo a aportaciones dinerarias, y así debería entenderse en el aumento de la «operación acordeón». Pero dice la Dirección que no se trata de una simple operación de aumento de capital, «se trata de dos modificaciones concatenadas y recíprocamente condicionadas, conformando una operación compleja cuya singularidad consiste en permitir una minoración prohibida con carácter general por el art. 5.1 LSC (reducción del capital por debajo del mínimo legal), a la que los arts. 343 a 345 LSC vienen a dar cobertura legal, supeditándola a la ejecución efectiva del aumento de capital consecutivo que lo amplíe hasta una cantidad igual o superior a la cifra mínima»; el cometido fundamental de esa conjunción de las dos operaciones es «impedir que, merced a un acuerdo mayoritario, los minoritarios queden excluidos de hecho de la compañía a causa de la reducción total, o relegados a la insignificancia a través de una minoración considerable de su participación en la compañía; por esta razón, el respeto exigido *en todo caso* al derecho de preferencia se orienta a garantizar a todos los socios la permanencia en la compañía, aunque sometida a la carga de efectuar un nuevo desembolso».

R. 05.05.2021 (Parkmobel Instaladora, S.L., contra Registro Mercantil de Ourense) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8614.pdf

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 24 DE MAYO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Junta general: Convocatoria por administrador caducado para aprobación de cuentas**

«El objeto de este recurso consiste en resolver si es válida la junta general convocada para proceder al nombramiento de administradores y aprobación de las cuentas anuales de una sociedad, realizada el día 11 de noviembre de 2020, por parte de un consejo de administración cuyos cargos habían caducado el 31 de octubre de 2020». Aunque la Dirección reconoce que los administradores caducados solo pueden convocar *para el nombramiento de los administradores* (art. 171 LSC), cita sus dos R. 22.10.2020, que admitieron extender la convocatoria por el administrador caducado al cambio de estructura del órgano de administración, y concluye que, «si se tiene en cuenta que la aprobación de las cuentas anuales es una materia sobre la que la junta, de conformidad con el art. 164 LSC, debe tratar necesariamente en cada ejercicio, y que por tanto es un punto del orden del día de inserción obligatoria en la convocatoria, sin perjuicio de que se pudiera tratar en otra junta, llegamos a la conclusión de que la validez de la convocatoria admitida para la renovación de los administradores, se puede extender a la aprobación de las cuentas anuales».

R. 07.05.2021 (Notario Juan-Antonio Andújar Hurtado contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 24.05.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8621.pdf

La Dirección cita la R. 04.02.2015, de la que resulta que la junta no puede convocarse por administradores caducados fuera del plazo de prórroga; cita también una amplia serie de sentencias del Tribunal Supremo –S. 05.07.2007, S. 23.10.2009, S. 09.12.2010 y S. 23.02.2012, y analiza especialmente la de 2010–, y todas ellas se encaminan a que «razones pragmáticas imponen reconocer, dentro de ciertos límites, a quienes de hecho administran la sociedad facultades para convocar junta dirigida a regularizar los órganos de la sociedad» (lo que nadie discutía, está en el art. 171.2 LSC); y cita finalmente los arts. 40, ap. 3 y 5, RDL. 8/17.03.2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social por el COVID-19, que venían a prorrogar el mandato de los administradores, pero no hasta el punto evitar la caducidad en el caso concreto; y acaba aceptando una analogía con el caso de las R. 22.10.2020, que admitieron la convocatoria extraordinaria para nombramiento de administradores con cambio de la estructura del órgano de administración; pero encajar en la convocatoria irregular del art. 171.2 LSC el cambio de estructura administrativa es más fácil que encajar la aprobación de cuentas. Quizá la explicación de por qué la sociedad, el notario y la Dirección deciden seguir adelante con el caso está en que «deben tenerse en cuenta en el presente expediente las especiales circunstancias concurrentes derivadas de la pandemia producida por el COVID-19 y del alto número de socios que dificultaba la posibilidad de encontrar un lugar adecuado para la celebración de la junta». Conviene tenerlo en cuenta para no extrapolar la doctrina de esta resolución cuando pasen esas «especiales circunstancias».

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

Sociedad anónima: **Junta general: La solicitud de complemento de convocatoria y su forma y anotación preventiva**

Sociedad anónima: **Junta general: La solicitud de complemento de convocatoria requiere notificación fehaciente**

El objeto del recurso es si procede la anotación preventiva prevista en el art. 104 RRM, de solicitud de publicación de complemento de convocatoria; el derecho a solicitarlo a la sociedad anónima se regula en el art. 172 LSC, que establece que la petición se haga a la sociedad *mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.* El registrador considera que no se ha cumplido con dichos requisitos en la doble notificación hecha en el caso concreto: por burofax, porque se recibió después de los cinco días; y por correo electrónico, porque no se puede considerar notificación fehaciente por no intervenir una entidad «prestadora de servicios de certificación». El debate se centra en este segundo punto, y la Dirección confirma la calificación negativa: «La distinción entre los conceptos autenticidad y fehaciencia ha sido abordada por este Centro Directivo en R. 02.01.2019 y R. 06.11.2019: [...] únicamente el operador postal universal goza de la presunción de veracidad y fehaciencia; [...] esta fehaciencia es cosa distinta de la autenticidad, la cual podrá ser admitida y valorada en el seno de un procedimiento judicial, pero que se torna en inequívoca exigencia en el ámbito en el que desenvuelven sus funciones tanto registradores como notarios (de ahí, por ejemplo, la remisión que realiza el art. 202 RN al RD. 1829/03.12.1999, Reglamento de Servicios Postales)»; se añade además «la dificultad de apreciación de la prueba por el registrador, y más teniendo en cuenta que la sociedad no ha sido parte en este expediente; los efectos que se producirían de practicarse la anotación, ya que conllevaría la consideración

por el registrador de la junta como nula, conforme a los arts. 172 LSC y 104 RRM, al no haberse publicado el complemento de convocatoria; y la posibilidad de impugnar los acuerdos adoptados en esa junta general en vía judicial conforme al art. 202 LSC».

R. 17.05.2021 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9314.pdf

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Reducción de capital: En reducción por pérdidas es necesario informe de auditoría si no se aumenta a una cifra superior**

«La cuestión que se plantea en el presente recurso es decidir si el balance que sirve de base a la operación de reducción de capital social por pérdidas debe estar verificado por un auditor de cuentas (ex art. 323 LSC), o si puede sustituirse por una aportación directa a los fondos propios, mediante una compensación de créditos y una aportación en metálico que se integrarán en la cuenta 118, pero sin que se aumente la cifra de capital social». El balance verificado es una exigencia del art. 323 LSC «como medida complementaria de seguridad, en beneficio de los socios y de los terceros»; ciertamente, es doctrina de la Dirección que, «si, dadas las circunstancias de hecho, no existe un interés protegible, decae la exigencia de verificación» (ver en ese sentido R. 27.02.2019 y R. 27.02.2019); pero no puede suplirse por aportaciones a la cuenta 118 («negocio jurídico traslativo del dominio por virtud del cual uno o varios socios aportan dinero, bienes o derechos a los fondos propios de una sociedad sin contraprestación»), porque tales bienes y derechos «tienen la consideración de una reserva disponible y no cumplen con la función de garantía que corresponde al capital social».

R. 17.05.2021 (Carflor, SL, contra Registro Mercantil de León) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9315.pdf

La alternativa que sugiere la Dirección es un «acordeón» en que la reducción de capital por pérdidas se compense con un simultáneo aumento, con nuevas aportaciones o compensación de créditos, que garantizaría los derechos de los acreedores y permitiría prescindir de la verificación en la reducción, porque tales aportaciones ya no se integrarían en reservas disponibles, sino que desempeñarían una función de garantía del capital; ver en ese sentido las dos resoluciones citadas.

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 04 DE JUNIO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Participaciones: Posibilidad de valoración por el valor contable a efectos del derecho de preferente adquisición**

Se trata de una modificación de estatutos en la que se dispone que, en caso de que se notifique a la sociedad el inicio o apertura de un procedimiento administrativo o judicial de embargo de las

participaciones sociales, la sociedad y, en su defecto, los otros socios tendrían un derecho de adquisición de las participaciones embargadas, y «el precio de la transmisión se corresponderá con el valor razonable de las participaciones, entendiéndose por valor razonable el valor contable que resulte del último balance aprobado por la junta»; los mismos estatutos, para el caso del derecho de preferente adquisición en transmisiones, establecen como valor razonable el determinado por auditor de cuentas, en una cláusula que se declaró inscribible en la R. 23.05.2019. En principio, la Dirección no parece oponerse a la cláusula debatida (ver R. 09.05.2019, R. 23.05.2019, R. 06.02.2020 y R. 27.02.2020) siempre que la equivalencia de valor razonable con valor contable se establezca con carácter general; pero no la considera inscribible, toda vez que en el caso concreto el criterio del valor contable no se aplica para las transmisiones voluntarias por acto ínter vivos, ni para las transmisiones mortis causa, ni para la exclusión de socios por causas diferentes al inicio de procedimiento de embargo.

R. 17.05.2021 (Inversiones Iris Grupo Jara, S.L. contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 04.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/04/pdfs/BOE-A-2021-9316.pdf

Para el derecho de preferente adquisición de participaciones en general, la R. 15.11.2016, citando a la R. 28.01.2012, ya rechazaba los criterios de valoración «que no respondan de modo patente e inequívoco a las exigencias legales de imparcialidad y objetividad», rechazando así que la sociedad pudiera adquirir sus propias participaciones en un valor, como el contable, fijado por ella misma (ver también art. 1449 C.c.); aunque admitiéndolo para la adquisición por los demás socios cuando el acuerdo se hubiese tomado por unanimidad. Pero la equiparación de valor razonable que el socio «expropiado» o sus acreedores tienen derecho a obtener (art. 107 LSC) con el valor contable según balance aprobado por la sociedad no parece defendible cuando las participaciones pertenecen a un socio nuevo que no participó en el acuerdo o cuando se trata de un embargo en el que el acreedor puede salir perjudicado por una valoración a la baja forzada por la sociedad o por sus socios mayoritarios. La Dirección dice literalmente que «toda vez que también fundamenta su calificación en el posible perjuicio de los acreedores, deben considerarse no inscribibles las cláusulas debatidas en tanto en cuanto, como se ha expresado, el criterio del valor contable no se aplica para las transmisiones voluntarias por acto inter vivos y para las transmisiones mortis causa»; pero el posible perjuicio de los acreedores debiera bastar para considerarlas no inscribibles, con independencia de lo que se haya pactado para transmisiones voluntarias o mortis causa.

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

***Sociedad anónima:* Consejo de administración: Nombramiento de secretario no consejero por la junta o por el consejo**

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos del consejo de administración de una sociedad anónima, de cese de secretario no consejero del consejo y nombramiento de otro. El registrador suspende la inscripción solicitada porque el secretario cesado fue nombrado por la junta general y –a su juicio– la facultad del consejo para nombrar secretario sólo le corresponde,

según el artículo 29.2 de los estatutos, «en el caso de no haberlo realizado la junta general», de manera que aquel cese debería acordarse por la junta general. «La recurrente alega que los estatutos no exigen que el cese del secretario deba ser acordado por la junta general, por lo que la revocación del cargo corresponde al órgano de administración, según el art. 146.1 RRM». Dice la Dirección que «ante esa parquedad normativa [sobre el secretario no consejero], serán los estatutos y, a falta de previsión de éstos, el propio consejo de administración, por la libertad de autoorganización que les confiere el art. 245.2 LSC, los llamados a regular el discernimiento del cargo de secretario y las funciones que le correspondan»; y también por esa libertad de autoorganización debe reconocerse al consejo la facultad revocatoria; y en el caso concreto, la disposición estatutaria debatida, según su propio contenido literal, no impide la remoción acordada por el consejo de administración.

R. 24.05.2021 (Grupo Igualmequisa, SA, contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9668.pdf

La «disposición estatutaria debatida» decía literalmente: «El consejo de administración designará, en caso de no haberlo realizado la junta general, un secretario y, potestativamente, un vicesecretario, pudiendo recaer el nombramiento en quienes no sean administradores, en cuyo caso actuarán con voz pero sin voto; el vicesecretario sustituirá al secretario en los casos de ausencia, indisposición, incapacidad o vacante». El nombramiento por la junta de secretario no consejero era de 2004 y su revocación por el consejo era de 2020, con lo que podría imaginarse que estaba agotado el mandato; pero obsérvese que la doctrina de la resolución sería igualmente aplicable si el acuerdo de revocación por el consejo se produjera al día siguiente del nombramiento por la junta, con lo que la condición de «no haberlo realizado la junta general» quedaría inoperante.

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

***Sociedad limitada:* Objeto social: El «asesoramiento financiero» está reservado a sociedades de regulación especial**

***Sociedad limitada:* Administración: El concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos**

***Sociedad limitada:* Administración: La retribución de los administradores por conceptos distintos puede constar en los contratos respectivos**

El registrador mercantil opone dos objeciones a los estatutos en una escritura de constitución de sociedad limitada:

1. «Asesoramiento financiero» en el objeto social.– Respecto a la inclusión en el objeto social como actividad la de «asesoramiento financiero», la Dirección anticipa, una vez más, que «es la definición estatutaria del objeto social, y no el efectivo desenvolvimiento posterior de las actividades en él comprendidas, lo que determina la aplicabilidad de aquellas disposiciones especiales que prevén el cumplimiento de ciertos requisitos»; esto supuesto, las actividades de asesoramiento financiero se regulan en el RDLeg. 4/23.10.2015, Ley del Mercado de Valores,

y el RD. 217/15.02.2008, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión, normas de las que se deduce «la necesidad de obtener autorización administrativa e inscripción en el Registro administrativo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como de añadir a su denominación aquella correspondiente al tipo de empresa de inversión que corresponda (art. 144 RDLeg. 4/2015)»; y por lo que se refiere específicamente al «asesoramiento en materia de inversión», se reserva a sociedades o agencias de valores, sociedades gestoras de carteras y empresas de asesoramiento financiero (con denominaciones reservadas en el art. 144 RDLeg. 4/2015); «por lo que cualquier otra sociedad tiene vetado incluir en su objeto social una actividad como la descrita. No obstante, dado que en la escritura se solicitó expresamente la inscripción parcial, el registrador debe acceder a ella (art. 63 RRM)».

2. Retribución de los administradores.– La cláusula según la cual el cargo de administrador es retribuido con una cantidad fija que cada año establecerá la junta general, pero es compatible con otras tareas laborales, y «'en el caso de que las mencionadas tareas sean las labores de gerencia y dirección de la entidad, la remuneración por estas labores consistirá en una cantidad fija que cada año determinará la junta general'. A juicio del registrador, deberán condicionarse las retribuciones que el administrador perciba por relaciones laborales a que el administrador desarrolle como consecuencia de las mismas una actividad distinta a la que le corresponde como órgano de administración y excluyendo las relaciones laborales de alta dirección». El art. 217 LSC establece que debe constar en los estatutos el sistema de retribución de los administradores; y la Dirección ha insistido en que «el concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos, determinando si dicho sistema consiste en una participación en beneficios, con los límites legalmente establecidos, en dietas, en un sueldo mensual o anual, en seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, en entrega de acciones o derechos de opción sobre las mismas o cualquier otro sistema que se desee establecer, [...] de suerte que en ningún caso quede a la voluntad de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos pero no alternativos» (R. 12.11.2003, reiterada en R. 16.02.2013, 07.03.2013 y R. 17.06.2014, entre otras). Según el Tribunal Supremo, S. 19.12.2011, S. 18.06.2013 y S. 25.06.2013, aquella exigencia legal de constancia estatutaria tiene «la finalidad primordial potenciar la máxima información a los accionistas», y «para entender justificada y legítima la percepción por el administrador social de una retribución abonada por la sociedad pese a que el cargo sea gratuito según los estatutos, ha de resultar probado el 'elemento objetivo de distinción entre actividades debidas por una y otra causa'», que según la última «ha de ser preciso y cierto, sin que sirvan a tales efectos situaciones ambiguas de realización por el administrador de actividades no suficientemente precisadas que se sitúen en el ámbito de las actuaciones de gestión, administración y representación de la sociedad, porque es incompatible con el citado régimen de transparencia y claridad que exige la normativa societaria». La Dirección resume que «deben separarse dos supuestos: el de retribución de funciones inherentes al cargo de administrador y el de la retribución de funciones extrañas a dicho cargo»; y entiende que «estas funciones extrañas al cargo –es decir, las que nada tienen que ver con la gestión y dirección de la empresa– tampoco es necesario que consten en estatutos, sino simplemente en los contratos que correspondan» (ver R. 10.05.2016). En consecuencia, en el caso concreto, «interpretada en su conjunto (vid. la R. 12.05.2014) y del modo más adecuado para que produzca efecto» la cláusula debatida, entiende que «consta en los estatutos debidamente el sistema de retribución de los administradores por el ejercicio de las funciones inherentes a dicho cargo, de modo que únicamente existe falta de fijación estatutaria del sistema retributivo para esas 'otras tareas laborales para la entidad' distintas del desempeño

del cargo de administrador», cuya fijación en los estatutos no se considera necesaria. Por tanto, estima el recurso en este segundo punto.

R. 25.05.2021 (Notario José-Manuel Benéitez Bernabé contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9671.pdf

Se trata de una larga resolución en la que la Dirección se extiende sobre la retribución de los administradores (lo que se ha tratado de resumir en el texto anterior) y, aunque no era la cuestión debatida, la retribución especial de los consejeros delegados (que debe consultarse en el texto del BOE).

III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2021 (BOE DE 10 DE JUNIO DE 2021)

Concurso de acreedores: **Nombramiento de acreedor concursal por la Cámara de Comercio**

Se presenta en el Registro una certificación de la Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación, de designación de mediador concursal solicitada por una sociedad limitada. La registradora emite calificación negativa por entender que la tramitación del procedimiento corresponde al registrador mercantil según el art. 638 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal. Pero la Dirección entiende así el artículo citado: «[1] Sistematiza el régimen de competencia distinguiendo en su primer apartado cuando la solicitud proviene de persona natural no empresario o jurídica no inscribible atribuyéndola a notario del domicilio del deudor. [2] Tratándose de persona natural empresario o persona jurídica inscribible corresponde al registrador mercantil de ese mismo domicilio. [3] Por lo que se refiere a las cámaras oficiales, el texto incurre en cierta indeterminación tal y como hacia el texto anterior al referirse a las personas jurídicas junto a las personas naturales que fueran empresarios *[Si el deudor persona natural fuera empresario o si tuviera la condición de persona jurídica, la solicitud también podrá presentarse ante la Cámara...];* sin embargo, tanto en el texto anterior como en el actual, la interpretación de que las personas jurídicas a las que se refiere son las inscribibles en el Registro Mercantil es la más lógica por simetría con la competencia sobre personas naturales; además, y dada la finalidad de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación (vid. art. 3 L. 4/01.04.2014, Básica de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación [que las refiere a empresas que ejerzan actividades comercio, industria, servicios y navegación]), carecería de toda justificación considerar su competencia respecto de aquellas personas jurídicas cuya actividad no empresarial queda por completo fuera del ámbito de su actuación conforme a su ley reguladora; para terminar, el art. 644.2 RDLeg. 1/2020, referido exclusivamente a los supuestos en que es competente una Cámara Oficial, se refiere a entidades aseguradoras o reaseguradoras, entidades de inscripción obligatoria en el Registro Mercantil».

R. 31.05.2021 (Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Valencia, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 10.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/10/pdfs/BOE-A-2021-9678.pdf

En definitiva, y en la interpretación que hace la Dirección del art. 638 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, el deudor persona natural no empresario o persona jurídica no inscribible en el Registro Mercantil debe pedir el nombramiento de mediador concursal a un notario de su domicilio; en cambio, el deudor persona natural empresario o persona jurídica inscribible puede optar entre pedirlo al registrador mercantil del domicilio o a la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación; si bien, para esta última opción será necesario que la Cámara haya asumido funciones de mediación. La solución parece lógica, aunque obliga a hacer una distinción que la ley, en dos redacciones sucesivas, no ha hecho.

III.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2021 (BOE 16 DE JUNIO DE 2021)

Concurso de acreedores: **Nombramiento de acreedor concursal por la Cámara de Comercio**

Reitera la doctrina de la R. 31.05.2021.

R. 01.06.2021 (Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Valencia, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 16.06.2021).

https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/16/pdfs/BOE-A-2021-10063.pdf

Ver resolución citada y su comentario.

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1.
PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley de residuos y suelos contaminados. (121/000056)**
  Presentado el 20/05/2021, calificado el 25/05/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Enmiendas Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Debate de totalidad
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena
  Comisión competente: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico
  Plazos: Hasta: 23/06/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico
  Debate de totalidad desde 17/06/2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El primer objetivo de cualquier política en materia de residuos debe ser reducir al mínimo los efectos negativos de la generación y gestión de los residuos en la salud humana y el medio ambiente. Asimismo, y en consonancia con los principios que rigen la economía circular, dicha política debe tener también por objeto hacer un uso eficiente de los recursos, con una apuesta estratégica decidida del conjunto de las administraciones públicas, así como la implicación y compromiso del conjunto de los agentes económicos y sociales.

Entre los principales impactos de los residuos sobre el medio ambiente, el cambio climático y las basuras marinas son los principales focos de preocupación actual. Por lo que se refiere a la incidencia de los residuos en el cambio climático, estos suponen una fuente difusa de emisión de gases de efecto invernadero, principalmente debido al metano emitido en vertederos que contienen residuos biodegradables. Si bien su contribución a las emisiones de gases de efecto invernadero se mantiene en porcentajes en torno al cuatro por ciento, esta se puede reducir de forma significativa promoviendo, por ejemplo, políticas que eviten el depósito de residuos biodegradables en vertedero. Adicionalmente, la gestión sostenible de residuos ayuda a otros sectores económicos a reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero. Por otra parte, la correcta gestión de los residuos evita que éstos acaben en el medio marino, lo que contribuye positivamente a la consecución de los objetivos enmarcados en las estrategias marinas para la protección y la conservación del medio ambiente marino. En lo que respecta al uso eficiente de los recursos, en España la gestión de residuos todavía descansa preponderantemente en el vertedero, con lo que una política de residuos que aplique rigurosamente el principio de jerarquía contribuirá a una mayor sostenibilidad, así como a la implantación de modelos económicos circulares.

La Ley tiene por objeto sentar los principios de la economía circular a través de la legislación básica en materia de residuos, así como contribuir a la lucha contra el cambio climático

y proteger el medio marino. Se contribuye así al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, incluidos en la Agenda 2030 y en particular a los objetivos 12 –producción y consumo sostenibles–, 13 –acción por el clima– y 14 –vida submarina–. Asimismo, en el ámbito de su contribución a la lucha contra el cambio climático, esta Ley es coherente con la planificación en materia de energía y clima.

Por otro lado, la política de residuos contribuye a la creación de empleo en determinados sectores, como los vinculados a la preparación para la reutilización y el reciclado, por lo que la Ley también contribuye a la creación y consolidación del empleo en el sector de la gestión de residuos.

II

Con el ánimo de transformar la Unión Europea en una «sociedad del reciclado» y contribuir a la lucha contra el cambio climático, se aprobó en 2008 la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas (en adelante, Directiva Marco de residuos). Esta nueva directiva estableció el principio de jerarquía de residuos como instrumento clave que permitía disociar la relación existente entre el crecimiento económico y la producción de residuos. Dicho principio explicita el orden de prioridad en las actuaciones en materia de residuos: prevención de residuos, preparación para la reutilización, reciclado, otros tipos de valorización incluida la energética y por último, la eliminación de los residuos.

La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados incorporó al ordenamiento jurídico interno la Directiva Marco de residuos, a la vez que revisó la regulación en la materia existente en España que databa del año 1998.

Esta Ley supuso la incorporación de nuevos conceptos acuñados en el ámbito de la Unión Europea como es el de subproducto y el del fin de la condición de residuo. Estos conceptos contribuyen a delimitar la aplicación del régimen jurídico de los residuos y la ley previó su aplicación de forma armonizada en todo el territorio nacional. Incorporó también el principio de jerarquía de residuos, principio que debe imperar en la política y en la legislación de residuos al objeto de avanzar hacia una sociedad del reciclado. Estableció un objetivo de prevención de residuos para el año 2020 y adoptó los objetivos de la Unión Europea establecidos para los residuos domésticos y similares y para los residuos de construcción y demolición. Estableció también un marco regulatorio armonizado para la responsabilidad ampliada del productor y revisó el régimen jurídico aplicable a los suelos contaminados.

Posteriormente, la Comisión Europea llevó a cabo diversos estudios que ponían de manifiesto que era necesario lograr una mayor armonización entre los Estados miembros para la aplicación de la normativa de residuos así como establecer nuevos objetivos para el medio y largo plazo, de forma que se contribuyera a hacer un uso más eficiente de los recursos en la Unión Europea y que los Estados tuvieran claro el horizonte de cara a las inversiones en infraestructuras para el tratamiento de los residuos.

Finalmente, en el año 2015, la Comisión Europea aprobó el Plan de Acción en materia de economía circular (COM (2015) 614 final), que incluía un compendio de medidas entre las que se encontraba la aprobación de un paquete normativo que revisara las piezas clave de la normativa de la Unión Europea relativa a residuos. Así, en 2018 se aprueba la Directiva (UE) 2018/851 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE sobre los residuos (en adelante, Directiva (UE) 2018/851). Esta directiva revisa algunos artículos de la Directiva Marco de residuos con el objetivo de avanzar en la economía circular, armonizar, mejorar la información y trazabilidad de los residuos y reforzar la gobernanza en este ámbito.

La Ley incorpora a nuestro ordenamiento jurídico la directiva aprobada en 2018, con las modificaciones que ésta introduce en la Directiva Marco de residuos. De esta manera, se refuerza aún más la aplicación del principio de jerarquía mediante la obligatoriedad del uso de instrumentos económicos, se fortalece la prevención de residuos incluyendo medidas para contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible relativos al desperdicio alimentario y a las basuras marinas, se incrementan a medio y largo plazo los objetivos de preparación para la reutilización y reciclado de los residuos municipales y se establece la obligatoriedad de nuevas recogidas separadas, entre otros, para los biorresiduos, los residuos textiles y los residuos domésticos peligrosos. También se establecen los requisitos mínimos obligatorios que deben aplicarse en el ámbito de la responsabilidad ampliada del productor y se amplían los registros electrónicos para, entre otras, las actividades relacionadas con los residuos peligrosos, tanto sobre su producción como sobre su gestión.

III

Por otro lado, la Comisión Europea identificó en su Plan de Acción en materia de economía circular los plásticos como una de las áreas prioritarias de intervención, al considerar que solo se recicla menos de la cuarta parte del plástico recogido y casi la mitad termina en vertederos.

El plástico es un material muy presente en nuestra economía y nuestra vida cotidiana; tiene funciones múltiples que ayudan a resolver diversos problemas a los que se enfrenta nuestra sociedad. Ello explica que el consumo de plástico haya crecido de forma exponencial desde que comenzó la fabricación en serie, tendencia que, previsiblemente, continuará en las próximas décadas. Entre los argumentos a favor del consumo de plástico se encuentran la seguridad alimentaria, la mejora de los sistemas de logística y distribución, el ahorro de combustible o la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero asociados al transporte de este material, ya que al ser el plástico un material ligero, se puede transportar más cantidad, lo que supone un ahorro de combustible y de emisiones asociadas.

Pero estas ventajas y argumentos se tornan en inconvenientes que originan graves problemas cuando analizamos su efecto sobre el medio ambiente. Desde la pérdida de recursos cuando los productos de plástico se destinan a vertedero, hasta el impacto derivado de su abandono, ya que se degradan muy lentamente, permaneciendo sus elementos básicos en el medio, fragmentados a largo plazo en partículas de tamaño micro o incluso nano, aunque los productos que los contuvieron o la finalidad para la que estaban diseñados hayan desaparecido hace tiempo. Esta persistencia de los plásticos en el medio, junto con la presencia de algunos elementos tóxicos en la composición de los productos y su capacidad de adsorber contaminantes del entorno, una vez abandonados, se asocia con problemas ambientales que derivan en problemas económicos, sociales, sanitarios y biológicos, especialmente en el ámbito marino.

Teniendo en consideración que la prevención y la reducción de la contaminación marina de cualquier tipo, incluida la basura marina, es uno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, la Comisión Europea aprobó en enero de 2018 la «Estrategia Europea para el Plástico en una Economía Circular». Esta estrategia establece las bases para una nueva economía del plástico en la que el diseño y la producción de plásticos y productos de plástico respeten plenamente las necesidades de reutilización, reparación y reciclado, así como el desarrollo y la promoción de materiales más sostenibles.

En el marco de dicha estrategia, se aprobó la Directiva (UE) 2019/904 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de junio de 2019, relativa a la reducción del impacto de determinados productos de plástico en el medio ambiente (en adelante, Directiva sobre plásticos de un solo uso). Esta directiva constituye uno de los instrumentos que la Comisión Europea ha puesto en

marcha para avanzar hacia un sector del plástico más circular y para luchar contra la contaminación marina causada por los plásticos, principalmente por artículos de plástico de un solo uso y de los artes de pesca que contienen plástico.

En consecuencia, esta Ley tiene también por objeto incorporar a nuestro ordenamiento jurídico la citada directiva, estableciendo medidas aplicables a aquellos productos de plástico de un solo uso que más frecuentemente aparecen en las caracterizaciones de las basuras marinas, a los artes de pesca y a todos los productos de plástico fragmentable. Entre dichas medidas, destacan la reducción, sensibilización, marcado y ecodiseño de productos de plástico, así como el uso de instrumentos económicos como la responsabilidad ampliada del productor e incluso la restricción para determinados productos, teniendo en consideración las posibilidades que existen para su sustitución y alternativas existentes en el mercado.

IV

Finalmente, la Ley, además de incorporar las modificaciones introducidas en la Directiva (UE) 2018/851, así como las principales obligaciones derivadas de la Directiva sobre plásticos de un solo uso, revisa y clarifica ciertos aspectos de la Ley 22/2011, de 28 de julio, a la luz de la experiencia adquirida durante los años de su aplicación para avanzar en los principios de la economía circular.

Entre los aspectos de la Ley 22/2011, de 28 de julio, que son objeto de revisión, se encuentra la responsabilidad del productor del residuo, la aplicación de los conceptos de subproducto y fin de la condición de residuo, la actualización del régimen sancionador y el refuerzo de la recogida separada, cuya obligatoriedad para algunas fracciones de residuos se extiende a todos los ámbitos, no solo a los hogares, sino también al sector servicios o comercios, con el fin de permitir un reciclado de alta calidad y estimular la utilización de materias primas secundarias de calidad. Esta recogida separada, en el ámbito de los residuos de competencia local, facilitará además el aumento de los índices de preparación para la reutilización y de reciclado y redundará en la consecución de beneficios ambientales, económicos y sociales sustanciales y en la aceleración de la transición hacia una economía circular. La ley no determina una única modalidad para llevar a cabo las mencionadas recogidas separadas de las distintas fracciones de los residuos de competencia local, debiendo estas adaptarse a las circunstancias de cada entidad local, teniendo en cuenta los modelos de éxito comprobado, como son los de recogida puerta a puerta, o con contenedores cerrados.

V

El título preliminar contiene las disposiciones y los principios generales de la ley y se divide en dos capítulos. El primer capítulo está dedicado a las disposiciones de carácter general e incluye el objeto y finalidad, las definiciones y ámbito de aplicación, la regulación de los conceptos de subproducto y del fin de la condición de residuo y se cierra con la clasificación de los residuos de conformidad con la Lista europea de residuos (versión consolidada de la Lista aprobada en el año 2000) y los mecanismos para su posible reclasificación.

En cuanto a las definiciones, se mantienen conceptos clave procedentes de la Ley 22/2011, de 28 de julio, y se incluyen definiciones procedentes de la nueva normativa de la Unión Europea, entre ellas «residuos de construcción y demolición», «residuos alimentarios», «valorización de materiales», «relleno» o «residuos municipales», si bien esta última definición se circunscribe al objetivo de la Unión Europea sin que se pueda ver afectada la distribución de competencias existente desde la Ley 22/2011, de 28 de julio.

Asimismo, se añaden otros conceptos, para lograr un mayor grado de seguridad jurídica a la hora de aplicar la norma, como «tratamiento intermedio», «productor del producto», «suelo contaminado», «compost» o «digerido». También se han añadido una serie de definiciones procedentes de la Directiva sobre plásticos de un solo uso como «plástico», «producto de plástico de un solo uso», «plástico oxodegradable», «plástico biodegradable» y «arte de pesca».

Si bien la definición incluida para la figura del «negociante» ya existía en la anterior Ley, esta debe entenderse de aplicación para aquellas personas físicas y jurídicas que compran los residuos para lograr una masa crítica, cuya posterior venta para su valorización le genere beneficios. No cabrían en este concepto actividades de gestión en las que el gestor cobra del productor una determinada cantidad para llevar a cabo la gestión de los residuos.

Igualmente, la definición de «recogida» también existía en la anterior Ley, si bien, se ha modificado ligeramente su descripción para una mejor comprensión. Asimismo, es necesario aclarar, en línea con lo establecido en la Directiva Marco de residuos, que las disposiciones de la Ley relativas a la recogida no deben ser de aplicación en los casos de sistemas de recogida que no se llevan a cabo profesionalmente, puesto que presentan un menor riesgo y contribuyen a la recogida separada. Este sería el caso, por ejemplo, de la recogida de residuos de medicamentos en las farmacias, de pilas en los comercios, los sistemas de devolución de productos de consumo en las tiendas, o la recogida de envases de productos fitosanitarios en cooperativas agrarias. De igual manera, se acota la definición de transporte de residuos a aquella actividad que se realiza de forma profesional.

Siguiendo las pautas de la Directiva Marco de residuos, y la regulación ya introducida en la anterior Ley, se recogen artículos específicos dedicados a los conceptos de «subproductos» y de «fin de la condición de residuo», que completan el ámbito de aplicación de la normativa de residuos, a la vez que se aprovecha para regular los procedimientos mediante los cuales pueden aplicarse estos conceptos, dejando la posibilidad de aplicación también a nivel autonómico.

El capítulo II del título preliminar está dedicado a los principios de la política de residuos y a las competencias administrativas. Se refuerza la aplicación del principio de jerarquía de residuos, mediante la obligatoriedad por parte de las administraciones competentes de usar instrumentos económicos para su efectiva consecución. Teniendo en cuenta esto, se incluye expresamente por primera vez, la obligación de que las entidades locales dispongan de una tasa o, en su caso, una prestación patrimonial de carácter público no tributaria, diferenciada y específica para los servicios que deben prestar en relación con los residuos de su competencia, tasas que deberían tender hacia el pago por generación.

Debido a que son varias las administraciones públicas que intervienen en la gestión de los residuos, se definen las competencias administrativas de cada una de ellas, especificando las competencias en materia de economía circular. Por otro lado, dado su buen funcionamiento y utilidad, se mantiene la Comisión de coordinación en materia de residuos, creada por la Ley 22/2011, de 28 de julio, como órgano de cooperación técnica y colaboración entre las distintas autoridades administrativas competentes en esta materia, que tendrá en cuenta el principio de unidad de mercado y de preservar el buen funcionamiento del mercado interior, cuando se aborden cuestiones relacionadas con la responsabilidad ampliada del productor. Todo ello sin perjuicio de las competencias atribuidas al Consejo para la Unidad de Mercado, regulado en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.

VI

El título I está dedicado a los instrumentos de la política de residuos. Siguiendo las líneas marcadas por la Directiva Marco de residuos, se recogen como instrumentos de planificación, los

programas de prevención de residuos y los planes y programas de gestión de residuos. Asimismo, se establece la posibilidad de adoptar medidas e instrumentos económicos, entre los que destacan el establecimiento de un impuesto aplicable al depósito de residuos en vertedero, a la incineración y a la coincineración de residuos, regulado en el título VII de la Ley.

Dada la importancia que se atribuye a la prevención en la generación de residuos, la Directiva incluyó un instrumento específico: los programas de prevención de residuos, que deberán establecer las medidas y objetivos de prevención, en coherencia con las medidas de prevención previstas en la Ley, incluidos programas específicos de prevención de los residuos alimentarios.

La planificación de la gestión de los residuos es otro instrumento esencial de la política de residuos. Por ello, esta Ley desarrolla estos planes a nivel nacional, autonómico y local: el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos define la estrategia general de gestión de residuos así como los objetivos mínimos. Por su parte, las comunidades autónomas elaborarán sus respectivos planes autonómicos de gestión de residuos recogiendo los elementos mencionados en el anexo VII y las entidades locales podrán realizar también, por separado o de forma conjunta, programas de gestión de residuos en coordinación con los anteriores.

VII

El título II de la Ley contiene las disposiciones relativas a la prevención de residuos estableciendo objetivos y medidas específicas para romper el vínculo entre el crecimiento económico y los impactos sobre la salud humana y el medio ambiente asociados a la generación de residuos. Los objetivos incluidos en esta Ley dan continuidad al objetivo de prevención fijado en la Ley 22/2011, de 28 de julio, que establecía que en 2020 se debía alcanzar una reducción en peso del 10 % de los residuos generados en ese año respecto de los generados en 2010.

Se trata de un título nuevo respecto a la anterior Ley, que destaca la importancia que, dentro de la política de residuos, deben tener las medidas de prevención, mediante la inclusión de objetivos concretos y cuantificables en materia de prevención de la generación de residuos. Se hace un especial hincapié en la reducción de envases, fomentando el uso de fuentes de agua potable y de envases reutilizables, especialmente en el sector de la hostelería y restauración.

Se incluye un artículo específico en el que se recogen las medidas de prevención procedentes de la Directiva (UE) 2018/851, entre las que destacan la promoción de modelos de producción y consumo sostenibles y el diseño de productos que sean eficientes y duraderos en términos de vida útil, así como la reducción de la generación de residuos en el sector industrial, de extracción de minerales y en la construcción, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles. Asimismo, los productores de residuos peligrosos estarán obligados a disponer de un plan de minimización que incluya las prácticas adoptadas para reducir la cantidad de residuos peligrosos generados y su peligrosidad y a informar cada tres años a la comunidad autónoma de los resultados.

Por otro lado, se dedica un artículo a la reducción de la generación de los residuos alimentarios, que deben contar con un apartado específico en los programas de prevención y se establecen algunas medidas específicas dirigidas a las industrias alimentarias, las empresas de distribución y de restauración colectiva.

VIII

El título III de la Ley lleva por rúbrica la «Producción, posesión y gestión de los residuos» y desarrolla las obligaciones de los productores y de los gestores de residuos. Siguiendo la estructura de la anterior norma, las obligaciones de los sujetos intervinientes en la cadena de gestión se

han sistematizado y se han aclarado algunas cuestiones fundamentales como la responsabilidad del productor inicial o poseedor del residuo, que no concluirá hasta el tratamiento completo del mismo.

Este título se ha organizado en tres capítulos dedicados el primero de ellos a la producción inicial y posesión de los residuos, el segundo a la gestión de los mismos y el tercero al régimen de comunicaciones y autorizaciones en materia de residuos.

En el capítulo I, se recogen las obligaciones de los productores iniciales u otros poseedores de residuos, relativas a la gestión de sus residuos, así como las relativas al almacenamiento, mezcla, envasado y etiquetado de sus residuos.

El capítulo II relativo a las obligaciones de los gestores se divide en cuatro secciones. La primera sección regula las obligaciones generales de los gestores en relación con los requisitos de almacenamiento y de suscripción de fianzas, seguros o garantías financieras equivalentes así como las obligaciones específicas de los gestores de residuos en función de su actividad.

La segunda sección establece los objetivos y medidas en la gestión de los residuos. Éstos estarán destinados a fomentar la preparación para la reutilización y el reciclado fijándose un calendario de implantación de nuevas recogidas separadas: biorresiduos, textiles, aceites de cocina usados, residuos domésticos peligrosos y residuos voluminosos. Esta recogida separada podrá realizarse mediante recogida en contenedores, puerta a puerta, sistemas de entrega y recepción y otras modalidades de recogida. Si bien la regla general es la obligatoriedad de la recogida separada, se establece la posibilidad de que se puedan aplicar excepciones en casos debidamente justificados, como pudieran ser las zonas remotas o escasamente pobladas.

Asimismo, se establecen objetivos específicos de preparación para la reutilización y reciclado de residuos domésticos y comerciales, y para residuos municipales para el medio y largo plazo, y de preparación para la reutilización, reciclado y valorización material para los residuos de construcción y demolición. Esta sección se cierra con una disposición relativa a la eliminación de los residuos, que deberá llevarse a cabo de manera segura, y en el caso del depósito en vertedero, tras haber sido sometidos los residuos a un tratamiento previo. Asimismo se clarifica en este artículo la consideración de la quema de residuos vegetales generados en el entorno agrario.

La tercera sección hace referencia expresa a distintos flujos de residuos. En primer lugar, los biorresiduos, para los que se deberán adoptar medidas específicas para posibilitar su separación y reciclado mediante tratamiento biológico, incluido el tratamiento en origen mediante compostaje doméstico o comunitario, y la obtención de enmiendas orgánicas de calidad. En segundo lugar, se establecen disposiciones específicas para la recogida y tratamiento de los aceites usados. Por último, los residuos de construcción y demolición deberán clasificarse en distintas fracciones preferentemente, en el lugar de generación, y las obras de demolición se llevarán a cabo de forma selectiva, a partir de enero de 2024. Hay que señalar que el concepto de obra afectado por el ámbito de aplicación, cuando se trata de actividades de construcción de infraestructuras de carreteras y ferrocarriles de interés general, debe entenderse como aquellas actividades que resulten de la fragmentación de proyectos aprobado por el órgano competente, que desarrollen una misma infraestructura lineal y que no estén separadas por más de 100 km.

La cuarta sección regula el traslado de residuos, entendido como el transporte de residuos destinados a la eliminación y la valorización. Se establece, en primer lugar, el régimen jurídico de los traslados en el interior del Estado y, a continuación, la aplicación del Reglamento (CE) n.º 1013/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2006, relativo a los traslados de residuos para la entrada y salida de residuos del territorio nacional. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre transporte de mercancías peligrosas, en el caso de que sea pertinente.

En el capítulo III, se regulan las comunicaciones y autorizaciones de las actividades de producción y gestión de residuos. Se da continuidad al régimen previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, estableciendo un régimen diferenciado de autorizaciones y comunicaciones para las distintas actividades de producción y gestión de residuos. Será necesaria la comunicación previa al inicio de la actividad en la comunidad autónoma donde se ubiquen las empresas que producen residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 t/año o residuos peligrosos, así como las actividades de gestión de residuos, de compra-venta de residuos (negociación), agencia y transporte. El régimen aplicable a las actividades de gestión de residuos, incluida la recogida con carácter profesional, que se desarrollan en una determinada instalación es el de autorización, tanto a la empresa que va a desarrollar la actividad como a las instalaciones donde se desarrolla. También deberán someterse al régimen de autorización las instalaciones móviles donde vayan a realizarse operaciones de tratamiento de residuos, y las personas físicas o jurídicas que tengan intención de valorización o eliminación de residuos sin instalación (relleno, tratamiento de los suelos, entre otros), si bien, en ambos casos se deberá además presentar una comunicación previa a la comunidad autónoma donde vaya a realizarse cada operación.

Como cierre de este capítulo III, se mantiene el artículo dedicado al restablecimiento de la legalidad ambiental.

IX

La Ley dedica su título IV a la «Responsabilidad ampliada del productor del producto», recogiendo la regulación establecida al respecto en la Directiva (UE) 2018/851. Se divide el título en dos capítulos, el primero de ellos dedicado a las «Obligaciones del productor. Disposiciones generales». La Ley prevé que, mediante real decreto, puedan establecerse una serie de medidas de obligado cumplimiento para los productores, relativas, por ejemplo, al diseño de los productos de forma que se reduzca su impacto ambiental, al establecimiento de sistemas de depósito que garanticen la devolución de las cantidades depositadas y el retorno del producto para su reutilización o del residuo para su tratamiento, a responsabilizarse total o parcialmente de la gestión de los residuos y a asumir la responsabilidad financiera de estas actividades, entre otras. En caso de que estas medidas incluyan responsabilidades financieras o financieras y organizativas, el régimen de responsabilidad ampliada que se establezca deberá respetar los requisitos mínimos recogidos en el capítulo II de este título. Se regulan también los requisitos que se deben cumplir cuando tales obligaciones sean asumidas por los productores de producto de forma voluntaria, así como la figura del representante autorizado del productor del producto.

Los «Requisitos mínimos generales aplicables al régimen de responsabilidad ampliada del productor» regulados en el capítulo II, se han organizado en cuatro secciones diferenciadas. La primera de ellas recoge las disposiciones comunes sobre los regímenes de responsabilidad ampliada del productor, y concretamente establece el contenido mínimo de las normas que regulen estos regímenes. La sección 2.ª, bajo el título «Disposiciones comunes sobre el funcionamiento de los sistemas de responsabilidad ampliada» establece las obligaciones de los sistemas relativas a la organización y a la financiación de la gestión de los residuos, limita el alcance de las contribuciones financieras de los productores de productos a estos sistemas, regula los mecanismos de colaboración de los sistemas con otros intervinientes en la gestión, es decir, los convenios con las administraciones públicas que intervienen en la gestión de los residuos, y los acuerdos con otros operadores para la organización y financiación de la gestión de los residuos. Por último, esta sección establece también el mecanismo de autocontrol de los sistemas de responsabilidad ampliada, las medidas necesarias en materia de transparencia y diálogo, y la salvaguarda de la confidencialidad de determinada información.

En relación a la forma de hacer frente a estas obligaciones y requisitos, la sección 3.ª de este capítulo mantiene la posibilidad de hacerlo de manera individual o de forma colectiva, regulando el mecanismo de constitución en ambos casos, así como el régimen de comunicación y autorización, las garantías financieras necesarias, y la capacidad de las administraciones en caso de incumplimientos de las obligaciones del régimen de responsabilidad ampliada.

Por último, la sección 4.ª está dedicada a la «Supervisión, control y seguimiento de la responsabilidad ampliada del productor», estableciéndose las obligaciones de información que posibiliten este control y seguimiento, y la forma de llevar a cabo esta supervisión por parte de las administraciones.

X

El título V de la Ley se dedica a las medidas para la reducción del consumo de determinados productos de plástico, así como a su correcta gestión como residuo, transponiendo al nuestro ordenamiento la Directiva (UE) 2019/904, de 5 de junio, relativa a la reducción del impacto de determinados productos de plástico en el medio ambiente. Es la primera vez que una ley estatal en materia de residuos dedica un título entero a esta fracción de residuos. Para la reducción del consumo de determinados productos de plástico de un solo uso como los vasos y recipientes alimentarios, se establecen objetivos cuantitativos de reducción; mientras que para otros como, por ejemplo, cubiertos, platos, vasos y productos de plástico oxodegradable, así como la microesferas de plástico de menos de 5 milímetros añadidas intencionadamente, queda prohibida su introducción en el mercado a partir del mes julio de 2021.

Asimismo, se contemplan otras medidas relativas al diseño de recipientes de plástico para bebidas, al marcado de una serie de productos de plástico de un solo uso, así como de concienciación para informar a los consumidores con el fin de reducir el abandono de basura dispersa.

En relación con las botellas de plástico, se regulan objetivos de recogida separada en dos horizontes temporales. Adicionalmente, se prevé la regulación de regímenes de responsabilidad ampliada para determinados productos de plástico, indicándose los costes que los productores de esos productos deberán sufragar.

Finalmente, se prevé la integración de las medidas contenidas en este título en los programas que se establezcan para la protección del medio marino y en materia de aguas y se salvaguarda el cumplimiento de la legislación alimentaria de la Unión Europea para garantizar la higiene de los alimentos y la seguridad alimentaria.

XI

Con objeto de mejorar la trazabilidad y aumentar la transparencia en la gestión de los residuos, se dedica el título VI a la información sobre residuos. Se regula, en primer lugar, el Registro de producción y gestión de residuos que incorpora la información procedente de los registros de las comunidades autónomas, relativa a los productores y gestores de residuos. Por otro lado, se regulan memorias anuales que deberán recoger el contenido del archivo cronológico, el cual es obligatorio para las entidades o empresas registradas, así como para los productores de residuos no peligrosos de más de 10 toneladas al año y debe incluir la información relativa a las operaciones de producción y gestión de residuos. De esta forma, se facilita la trazabilidad de los residuos desde su producción hasta su tratamiento final. Asimismo, se añade la obligación de llevar un registro cronológico a las entidades o empresas que generen subproductos y a las que los utilicen.

El envío anual de información a las comunidades autónomas (a través de las memorias) permitirá mejorar la información relativa a la producción y gestión de los residuos y disponer

de información precisa y fiable, básica para desarrollar la política de residuos y para dar cumplimiento a las obligaciones de información, de la Unión Europea e internacionales. Además de las personas físicas o jurídicas que hayan obtenido una autorización, estarán también obligadas a remitir dicha memoria anual, los productores de residuos peligrosos, las entidades y empresas que transportan residuos peligrosos con carácter profesional y las que actúan como negociantes y agentes de residuos peligrosos, así como las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo una valorización o eliminación de residuos sin instalación, o en instalaciones móviles. Se regulan también, en este título, las obligaciones de información en el ámbito de los suelos contaminados y las de las comunidades autónomas y del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Por último, se regula el Sistema electrónico de Información de Residuos (eSIR), sistema electrónico constituido por los registros, plataformas y herramientas informáticas que permiten disponer de la información necesaria para realizar el seguimiento y control de la gestión de los residuos y suelos contaminados en España.

XII

El título VII de la ley lleva por rúbrica «Medidas fiscales para incentivar la economía circular» y desarrolla dos instrumentos económicos en el marco de los residuos cuya finalidad es reducir la generación de residuos y mejorar la gestión de aquellos residuos cuya generación no se pueda evitar, mediante la imposición sobre los tratamientos situados en posiciones inferiores de la jerarquía de residuos (depósito en vertedero, incineración y coincineración), con el objeto de disminuir estas opciones de gestión menos favorables desde el punto de vista del principio de jerarquía de residuos. Este título se ha organizado en dos capítulos dedicados, el primero de ellos, al impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables, y, el segundo, al impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.

El Impuesto especial sobre los envases de plástico no reutilizables tiene por objeto la prevención de residuos, y se articula como un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre la utilización en el territorio español de envases que, conteniendo plástico, no son reutilizables. A efectos de este impuesto tienen la consideración de envase todo producto destinado a prestar la función de contener, proteger, manipular, distribuir y presentar mercancías, como pueden ser los vasos de plástico o los rollos de plástico para embalar y evitar roturas en el transporte de productos, además de todos los productos contenidos en la definición del artículo 2.l) de esta Ley.

Se sujetarán al impuesto los envases, tanto vacíos como si estuvieran conteniendo, protegiendo, manipulando, distribuyendo y presentando mercancías.

Aquellos envases que, estando compuestos de más de un material, contengan plástico, se gravarán por la cantidad de plástico que contengan.

El hecho imponible del impuesto recae sobre la fabricación, la importación o la adquisición intracomunitaria de los envases que, conteniendo plástico, son no reutilizables.

No obstante, considerando que, en ocasiones, en la fabricación de estos envases, participan diferentes agentes económicos, o que, incluso, determinadas partes de los mismos, como pueden ser los cierres, son fabricados por sujetos distintos, al objeto de reducir, en la medida de lo posible, el mayor número de obligados tributarios y, por ende, facilitar la gestión del impuesto y, al mismo tiempo minorar las cargas administrativas de los sujetos concernidos, resultará gravada la fabricación, importación o adquisición intracomunitaria de los productos plásticos semielaborados destinados a la fabricación de los envases, tales como las preformas o las láminas de termoplástico, así como aquellos otros productos plásticos que permitan su cierre, su comercia-

lización o la presentación de los mismos. Por tanto, no tendrá la condición de fabricante y, por consiguiente, de contribuyente del impuesto, quien a partir de los productos semielaborados le confiera la forma definitiva al envase o incorpore al mismo otros elementos de plástico que hayan resultado gravados por el impuesto, como pueden ser los cierres.

Por otra parte, al objeto de fomentar el reciclado de productos plásticos, no se gravará la cantidad de plástico reciclado contenida en productos que forman parte del ámbito objetivo del impuesto.

En este sentido, la base imponible estará constituida por la cantidad de plástico no reciclado, expresada en kilogramos, contenida en los productos objeto del impuesto. El tipo impositivo es de 0,45 euros por kilogramo.

No estarán sujetos al impuesto las pinturas, las tintas, las lacas y los adhesivos concebidos para ser incorporados a los productos destinados a tener la función de contener, proteger, manipular o entregar bienes o productos. Tampoco resultarán gravadas por el impuesto, al resultar exentas, las pequeñas importaciones o adquisiciones intracomunitarias de envases. Tendrán dicha consideración aquellas cuya cantidad total del plástico no reciclado contenido en los envases objeto de la importación o adquisición intracomunitaria no exceda de 5 kilogramos. Asimismo, se ha considerado oportuno dejar exentos del impuesto aquellos productos que se destinan a prestar la función de contención, protección, manipulación, distribución y presentación de medicamentos, productos sanitarios, alimentos para usos médicos especiales o preparados para lactantes de uso hospitalario, así como los rollos de plástico para ensilados de uso agrícola y ganadero.

El capítulo II establece la regulación de un Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos. El uso de este instrumento económico es un mecanismo clave para avanzar en economía circular y en la consecución de los objetivos de preparación para la reutilización y reciclado en materia de residuos; supone un desincentivo para las opciones menos favorables conforme al principio de jerarquía de residuos, favoreciendo el desvío de los residuos hacia opciones más favorables desde el punto de vista ambiental, que puedan contribuir a reintroducir los materiales contenidos en los residuos en la economía, como, por ejemplo, el reciclado.

Este tipo de figura impositiva que recae sobre los residuos destinados al depósito o incineración está ya vigente en varias Comunidades Autónomas. Sin embargo, la falta de armonización en los elementos configuradores de los diversos impuestos autonómicos y el hecho de que algunas Comunidades Autónomas hayan hecho uso de estas figuras impositivas y otras no, debilita la efectividad de este instrumento de cara al cumplimiento de los objetivos fijados por la Unión Europea e implica un incremento de los costes indirectos para los contribuyentes dificultando la aplicación de las normas.

El Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos se articula como un tributo de carácter indirecto que recae sobre los residuos que se tratan mediante estas operaciones de gestión de residuos.

Se configura como impuesto estatal aplicable en todo el territorio español y se prevé la cesión del mismo a las Comunidades Autónomas mediante la adopción de los correspondientes acuerdos en los marcos institucionales de cooperación en materia de financiación autonómica establecidos en nuestro ordenamiento, así como mediante la introducción de las modificaciones normativas necesarias. De manera transitoria, en tanto no se adopten estos acuerdos y modificaciones normativas, el rendimiento del impuesto se atribuye a las Comunidades Autónomas, que también podrán asumir las competencias de gestión de esta figura.

La cesión de la recaudación de este impuesto puede permitir a las Comunidades Autónomas, en ejercicio de su autonomía financiera, incrementar la financiación destinada a medidas

de mejora de la gestión de residuos que refuercen las opciones prioritarias frente a las menos sostenibles.

El hecho imponible del impuesto recae sobre la entrega de residuos para su eliminación en vertederos, para su eliminación o valorización energética en instalaciones de incineración o de coincineración, ya sean de titularidad pública o privada. Sin embargo, se prevén determinadas exenciones, por ejemplo, cuando esta entrega se lleve a cabo ordenada por las autoridades públicas en situaciones de fuerza mayor, extrema necesidad o catástrofe; cuando se trate de decomisos de bienes a destruir; cuando la entrega sea de residuos para los que exista la obligación legal de eliminación; o cuando la entrega sea de residuos resultantes de operaciones de tratamiento distintos de los rechazos de residuos municipales, procedentes de instalaciones que realizan operaciones de valorización que no sean operaciones de tratamiento intermedio; entre otros.

En este sentido, la base imponible estará constituida por el peso de los residuos depositados en vertederos, incinerados o coincinerados. El tipo impositivo para el cálculo de la cuota íntegra varía en función del tipo de instalación de tratamiento: vertederos de residuos no peligrosos, de residuos peligrosos o de inertes; instalaciones de incineración de residuos municipales que realicen operaciones de eliminación codificadas como D10 u operaciones de valorización codificadas como R01; otras instalaciones de incineración; o instalaciones de coincineración. Asimismo, el tipo impositivo varía para cada una de estas instalaciones, en función del tipo de residuo: residuos municipales, rechazos de residuos municipales, residuos eximidos de tratamiento previo de conformidad con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero (en el caso de los depositados en vertederos), residuos no sometidos a determinadas operaciones de tratamiento de residuos (en el caso de los incinerados) y otro tipo de residuos. En cualquier caso, los tipos fijados en esta Ley pueden ser incrementados por las Comunidades Autónomas, competencia que requiere, para ser efectiva, que se adopten los acuerdos y las modificaciones normativas necesarias en el marco del sistema de financiación autonómica para su configuración plena como tributo cedido.

XIII

El título VIII contiene la regulación relativa a los suelos contaminados, manteniéndose el anterior régimen jurídico, que incluye disposiciones relativas a las actividades potencialmente contaminantes de los suelos, al procedimiento de declaración de suelos contaminados, a los inventarios autonómicos y estatal de declaraciones de suelos contaminados, así como la determinación de los sujetos responsables de la descontaminación y recuperación de los suelos contaminados, incluyéndose la posibilidad de descontaminación y recuperación en vía convencional, y la descontaminación y recuperación voluntaria de suelos.

Se ha incluido como novedad, el Inventario estatal de descontaminaciones voluntarias de suelos contaminados, que será alimentado por los registros de las comunidades autónomas sobre recuperaciones y descontaminaciones voluntarias.

XIV

Finalmente, el título IX regula la responsabilidad, la vigilancia, inspección y control y el régimen sancionador en dos capítulos diferenciados.

En consonancia con la regulación ya contenida en la Ley 22/2011, de 28 de julio, el capítulo I recoge las potestades de las administraciones públicas para la inspección, la vigilancia y control de las actividades relacionadas con los residuos y los suelos contaminados, así como

las competencias y medios. Como novedad, se ha recogido una disposición relativa a la toma de muestras y análisis para la inspección y vigilancia, que se regula en el correspondiente anexo.

El capítulo II de este título se dedica al régimen sancionador y supone una actualización del contenido de la anterior ley. Con esta finalidad, se han tipificado con mayor precisión determinadas infracciones y sanciones, en especial las relativas a la responsabilidad ampliada del productor y se han incluido menciones específicas a la infracción por abandono de basura dispersa o littering. También se han actualizado las cuantías de las posibles sanciones y se ha definido el procedimiento sancionador de conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

XV

Por último la Ley cuenta con quince disposiciones adicionales, once disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y diez disposiciones finales.

En cuanto a las disposiciones adicionales, la primera declara de utilidad pública e interés social, a efectos de la legislación de expropiación forzosa, el establecimiento o ampliación de instalaciones de almacenamiento, valorización y eliminación de residuos; la disposición adicional segunda regula las medidas de regulación de bolsas de plástico; la disposición adicional tercera regula las medidas para financiar el coste adicional que implica la valorización de los residuos generados en las Illes Balears, Canarias, Ceuta y Melilla; la disposición adicional cuarta recoge la aplicación de las leyes reguladoras de la Defensa Nacional a lo dispuesto en esta Ley; la disposición adicional quinta prevé la aplicación de esta Ley sin perjuicio de las normas sobre protección de la salud y prevención de riesgos laborales; la disposición adicional sexta permite que los sujetos obligados a suscribir garantías con arreglo a esta Ley y a otras normas lo hagan en un solo instrumento y especifica que las destinadas a cubrir la restauración ambiental se calcularán con arreglo a la normativa de responsabilidad medioambiental.

La disposición adicional séptima se dedica a los hechos imponibles regulados en la Ley, ya gravados por las comunidades autónomas; la octava permite la tramitación de los procedimientos y el envío de información por vía electrónica de acuerdo con la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; la disposición adicional novena prevé que los productores de residuos reciclables puedan priorizar su tratamiento completo dentro de la Unión Europea; la disposición adicional décima contempla la posibilidad de que las autoridades competentes establezcan procedimientos administrativos simplificados en situaciones de emergencia así como la consideración de la gestión de residuos como servicio esencial en caso de crisis sanitarias como las acontecidas por el COVID-19, previendo en esos casos la modificación de las autorizaciones que puedan ser necesarias para prestar tal servicio, lo que sería llevado a cabo de oficio por parte de las administraciones autonómicas, previa audiencia al titular de las mismas; la disposición adicional undécima establece la necesaria adaptación de los contratos en vigor de las entidades locales relativos a la gestión de los residuos de su competencia; mientras que la duodécima prevé la incorporación de las secciones de aparatos eléctricos y electrónicos, y de pilas y baterías del Registro Integrado Industrial al Registro de Productores de Productos.

La disposición adicional decimotercera se dedica a la elaboración de guías para facilitar la aplicación de determinados preceptos de esta Ley; la decimocuarta introduce una disposición relativa a instalaciones y emplazamientos con amianto, con la finalidad de garantizar la correcta identificación y gestión de estos residuos; y, por último, la disposición adicional decimoquinta recoge una disposición para garantizar la protección de datos personales.

Se establecen regímenes transitorios en relación con los subproductos y el fin de la condición de residuo, los sistemas de responsabilidad ampliada del productor, las garantías financieras vigentes, las autorizaciones y comunicaciones, y para el compost inscrito en el Registro de productos fertilizantes. En relación al impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, se prevén regímenes transitorios para determinados residuos industriales, para la cesión del rendimiento y la atribución de competencias normativas, así como para la atribución de competencias de gestión. Por último, se prevé también un régimen transitorio para el cálculo de los objetivos previstos en la Ley, en tanto no estén articuladas y disponibles las memorias de gestores previstas en la norma; así como en relación con la acreditación exigible en el ámbito del impuesto especial de envases de plástico no reutilizables, y la reglamentación en materia de envases y residuos de envases.

Por otro lado, se deroga de forma expresa la Ley 22/2011, de 28 de julio; se deroga también el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; y las órdenes relativas a la publicación de las operaciones de valorización y eliminación de residuos y lista europea de residuos, así como la relativa a la determinación de los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.

No resulta necesario reiterar la derogación y deslegalización de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases, que se llevó a cabo mediante la Ley 22/2011, de 28 de julio, a pesar de que todavía no haya sido aprobado el nuevo reglamento regulador de este flujo de residuos, si bien se ha incluido una disposición transitoria al respecto.

Las disposiciones finales están dedicadas, en primer lugar, a la definición de los títulos competenciales: esta Ley tiene el carácter de legislación básica de protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.23.ª de la Constitución Española, con excepción de los artículos que se detallan en esta disposición final primera, que se dictan al amparo de otros títulos competenciales. La disposición final segunda hace explícita la labor de incorporación al derecho nacional de las Directivas de la Unión Europea, tanto de la Directiva (UE) 2018/851, como de la Directiva (UE) 2019/904, mientras que la disposición final tercera autoriza al Gobierno a realizar el desarrollo reglamentario y describe la habilitación para el desarrollo normativo. Para la adaptación al progreso científico y técnico, y a la normativa de la Unión Europea aprobada mediante decisiones de la Comisión Europea, en determinadas ocasiones, expresamente mencionadas en esta disposición final, este desarrollo reglamentario es necesario mediante orden ministerial, para garantizar que se realice por medio de un procedimiento ágil que permita modificaciones puntuales de carácter técnico. La disposición final cuarta contiene la habilitación a la Ley de Presupuestos Generales del Estado para la modificación de determinados aspectos de los impuestos regulados en el título VII.

Por otro lado, la disposición final quinta especifica la adecuación de la normativa a esta Ley, mientras que las disposiciones finales sexta y séptima prevén, respectivamente, el desarrollo normativo específico para los regímenes de responsabilidad ampliada para los textiles, muebles y enseres, y los plásticos de uso agrario no envases, así como para el posible desarrollo normativo relativo a residuos sanitarios, y de las ordenanzas de las entidades locales. La disposición final octava modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. En la disposición final novena, se prevé el control de las actividades de gestión de residuos relevantes para la seguridad ciudadana.

Finalmente, se fija como entrada en vigor de la ley, el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», para dar cumplimiento al plazo de transposición de las dos directi-

vas citadas en el párrafo anterior, de acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 23 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre del Gobierno, si bien para el título VII, se prevé la entrada en vigor del primer capítulo a los tres meses de esa publicación, y para el segundo capítulo el primer día del segundo trimestre natural siguiente a la misma.

XVI

En cuanto a los anexos, el anexo I describe las características de los residuos que permiten calificarlos como peligrosos.

Los anexos II y III ofrecen un listado no exhaustivo de operaciones de tratamiento (valorización y eliminación) a las que se pueden someter los residuos. Las operaciones de valorización son aquellas en las que el residuo sirve para una función sustituyendo a otros materiales no residuos o en las que el residuo es preparado para ser utilizado como materia prima en otros procesos o en la economía en general. Las operaciones de eliminación son aquellas que retiran los residuos de forma permanente del ciclo de los materiales, aunque fruto de ellas pueda aprovecharse una parte del residuo.

Entre las operaciones de valorización se encuentran la valorización energética y la valorización de materiales, incluida en esta última la preparación para la reutilización, el reciclado, la recuperación de materias primas y componentes de estas y el relleno. Se consideran también como valorización los tratamientos previos a las anteriores, entre los que se incluyen los almacenamientos y las operaciones de preparación del residuo. Así pues, no todas las operaciones de valorización de materiales listadas bajo los códigos R02-R10 pueden considerarse como operaciones de reciclado, entendiéndose esta operación como la transformación del residuo para obtener un nuevo material, sustancia o producto que tenga características comparables a las del material al que sustituye, de tal manera que permita su uso directo en un proceso productivo, con la misma finalidad u otra diferente, garantizándose la protección de la salud humana y del medio ambiente. Tampoco se incluyen en el concepto de reciclado, la valorización energética, el relleno ni la transformación en materiales que se vayan a usar como combustibles o para operaciones de relleno.

Puesto que un aspecto clave en la gestión de los residuos es la trazabilidad, la identificación inequívoca de las operaciones de tratamiento a las que se someten los residuos cobra una especial relevancia. Para asegurar la correcta identificación de los tratamientos de residuos que se realizan en la actualidad en las instalaciones de tratamiento existentes, resulta necesario desagregar las operaciones de valorización y eliminación listadas en los anexos I y II de la Directiva Marco de residuos e identificar mediante códigos diferenciados los principales tratamientos existentes. La desagregación de las operaciones de valorización y eliminación propuesta en los anexos II y III pretende describir con precisión las trasformaciones que sufren los residuos en las instalaciones de tratamiento. Además, la desagregación propuesta permite asegurar un lenguaje común en las autorizaciones de estas instalaciones de tratamiento y facilita el intercambio de información sobre la gestión de residuos entre administraciones y empresas, así como la elaboración de estadísticas y el reporte de información sobre la gestión de los residuos.

El anexo IV enumera los productos de plástico de un solo uso que quedan regulados por las distintas disposiciones incluidas en el título V. El anexo V contiene los ejemplos de instrumentos económicos y otras medidas para incentivar la aplicación de la jerarquía de residuos, mientras que el anexo VI contiene ejemplos de medidas de prevención de residuos. El anexo VII especifica el contenido de los planes autonómicos de gestión de residuos. El anexo VIII describe las normas relativas al cálculo de los objetivos de preparación para la reutilización y reciclado de los residuos municipales. Por otro lado, el anexo IX indica el contenido de la

solicitud de autorización de las instalaciones de recogida y tratamiento de residuos y de los gestores de recogida y tratamiento de residuos, el anexo X describe el contenido de estas mismas autorizaciones, y el anexo XI el contenido de las comunicaciones reguladas en la ley. Los anexos XII y XIII especifican el contenido mínimo de la comunicación y de la autorización, respectivamente, de los sistemas individuales y colectivos de responsabilidad ampliada del productor.

Finalmente, el anexo XIV contiene las obligaciones de información en materia de suelos contaminados y de descontaminaciones voluntarias de los suelos, el anexo XV describe la información requerida en la memoria anual y el último anexo, el XVI, está dedicado al procedimiento para la toma de muestras y análisis de las mismas.

XVII

Esta norma se adecúa a los principios de buena regulación del artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular, a los principios de necesidad y eficacia, dado que la protección del medio ambiente y el derecho a un medio ambiente adecuado no son sino una razón de interés general en que se fundamenta esta norma, siendo esta el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de los objetivos planteados. En este sentido, la Unión Europea aboga por mejorar la gestión de los residuos con miras a proteger, preservar y mejorar la calidad del medio ambiente, así como proteger la salud humana y los principios de economía circular, entre otros.

Igualmente, se adecúa al principio de proporcionalidad, en la medida en que la norma incorpora a nuestro ordenamiento las prescripciones de las directivas reseñadas, incluyendo las prescripciones en materia de gestión de residuos necesarias para cumplir con los objetivos que marca la Unión Europea para los Estados miembros, y dejando libertad a las comunidades autónomas para dictar normas adicionales de protección del medio ambiente en el ejercicio de sus competencias constitucionalmente atribuidas, fijando objetivos más ambiciosos que los marcados por la normativa básica.

De acuerdo con el principio de seguridad jurídica, la norma es coherente con el resto del ordenamiento jurídico nacional y de la Unión Europea, en tanto en cuanto transpone las directivas que se han dictado en la materia y se adecúa a la restante normativa sobre protección del medio ambiente.

En la elaboración de la norma se ha cumplido con los trámites de participación y audiencia a los sectores e interesados tal como se establece en la normativa aplicable, de conformidad con el principio de transparencia. Asimismo, en aplicación del principio de eficiencia, las cargas administrativas y las nuevas obligaciones, y sus costes asociados, incorporados por esta norma son los estrictamente necesarios y proporcionales para el cumplimiento de sus fines, racionalizando así la gestión de los recursos públicos.

Por último, esta Ley que, con arreglo al artículo 25 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, está incluida en el Plan Anual Normativo de 2020, ha sido también sometida al procedimiento previsto en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de septiembre de 2015 por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información, así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, por el que se regula la remisión de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información.

- **Proyecto de Ley de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales, y defensa de los consumidores (procedente del Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril). (121/000055)**
  Presentado el 13/05/2021, calificado el 18/05/2021
  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: 23/06/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital
  Enmiendas desde 21/05/2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La transposición en plazo de directivas de la Unión Europea constituye en la actualidad uno de los objetivos prioritarios establecidos por el Consejo Europeo. La Comisión Europea somete informes periódicos al Consejo de Competitividad, a los que se les da un alto valor político en cuanto que sirven para medir la eficacia y la credibilidad de los Estados miembros en la puesta en práctica del mercado interior.

El cumplimiento de este objetivo resulta hoy aún más prioritario habida cuenta del escenario diseñado por el Tratado de Lisboa por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, para los incumplimientos de transposición en plazo, para los que la Comisión puede pedir al Tribunal de Justicia de la Unión Europea la imposición de importantes sanciones económicas de manera acelerada (artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea –TFUE–).

España viene cumpliendo de manera consistente con los objetivos de transposición en los plazos comprometidos desde el inicio del establecimiento de los mismos. No obstante, en los últimos años, hechos como la repetición de elecciones generales en 2019, con la consiguiente disolución de las Cortes generales y la existencia de un Gobierno en funciones durante un tiempo prolongado, así como la propagación de la pandemia ocasionada por el COVID-19 desde el primer trimestre de 2020, explican la acumulación de retrasos en la transposición de algunas directivas, que requieren una norma con rango de ley para su incorporación al ordenamiento jurídico interno.

En algunos de estos casos, existe además un riesgo de multa con base en lo establecido en el artículo 260.3 del TFUE, al haberse recibido las correspondientes cartas de emplazamiento y existir un procedimiento de infracción abierto por la Comisión. Tal es el caso de la mayoría de Directivas cuya transposición constituye el objeto del presente real decreto-ley.

Ante la gravedad de las consecuencias de seguir acumulando retraso en la incorporación al ordenamiento jurídico español de tales directivas, resulta necesario acudir a la aprobación de un real decreto-ley para proceder a dicha transposición, lo que permitirá cerrar los procedimientos de infracción abiertos por la Comisión Europea.

En lo relativo a la existencia de «procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España», debe tenerse en cuenta que pese al carácter opcional previsto en el artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en su Comunicación de 13 de diciembre de 2016, «Derecho de la UE» mejores resultados gracias a una mejor aplicación», la Comisión ha anunciado un cambio de enfoque pasando a solicitar de manera sistemática la suma a tanto alzado. La consecuencia lógica del enfoque de la suma a tanto alzado es que, en los casos en los que un Estado miembro subsane la infracción mediante la transposición de la directiva en el curso de un procedimiento de infracción, la Comisión ya no desistirá de su recurso solo por ese motivo.

Como disposición transitoria, la Comisión ha señalado que no aplicará esta nueva práctica a los procedimientos cuya carta de emplazamiento sea anterior a la publicación de dicha comunicación en el Diario Oficial de la Unión Europea que tuvo lugar el 19 de enero de 2017. En consecuencia, resulta de extraordinaria y urgente necesidad proceder a la transposición antes de que se formalice la demanda ante el Tribunal de Justicia, para evitar así un procedimiento judicial que finalizaría mediante una sentencia que declare el incumplimiento por parte del Reino de España de las obligaciones que le impone el Derecho de la Unión.

En cuanto a la utilización del real decreto-ley, el Tribunal Constitucional ha declarado que la situación de extraordinaria y urgente necesidad que exige, como presupuesto habilitante, el artículo 86.1 de la Constitución Española, puede deducirse «de una pluralidad de elementos», entre ellos, «los que quedan reflejados en la exposición de motivos de la norma» (STC 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 STC 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».

Por otro lado, en relación con la figura del real decreto-ley, como instrumento de transposición, cabe señalar que el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 23/1993, de 21 de enero, declara que el real decreto-ley es un instrumento constitucionalmente lícito para afrontar coyunturas económicas problemáticas, y en su Sentencia 1/2012, de 13 de enero, avala la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad del artículo 86.1 de la Constitución Española cuando concurran «el patente retraso en la transposición» y la existencia de «procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España».

Asimismo, en relación con la diversidad de ámbitos y materias que el presente real decreto-ley viene a regular, se estima necesario destacar que el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 136/2011, de 13 de septiembre, afirma que el dogma de la deseable homogeneidad de un texto legislativo no es obstáculo insalvable que impida al legislador dictar normas multisectoriales, pues tampoco existe en la Constitución Española precepto alguno, expreso o implícito, que impida que las leyes tengan un contenido heterogéneo.

A mayor abundamiento, la Sentencia del Tribunal Constitucional 199/2015, de 24 de septiembre, declaró en materia decretos-leyes transversales que «la concurrencia de la urgencia y la necesidad debe analizarse de cada precepto, porque solo de este modo podrá realizarse un examen apropiado sobre la conexión de sentido entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a la misma».

De este modo, sigue diciendo en su Sentencia el Tribunal Constitucional, «por más que pueda hablarse de la existencia de una global situación de urgencia o de necesidad, vinculada a lo que este Tribunal ha denominado como «coyunturas económicas problemáticas», en los supuestos en

que existe la previsión de un conjunto de medidas diversas para afrontar esa coyuntura, bien se puede exigir al Gobierno que exponga razonadamente los motivos que ha tenido en cuenta para incluir cada bloque de medidas en el decreto-ley, optando por sacarlas de la órbita de un eventual proyecto de ley específico. Por tanto (...) la valoración de la concurrencia del presupuesto habilitante en un decreto-ley transversal, pasa por verificar que la motivación relativa a la existencia de dicho presupuesto, no es una vaga motivación genérica, sino que se refiere, expresamente, a cada precepto o grupo de preceptos, con el objetivo de exteriorizar las razones que justifican la inclusión de esas medidas en un decreto-ley. Solo de este modo, quien está llamado a ejercer el control sobre el Decreto-ley puede tener presentes «las situaciones concretas y los objetivos gubernamentales que han dado lugar a la aprobación de cada uno de los Decretos-leyes enjuiciados» (SSTC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, y 137/2003, de 3 de julio, 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.

Por todo ello, y de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, en los sucesivos apartados de esta exposición de motivos se concretan las razones que justifican la extraordinaria y urgente necesidad de transponer las distintas directivas en cada uno de los supuestos recogidos en el presente real decreto-ley.

II

El Título I, que comprende los artículos primero y segundo, contiene las modificaciones derivadas de la transposición de la Directiva (UE) 2019/1 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, encaminada a dotar a las autoridades de competencia de los Estados miembros de medios para aplicar más eficazmente las normas sobre competencia y garantizar el correcto funcionamiento del mercado interior (Directiva ECN+).

La aplicación efectiva del derecho de la competencia garantiza mercados competitivos, más abiertos y justos, en los que las empresas compiten sobre la base de sus méritos generando riqueza y creando puestos de trabajo. Dicha aplicación protege además a los consumidores y las consumidoras de las prácticas comerciales que generan precios de bienes y servicios a niveles artificialmente elevados y aumenta sus posibilidades de elección de bienes y servicios de mayor calidad.

La consecución de estos objetivos de la política de competencia requiere de autoridades de competencia dotadas de las facultades e instrumentos necesarios para garantizar la existencia de una competencia efectiva en los mercados. Así, la aplicación efectiva de la normativa de competencia en la Unión Europea requiere de un verdadero espacio común de aplicación tanto de los artículos 101 y 102 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) como del derecho nacional de la competencia en paralelo a dichos artículos, de modo que las Autoridades Nacionales de Competencia (en adelante ANC) puedan ser plenamente eficaces. Sin embargo, tradicionalmente han existido divergencias en las herramientas de que disponen las distintas ANC para aplicar efectivamente la normativa de competencia, así como margen de mejora en los instrumentos de asistencia mutua entre ellas.

La aprobación de la Directiva (UE) 2019/1 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, encaminada a dotar a las autoridades de competencia de los Estados miembros de medios para aplicar más eficazmente las normas sobre competencia y garantizar el correcto funcionamiento del mercado interior (Directiva ECN+) tiene como principal objetivo

superar las deficiencias del sistema que han supuesto la aplicación desigual de los artículos 101 y 102 del TFUE, velando para que las ANC de los Estados miembros dispongan de las garantías de independencia, los recursos y facultades de aplicación e imposición de multas necesarios para poder aplicar eficazmente los artículos 101 y 102 del TFUE.

El plazo de transposición de la Directiva ECN+ venció el pasado 4 de febrero de 2021. Se ha recibido carta de emplazamiento de la Comisión fechada el pasado 18 de marzo para su contestación en el plazo de dos meses, existiendo un procedimiento de infracción abierto.

Dentro del sistema de defensa de la competencia español, corresponde a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) como ANC el papel de garante de la competencia en los mercados en el ámbito nacional, sin perjuicio de las facultades de los organismos de competencia autonómicos.

La regulación española ya contempla la mayor parte de las previsiones contenidas en la Directiva ECN+. Con todo, la plena adecuación a la Directiva ECN+ hace necesario modificar, la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, para garantizar la plena adecuación a las previsiones del derecho europeo y realizar alguna modificación puntual en la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Entre los elementos que se transponen a nuestro ordenamiento destacan las medidas e instrumentos para impulsar la asistencia mutua entre la CNMC y las ANC de los Estados miembros de la Unión Europea y la Comisión Europea y reforzar la Red Europea de Competencia de la que forman parte todas ellas, garantizando la aplicación efectiva de los artículos 101 y 102 del TFUE y el buen funcionamiento del mercado interior. En este ámbito destaca la regulación de la interrupción de la prescripción por actuación de otras ANC, por actuación de la Comisión Europea o como consecuencia de la revisión jurisdiccional.

La ley procede a la transposición a nuestro ordenamiento de otros elementos que buscan garantizar una aplicación más eficaz de la normativa de competencia. En este sentido, se amplían y concretan en mayor medida los deberes de información y colaboración y las facultades de inspección, regulando expresamente la facultad de realizar entrevistas a las personas representantes y al personal de las empresas investigadas.

Igualmente, derivado del proceso de transposición, la ley procede a realizar otros ajustes en la normativa de competencia, como son la revisión del límite máximo de las multas para todas las infracciones de los artículos 101 y 102 del TFUE, la revisión de la regulación de las multas coercitivas, la introducción de determinados ajustes en el programa de clemencia o incluir de rechazar denuncias con base en criterios de priorización.

Por último, cabe señalar que transposición completa de la Directiva ECN+ requiere algunas modificaciones menores que no están previstas en norma de rango de Ley, ya que se ha decidido, de acuerdo con los principios de buena regulación, que su transposición se lleve a cabo a través de norma reglamentaria. Por ello, se plantea la modificación de determinados artículos del Reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por el Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero y la modificación del Real Decreto 2295/2004, de 10 de diciembre, relativo a la aplicación en España de las normas comunitarias de competencia para recoger cuestiones como la forma de presentación de las solicitudes de clemencia o el desarrollo de los principios de cooperación. Se incluye una disposición final para la salvaguarda de rango de estos desarrollos reglamentarios.

III

El Título II, que consta del artículo tercero, introduce las necesarias modificaciones en nuestro ordenamiento interno, para la correcta transposición de la reciente Directiva en materia de

prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, que modifica las anteriores Directivas adoptadas en este ámbito.

Se trata de una materia que tiene la necesidad de adaptarse y evolucionar a medida que lo hacen los riesgos y amenazas a los que se enfrenta su normativa reguladora. Conforme a esta premisa, después de la transposición mediante el Real Decreto Ley 11/2018, de 31 de agosto, de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo (Cuarta Directiva), debe adaptarse nuevamente la normativa nacional a otras normas europeas.

En concreto, procede transponer la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva (UE) 2015/849 relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifican las Directivas 2009/138/CE y 2013/36/UE (Quinta Directiva). Y ello con el doble objetivo de perfeccionar los mecanismos de prevención del terrorismo y de mejorar la transparencia y disponibilidad de información sobre los titulares reales de las personas jurídicas y otras entidades sin personalidad jurídica que actúan en el tráfico jurídico.

Dentro de las modificaciones derivadas de la transposición de la Quinta Directiva destaca la incorporación de nuevos sujetos obligados y, en particular, el sometimiento a las obligaciones preventivas de las personas que presten servicios de cambio de moneda virtual por moneda de curso legal. Asimismo, se incorpora como sujetos obligados a los proveedores de servicios de custodia de monederos electrónicos, entendiendo por tales aquellas personas físicas o jurídicas que prestan servicios de salvaguardia de claves criptográficas privadas en nombre de sus clientes, para la tenencia, el almacenamiento y la transferencia de monedas virtuales de manera similar a la de la custodia de fondos o activos financieros tradicionales.

En ambos casos, el sometimiento a la normativa de prevención del blanqueo de capitales se acompaña, tal y como requiere la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, de una obligación de registro de estos prestadores.

La Quinta Directiva lleva a cabo una reforma trascendental en lo que se refiere a los registros de titulares reales, para los cuales establece un sistema de acceso público ya no limitado a sujetos obligados y autoridades. Para ello, esta ley crea un nuevo modelo de identificación de la titularidad real que parte de la creación de un Registro único en el Ministerio de Justicia, que obtendrá información de manera directa, pero que además centralizará la información contenida en los registros y bases de datos existentes en el Consejo General del Notariado y el Registro Mercantil. Este registro será el que garantice la interconexión con el resto de registros de la Unión Europea y, además, será el encargado de controlar los accesos y su ajuste a Derecho, así como a las limitaciones que la normativa impone.

La creación de este registro se acompaña del establecimiento de una obligación para las personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica de obtener, conservar y actualizar esta información de titularidad real y proveerla a autoridades y a sujetos obligados. En este contexto se aclaran tanto los datos e información que deben mantenerse en este registro como las personas concretas responsables del mantenimiento y actualización del mismo.

En la Quinta Directiva se establece por vez primera la obligación de creación de sistemas automatizados de bases de datos centralizadas de cuentas de pago y de cuentas bancarias, un instrumento ya contemplado en el texto original de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, denominado Fichero de Titularidades Financieras.

Este fichero automatizado se encuentra ya en pleno funcionamiento en España desde el año 2016, pero se realizan ahora ajustes adicionales para adaptar su contenido a las nuevas exigencias

de la Quinta Directiva. Así, se incorpora la obligación de declarar el alquiler de cajas de seguridad y las cuentas de pago, con inclusión de las que se gestionen por entidades de pago y entidades de dinero electrónico, que pasan a ser sujetos obligados a declarar junto con las entidades de crédito, que ya tenían esta obligación. Asimismo, se incluyen modificaciones en el sistema de acceso a esta información, reconociendo a nuevas autoridades con competencias para el acceso y modificando el marco y condiciones para el acceso de otras autoridades ya contempladas por la norma.

Por otra parte, de conformidad con lo establecido en la Quinta Directiva, al tratamiento de datos personales en esta materia le serán de aplicación 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) y el Reglamento (UE) 2018/1725 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2018, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales por las instituciones, órganos y organismos de la Unión, y a la libre circulación de esos datos, así como la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, en los términos que se indican en esta ley.

El Reglamento (UE) 2018/1672 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2018, relativo a los controles de entrada y salida de efectivo de la Unión y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 1889/2005, de aplicación obligatoria a partir del 3 de junio de 2021, establece nuevas obligaciones que deben recogerse en la Ley 10/2010, de 28 de abril, y, como señala su Considerando número (7), determina un sistema de normas que facilita la prevención, detección e investigación de las actividades delictivas definidas en la Directiva de prevención del blanqueo de capitales. En concreto, la definición de efectivo incluye a las materias primas utilizadas como depósito de gran liquidez, se establece la obligación de informar del efectivo no acompañado y la necesidad de declaración del efectivo transportado en movimientos de la entrada o salida de la Unión Europea por aquellos que realicen actividades de transporte profesional de fondos o medios de pago. También se modifica el régimen jurídico aplicable a la intervención temporal de medios de pago, a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento (UE) 2018/1672 de 23 de octubre de 2018, que determina la introducción una reclamación administrativa contra la intervención temporal de medios de pago y su relación con el procedimiento sancionador de movimiento de efectivo a los efectos de los artículos 34 y 35 de la Ley 10/2010, de 28 de abril.

IV

El Título III de este real decreto-ley establece, en los artículos cuarto a octavo, las modificaciones legales derivadas de la transposición de aquellas disposiciones que requieren rango de ley de la Directiva (UE) 2019/878 (CRD5), del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019 y la Directiva (UE) 2019/879 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019.

En respuesta a la crisis financiera que se desencadenó en 2007-2008 y de los mecanismos procíclicos que contribuyeron a provocarla y agravaron sus efectos, el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (CSBB) publicó un nuevo marco global con nuevas normas sobre la adecuación del capital de los bancos (Acuerdo de Basilea III).

Fruto del consenso internacional gestado a raíz de la crisis financiera global de 2008, los miembros del G20 coincidieron en que era necesario arbitrar mecanismos que permitieran abordar las dificultades que pudieran experimentar las entidades financieras evitando todo impacto a

los recursos de los contribuyentes, a la vez que se preservaba la estabilidad del sistema financiero internacional.

Como consecuencia de estos trabajos, la Junta de Estabilidad Financiera (FSB, por sus siglas en inglés) aprobó en 2015 el requerimiento de capacidad total de absorción de pérdidas (TLAC, por sus siglas en inglés) de capitalización de entidades que pondera los activos de las entidades según su riesgo y exige que al menos un 18 por ciento de dichos activos estén cubiertos por capital y deuda subordinada –deuda que puede ser convertida en capital si la entidad se encuentra en dificultades–. Ahora bien, el estándar TLAC se aplica únicamente a aquellas entidades financieras que tengan una importancia sistémica mundial, quedando en manos del regulador nacional el régimen de las demás entidades. En el caso de la Unión Europea, existía un peligro de arbitraje regulatorio y diferencias de trato a las entidades, pues a la regulación de cada Estado miembro se añadía una regulación distinta para las grandes entidades.

Por ello, en el seno de la Unión se decidió crear un equivalente comunitario del TLAC que fuera aplicable a todas las entidades del espacio común: el requerimiento mínimo de fondos propios y pasivos admisibles (MREL, por sus siglas en inglés). Este conjunto de reglas comunes dentro de la Unión Europea, que delimitan la capacidad necesaria para absorber pérdidas de una forma común para todos los Estados miembros, constituye una de las piezas indispensables en la construcción de la Unión Bancaria.

La reforma del marco legislativo aplicable a entidades de crédito que tuvo lugar en 2013 y 2014, así como de la arquitectura bancaria europea sobre supervisión y gestión de crisis bancarias, han sido necesarias para garantizar una mayor resiliencia del sistema financiero y avanzar en el proceso de la Unión Bancaria.

No obstante, con objeto de seguir avanzando en la consecución de ambos objetivos, la Comisión Europea presentó en noviembre de 2016 un paquete legislativo que comprendía modificaciones del código normativo único y en particular de la Directiva y del Reglamento de Requisitos de Capital, así como de la Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 por la que se establece un marco para la reestructuración y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por la que se modifican la Directiva 82/891/CEE del Consejo, y las Directivas 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE y 2013/36/UE, y los Reglamentos (UE) n.º 1093/2010 y (UE) n.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo (Directiva de Recuperación y Resolución Bancaria en adelante), y del Reglamento (UE) n.º 806/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de julio de 2014 por el que se establecen normas uniformes y un procedimiento uniforme para la resolución de entidades de crédito y de determinadas empresas de servicios de inversión en el marco de un Mecanismo Único de Resolución y un Fondo Único de Resolución y se modifica el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 (Reglamento de Recuperación y Resolución Bancaria en adelante).

Esta reforma legislativa incorporaba al ordenamiento jurídico los últimos elementos acordados por el CSBB y la Junta de Estabilidad Financiera relativos al proceso de reforma regulatoria bancaria comenzado tras el desencadenamiento de la crisis financiera internacional. En particular, la ratio de apalancamiento obligatorio para todas las entidades, el requisito de financiación estable neta obligatorio para todas las entidades, así como el requisito de capacidad de absorción de pérdidas obligatorio para todas las entidades de importancia sistémica mundial (TLAC).

Además de incorporar los últimos elementos de Basilea III y otros estándares internacionales (en particular, el requisito de capacidad de absorción de pérdidas obligatorio para todas las entidades de importancia sistémica mundial), la propuesta de la Comisión actualizaba la normativa para adaptarla también a las características específicas del mercado de la Unión. En este sentido, el Consejo de la Unión y el Parlamento Europeo han aprobado los actos jurídicos oportunos.

En primer lugar, el Reglamento (UE) 2019/877 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 806/2014 en lo que se refiere a la capacidad de absorción de pérdidas y de recapitalización para las entidades de crédito y las empresas de inversión, y la Directiva (UE) 2019/879 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, por la que se modifica la Directiva 2014/59/UE en relación con la capacidad de absorción de pérdidas y de recapitalización de las entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, así como la Directiva 98/26/CE. Dichas normas modificativas reforman el marco de resolución y liquidación aplicable a las entidades de crédito.

En segundo lugar, el Reglamento (UE) 2019/876 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 575/2013 en lo que se refiere a la ratio de apalancamiento, la ratio de financiación estable neta, los requisitos de fondos propios y pasivos admisibles, el riesgo de crédito de contraparte, el riesgo de mercado, las exposiciones a entidades de contrapartida central, las exposiciones a organismos de inversión colectiva, las grandes exposiciones y los requisitos de presentación y divulgación de información, y el Reglamento (UE) n.º 648/2012, por el que se modifica el Reglamento de Requisitos de Capital, así como la Directiva (UE) 2019/878 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, por la que se modifica la Directiva 2013/36/UE en lo que respecta a los entes exentos, las sociedades financieras de cartera, las sociedades financieras mixtas de cartera, las remuneraciones, las medidas y las facultades de supervisión y las medidas de conservación del capital reforman el marco normativo prudencial aplicable a las entidades de crédito. Dichas normas modifican, respectivamente, la Directiva y el Reglamento de Requisitos de Capital.

Con fecha de 9 de diciembre de 2020 el Consejo de Ministros adoptó el Acuerdo de tramitación por urgencia de diversas normas en el ámbito de la regulación financiera y, en particular, de dos anteproyectos de ley que ahora conforman, únicamente en lo que a transposición se refiere, el contenido del Título III de este real decreto-ley.

Uno de ellos tenía como finalidad la transposición a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva (UE) 2019/878 del Parlamento europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019. Esta Directiva se complementa con el Reglamento 2019/876 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 575/2013 en lo que se refiere a la ratio de apalancamiento, la ratio de financiación estable

neta, los requisitos de fondos propios y pasivos admisibles, el riesgo de crédito de contraparte, el riesgo de mercado, las exposiciones a entidades de contrapartida central, las exposiciones a organismos de inversión colectiva, las grandes exposiciones y los requisitos de presentación y divulgación de información, y el Reglamento (UE) n.º 648/2012. La revisión del marco normativo prudencial tiene por finalidad garantizar su eficacia, así como del régimen supervisor de entidades de crédito, todo ello teniendo en cuenta las principales debilidades detectadas hasta el momento, velando asimismo por el principio de proporcionalidad. Adicionalmente, contiene modificaciones que son necesarias a raíz de la adopción de otros actos jurídicos pertinentes de la Unión, como la Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo o las modificaciones, paralelamente propuestas, del Reglamento (UE) n.º 575/2013. El plazo de transposición de la Directiva (UE) 2019/878 venció el 28 de diciembre de 2020.

El otro anteproyecto de ley tenía como finalidad la trasposición de la Directiva (UE) 2019/879 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, por la que se modifica la Directiva 2014/59/UE en relación con la capacidad de absorción de pérdidas y de recapitalización de las entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, así como la Directiva 98/26/CE (Segunda Directiva de Resolución y Recuperación de Entidades de Crédito y Empresas de Servicios de Inversión o BRRDII). Esta Directiva se complementa con el Reglamento (UE) 2019/877 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 201, por el que se modifica el Reglamento

(UE) 806/2014 en lo que se refiere a la capacidad de absorción de pérdidas y de recapitalización para las entidades de crédito y las empresas de inversión. Su finalidad es la adecuación del marco de resolución europeo a los estándares internacionales de la Junta de Estabilidad Financiera (Financial Stability Board) en lo que se refiere al requisito de pasivos elegibles capaces de absorber pérdidas de las entidades globalmente sistémicas (conocido por sus siglas en inglés, TLAC). Asimismo, se refuerzan las facultades de las autoridades de resolución y se eleva el requisito de pasivos elegibles para absorber pérdidas, no solo para las entidades globalmente sistémicas sino para todas las entidades, lo que permitirá resoluciones más eficaces y en las que se minimice el coste para el contribuyente. El plazo para trasponer esta directiva venció el 28 de diciembre de 2020.

No obstante lo anterior, la fecha límite para la transposición de ambas directivas venció el 28 de diciembre de 2020, siendo el 3 de febrero de 2021 cuando se recibió carta de emplazamiento de la Comisión Europea dando inicio al correspondiente procedimiento de infracción.

Los reglamentos que complementan estas directivas contienen disposiciones que, o bien ya han entrado en vigor, o bien se encuentran próximas a entrar en vigor. La aplicación de los reglamentos sin la debida inserción de las directivas en el ordenamiento jurídico español, originan disfunciones que se acentúan en el contexto de la Unión Bancaria, en el que juegan un papel esencial las autoridades europeas de supervisión y resolución: el Banco Central Europeo y la Junta Única de Resolución.

La trasposición de la Directiva (UE) 2019/878 del Parlamento europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019, requiere de la aplicación diferida de algunas de sus disposiciones. En efecto, como se recoge en el artículo 2.1 de dicha directiva, la directiva debe ser traspuesta a más tardar el 28 de diciembre de 2020 y aplicable desde el 29 de diciembre de dicho año. Sin embargo, para determinadas disposiciones se establece una aplicación diferida en dos plazos distintos: el 28 de junio de 2021 y el 1 de enero de 2022. A ello responden precisamente los apartados a) y b) de la disposición final octava y no es contrario a la extraordinaria y urgente necesidad dado que la aplicación diferida (que no la obligación de transponer estas disposiciones, que venció el pasado 28 de diciembre) nace directamente de la Directiva (UE) 2019/878 del Parlamento europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019.

Asimismo, la referida Directiva 2019/878 (CRD5), de 20 de mayo de 2019, introduce un nuevo apartado 3 en el artículo 3 de la Directiva 2013/36 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, por el que se equipara el tratamiento regulatorio previsto en la propia Directiva 2013/36 y en el Reglamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de junio de 2013 para las entidades de crédito a las sociedades financieras de cartera y sociedades financieras mixtas de cartera (holdings normalmente en la cabecera de grupos bancarios, de empresas de seguros y de servicios de inversión). A su vez, el artículo 21 bis de la CRD5 introduce un procedimiento de autorización por el supervisor específico para estas sociedades. En definitiva, en virtud de estas modificaciones que tienen origen en la directiva que ahora se transpone en el real decreto-ley, estas sociedades pasan a ser los sujetos obligados en la supervisión a nivel de grupo, y como tales tienen que cumplir con la normativa de solvencia, lo que incluye los requisitos de capital.

Para permitir la clasificación como instrumentos de capital de nivel 1 ordinario las acciones ordinarias o participaciones sociales de las sociedades financieras de cartera deben cumplir con todos los requisitos del artículo 28 del Reglamento (UE) n.º 575/2013. En particular, la letra h), numeral 5.º, de ese artículo, establece que, para que tales instrumentos sean computables, las condiciones aplicables a los instrumentos no [deben incluir] la obligación de que la entidad efectúe distribuciones a los titulares de los mismos y la entidad no esté de ningún otro modo sujeta a tal obligación.

Por su parte, la Ley de Sociedades de Capital, en su artículo 348bis, reconoce al accionista un derecho de separación en caso de falta de distribución de dividendos En este sentido, la Autoridad Bancaria Europea ha determinado que un derecho de separación del socio o socia ligado a la no distribución de un dividendo mínimo es incompatible con tal requisito.

Por este motivo, la Ley de Sociedades de Capital, en su Disposición adicional undécima, excluye de la aplicación de este derecho de separación a las entidades de crédito, entre otras entidades, con objeto de permitir que se cumpla con los requisitos prudenciales de acuerdo con las normas de la UE de carácter imperativo.

Dado lo anterior, si la exclusión prevista en la Disposición adicional undécima no se extiende a las sociedades financieras de cartera y sociedades financieras mixtas de cartera, los instrumentos emitidos por dichas sociedades no podrían computar como recursos propios, por lo que no podría garantizarse el cumplimiento de los requisitos de capital a nivel consolidado y subconsolidado para los grupos consolidables cuya cabecera sea una sociedad de este tipo, lo que contraviene el objetivo de Directiva (UE) 2019/878 del Parlamento europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2019.

Por ello, debe incluirse a este tipo de sociedades dentro del ámbito de aplicación subjetivo de la excepción prevista en la disposición adicional undécima del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, se incluyen dentro de la exclusión a las sociedades financieras mixtas de cartera previstas en el artículo 1.2.c) de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y a determinadas empresas matrices que tengan entre sus filiales, al menos, un establecimiento financiero de crédito, por estar sujetas a ciertos requisitos prudenciales del Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de junio de 2013, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 del Real Decreto 309/2020, de 11 de febrero, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, y el Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Por las razones expuestas, concurren razones de extraordinaria y urgente necesidad para incluir las modificaciones legales relativas a la transposición de estas dos Directivas en este real decreto-ley.

V

El Título IV de la norma, que consta de un único artículo noveno, lleva a cabo una modificación puntual y concreta de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, limitándose la misma a modificar la duración de los títulos habilitantes del uso del dominio público radioeléctrico con limitación de número. El artículo 49.2 de la Directiva (UE) 2018/1972 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se establece el Código Europeo de las Comunicaciones Electrónicas, adopta como medida regulatoria dirigida a aumentar la previsibilidad de las inversiones para contribuir a un despliegue más rápido de las redes y a mejores servicios, a garantizar la estabilidad para apoyar el comercio y el alquiler del espectro radioeléctrico, así como a permitir la recuperación de las inversiones realizadas, una ampliación de los plazos mínimos de duración de los derechos individuales de uso del espectro radioeléctrico con condiciones armonizadas.

A su vez, el artículo 50 del Código Europeo de Comunicaciones Electrónicas permite adicionalmente la renovación de los títulos habilitantes del uso del dominio público radioeléctrico. El plazo de transposición al ordenamiento jurídico interno del Código Europeo de Comunicaciones Electrónicas finalizó el día 21 de diciembre de 2020.

Esta transposición se llevará a cabo a través de la aprobación de una nueva Ley General de Telecomunicaciones, que derogará la actualmente vigente Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y que actualmente está culminando su tramitación mediante la petición de los últimos informes.

El Código realiza una clara apuesta por incentivar el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas más avanzadas, para lo cual se crea un marco jurídico que impulse y proteja las imprescindibles inversiones en las redes de comunicaciones electrónicas de alta capacidad mediante la incorporación de distintas medidas regulatorias que inviten a los operadores a efectuar esas inversiones y a que las mismas puedan rentabilizarse en un entorno jurídico de seguridad.

Las medidas regulatorias que introduce o reconoce el Código para incentivar la realización por los operadores de inversiones en redes de comunicaciones electrónicas de alta capacidad afectan tanto al despliegue de redes fijas como a redes móviles, que requieren el uso del dominio público radioeléctrico.

Así, entre estas medidas regulatorias, y en lo que se refiere de manera particular al uso del dominio público radioeléctrico, destaca la ampliación de la duración de las concesiones demaniales. En efecto, una de las principales modificaciones que introduce el Código respecto a las directivas anteriores de comunicaciones electrónicas es ampliar los plazos de duración de los títulos habilitantes para el uso del dominio público radioeléctrico en aras de favorecer las inversiones en redes de nueva generación y de permitir la rentabilidad y los retornos de inversión efectuada en unas redes que exigen importantes necesidades de financiación y de aportación de capital.

Por tanto, el Código, consciente de la necesidad de que se efectúen importantes inversiones en el despliegue de las redes de alta capacidad, en particular, en las redes 5G, y que las inversiones hayan de ser eficientes, sostenibles, recuperables y rentables si se quiere fomentar la competencia y poder prestar servicios de calidad a los ciudadanos, permite que los derechos de uso del dominio público radioeléctrico puedan llegar a tener una duración ilimitada, y en el caso de que se fije una duración limitada, la misma debe garantizar un período mínimo inicial de 20 años, siendo posible su prórroga.

La razón principal para incluir esta medida tan concreta y particular en el presente real decreto-ley y no esperar a la culminación y aprobación de la nueva Ley General de Telecomunicaciones que transponga en su integridad el citado Código, radica en que se va a convocar muy en breve una nueva licitación de concesiones demaniales para el uso del dominio público radioeléctrico en la banda de frecuencias de 700 MHz (provenientes del segundo dividendo digital).

Esta banda de frecuencias de 700 MHz, por normativa comunitaria, constituye una de las bandas prioritarias para la implantación definitiva de la tecnología 5G y es una banda especialmente idónea para conseguir grandes coberturas y penetración en interiores. A su vez, la tecnología 5G, que va a ser muy disruptiva, pues no supone simplemente una evolución tecnológica de las generaciones anteriores, sino que va a implicar la aplicación de nuevos casos de uso (como la automatización de procesos, el coche autónomo y conectado, usos industriales, etc.), algunos de los cuales aún están por descubrir y definir, va a requerir un volumen incremental y progresivo de las inversiones a realizar en red respecto a las generaciones. Algunos estudios consideran que la implantación de una red 5G exige 4 veces más emplazamientos que una red 4G.

Así, se considera que las inversiones que los operadores van a realizar en desplegar una red 5G deben comenzar a disfrutar de una mayor protección, proporcionando unos horizontes temporales más amplios que les permita construir esa red 5G en un marco de mayor seguridad jurídica, comercial y financiera, que les posibilite una más tranquila amortización y un retorno adecuado de las inversiones.

Si no se modificara el artículo 64.2 de la vigente Ley General de Telecomunicaciones a través del presente real decreto-ley, cuando el plazo de transposición del Código ya ha vencido, la dura-

ción que como máximo podrían tener las concesiones demaniales en la banda de 700 MHz sería de 20 años, sin posibilidad de prórrogas o renovaciones, cuando el Código fija esos 20 años en la duración mínima, permitiendo que haya prórrogas y renovaciones, pudiendo llegar a otorgar dichas concesiones por un período ilimitado.

Por ello, se estima oportuno y necesario que una de las bandas prioritarias para la implantación de la tecnología 5G como es la banda de 700 MHz disfrute de esta medida regulatoria aprobada en el Código de ampliar el plazo de duración de los títulos habilitantes del uso del dominio público radioeléctrico, teniendo en cuenta adicionalmente que esta medida ya debería poder ser aplicable en nuestro país por haber vencido el plazo de transposición del Código.

VI

El Título V, que consta de un único artículo décimo, contiene las modificaciones derivadas de la transposición de la Directiva (UE) 2017/2455 del Consejo, de 5 de diciembre de 2017, por la que se modifican la Directiva 2006/112/CE y la Directiva 2009/132/CE en lo referente a determinadas obligaciones respecto del impuesto sobre el valor añadido para las prestaciones de servicios y las ventas a distancia de bienes, con excepción de su artículo 1 que fue objeto de transposición por la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, y de la Directiva (UE) 2019/1995 del Consejo de 21 de noviembre de 2019 por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las disposiciones relativas a las ventas a distancia de bienes y a ciertas entregas nacionales de bienes.

La incorporación de estas Directivas a nuestro ordenamiento interno concluye la regulación del tratamiento del IVA del comercio electrónico y establece las reglas de tributación de las entregas de bienes y prestaciones de servicios que, generalmente contratados por internet y otros medios electrónicos por consumidores finales comunitarios, son enviados o prestados por empresarios o profesionales desde otro Estado miembro o un país o territorio tercero. Estas operaciones quedan sujetas al IVA en el Estado miembro de llegada de la mercancía o de establecimiento del destinatario, por lo que afianzan la generalización del principio de tributación en destino en las operaciones transfronterizas en el IVA. Por otra parte, la gestión tributaria del comercio electrónico en el IVA se sustenta en la ampliación de los regímenes especiales de ventanilla única que pasan a ser el procedimiento específico previsto por la ley para la gestión y recaudación del IVA devengado por estas operaciones a nivel comunitario. La nueva regulación del comercio electrónico en el IVA involucra también, por primera vez, a los titulares de las interfaces digitales que facilitan el comercio electrónico, que se convierten en colaboradores de la propia recaudación, gestión y control del impuesto.

A mediados de 2016, la Comisión Europea presentó un ambicioso plan de acción del IVA diseñado en distintas fases cuyo objetivo fundamental era permitir que el sistema IVA, ejemplo de éxito de la Imposición indirecta en la Unión Europea, pudiera sobrevivir a un mundo cambiante y globalizado en el que las decisiones de consumo y la provisión de bienes y servicios dejaban de ser local y nacional, a medida que la economía y los propios consumidores se adaptaban a un mundo cada vez más digital.

El nuevo diseño del sistema IVA abandonaba definitivamente su vieja aspiración de tributación en origen tanto en las operaciones intracomunitarias como en las entregas de bienes y prestaciones de servicios a consumidores finales, de tal forma que unas y otras pasarían a tributar como operaciones interiores sujetas a IVA en el lugar de llegada de la mercancía o de establecimiento del destinatario, generalizándose la regla de imposición del IVA en el lugar de destino. El cambio de modelo tendría que ser también suficiente para aumentar los ingresos tributarios y reducir las pérdidas de recaudación, atajar el fraude del comercio transfronterizo, garantizar

la imparcialidad de las decisiones de compra de los consumidores, ampliar el mercado interior, proteger la competencia entre los proveedores comunitarios y de fuera de la Unión Europea y reducir las cargas administrativas y los costes de gestión del IVA para los operadores. Además, debería incentivar una cooperación reforzada entre los Estados miembros y potenciar el uso de herramientas digitales tanto en materia de la gestión como del control del impuesto.

Dentro de las propuestas contempladas en el plan de acción que ya han sido acordadas destaca por su importancia y efectos la referente a la reforma del régimen de tributación de las operaciones derivadas del comercio electrónico en el IVA que es objeto de transposición en esta ley. Como se ha señalado, el sistema vigente no estaba preparado para abordar los retos de una economía global, digital y cambiante puesto que fue concebido como un sistema transitorio que fragmenta el mercado interior, desincentiva la comercialización de bienes y servicios para un creciente número de empresas que querían ampliar su mercado nacional y favorece el fraude puesto que las operaciones nacionales y transfronterizas son tratadas de manera diferente.

El actual sistema del IVA para el comercio electrónico transfronterizo es complejo y costoso tanto para los Estados miembros como para las empresas y propicia que las empresas de la Unión Europea se encuentren en una situación de desventaja competitiva, ya que la exención por importación de envíos de pequeño valor no resulta aplicable a las entregas de bienes comunitarias. La complejidad del sistema actual también dificulta a los Estados miembros garantizar el cumplimiento de las normas que rigen el comercio electrónico lo que se traduce en importantes pérdidas de recaudación, dado su rápido crecimiento con incrementos superiores al 20 por ciento anual de la cifra de comercio electrónico en los últimos 5 años.

La Comisión presentó una propuesta legislativa a finales de 2016 encaminada a modernizar y simplificar el IVA del comercio electrónico transfronterizo, cuyos pilares se basaban en la reforma del régimen comunitario de ventas a distancia, la ampliación del mecanismo de ventanilla única aplicable a los servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión y televisión y a los prestados por vía electrónica, así como la igualdad de trato y tributación para proveedores comunitarios y de fuera de la Unión. Por otra parte, para facilitar la gestión y el ingreso del IVA devengado en el comercio electrónico de bienes y servicios a consumidores finales, se establecía un umbral común comunitario para ayudar a las pequeñas empresas emergentes que quieren ampliar su mercado a través del canal digital; se suprimía la exención del IVA para las importaciones de pequeños envíos procedentes de proveedores extracomunitarios y se diseñaba un sistema de control en el Estado de identificación de las empresas que realizan comercio transfronterizo en colaboración con la Administración tributaria de los Estados de consumo. La propuesta fue mejorada durante su debate y aprobación y ha incluido medidas adicionales relacionadas con los titulares de interfaces y plataformas digitales que facilitan el comercio electrónico para garantizar su cooperación en la recaudación y el control de las operaciones en las que intervienen, que no habían sido previstas en la propuesta de la Comisión.

De esta forma, el 29 de diciembre de 2017 se publicaron la Directiva 2017/2455 del Consejo, 5 de diciembre de 2017, por la que se modifican la Directiva 2006/112/CE y la Directiva 2009/132/CE en lo referente a determinadas obligaciones respecto del IVA para las prestaciones de servicios digitales y las ventas a distancia de bienes; el Reglamento (UE) 2017/2454 del Consejo de 5 de diciembre de 2017 por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 904/2010 relativo a la cooperación administrativa y la lucha contra el fraude en el ámbito del impuesto sobre el valor añadido; y el Reglamento de Ejecución (UE) 2017/2459 del Consejo de 5 de diciembre de 2017 por el que se modifica el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 282/2011 por el que se establecen disposiciones de aplicación de la Directiva 2006/112/CE relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido.

Tras la publicación de la Directiva 2017/2455, los Estados miembros continuaron los trabajos en la mejora y la ampliación de los regímenes de ventanilla única. El paquete de reformas se completó con la publicación el 2 de diciembre de 2019 de la Directiva (UE) 2019/1995 del Consejo, de 21 de noviembre de 2019, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las disposiciones relativas a las ventas a distancia de bienes y a ciertas entregas nacionales de bienes; el 4 de diciembre de 2019, del Reglamento de Ejecución (UE) 2019/2026 del Consejo de 21 de noviembre de 2019 por el que se modifica el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 282/2011 en lo que respecta a las entregas de bienes o las prestaciones de servicios facilitadas por interfaces electrónicas y a los regímenes especiales aplicables a los sujetos pasivos que presten servicios a personas que no tengan la condición de sujetos pasivos o que realicen ventas a distancia de bienes o determinadas entregas nacionales de bienes; y, por último, el pasado 13 de febrero de 2020 se completó el paquete legislativo con la publicación del Reglamento de Ejecución (UE) 2020/194 de la Comisión, de 12 de febrero de 2020 por el que se establecen las disposiciones de aplicación del Reglamento (UE) n.º 904/2010 del Consejo en lo que respecta a los regímenes especiales aplicables a los sujetos pasivos que presten servicios a personas que no tengan la condición de sujetos pasivos, a las ventas a distancia de bienes y a determinadas entregas nacionales de bienes.

Debe tenerse en cuenta que las primeras medidas contenidas en la Directiva (UE) 2017/2455, cuya entrada en vigor se produjo el 1 de enero de 2019, fueron incorporadas a nuestro ordenamiento interno por la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, que supuso la modificación de las reglas de tributación de los servicios prestados por vía electrónica, de telecomunicaciones y de radiodifusión y televisión para reducir las cargas administrativas y tributarias que suponía para las microempresas establecidas en un único Estado miembro que prestan estos servicios de forma ocasional tributar por estas operaciones en el Estado miembro de consumo. En este sentido, se estableció un umbral común a escala comunitaria de hasta 10.000 euros anuales que permite que mientras no se rebase dicho importe los servicios estarán sujetos al IVA del Estado miembro de establecimiento del prestador. También se establecieron nuevas reglas en materia de facturación para evitar que el proveedor de estos servicios tuviera que cumplir con las exigencias de facturación de todos los Estados miembros a los que presta servicios, por lo que, para minimizar las cargas para las empresas, las normas relativas a la facturación serán las aplicables en el Estado miembro de identificación del proveedor que se acoja a los regímenes especiales. Por último, para favorecer el acceso a los regímenes especiales de ventanilla única se permitió a los empresarios y profesionales no establecidos en la Comunidad, pero ya registrados a efectos del IVA en un Estado miembro, utilizar el régimen especial aplicable para los empresarios no establecidos en la Comunidad. Estas modificaciones se mantienen vigentes y van a ser también de aplicación en relación con las operaciones incluidas en los regímenes especiales de ventanilla única que son ahora objeto de transposición.

La transposición de la segunda parte de la Directiva 2017/2455, cuyas normas son de aplicación desde el 1 de julio de 2021, introduce importantes modificaciones en el ámbito de la tributación de las entregas de bienes que, adquiridos por consumidores finales, generalmente a través de internet y plataformas digitales, son enviados por el proveedor desde otro Estado miembro o un país o territorio tercero, y las prestaciones de servicios efectuadas a favor de consumidores finales por empresarios no establecidos en el Estado miembro donde, conforme a las reglas de localización del hecho imponible, quedan sujetas a IVA. De esta forma, se adapta el contenido de las Directivas 2006/112/CE y 2009/132/CE al crecimiento exponencial del comercio electrónico derivado de la globalización y de los cambios tecnológicos y se refuerza el principio de imposición en el lugar de destino ante la necesidad de proteger los ingresos fiscales de los

Estados miembros, así como para establecer unas condiciones de competencia equitativas para las empresas afectadas y de minimizar las cargas que soportan.

Por una parte, para evitar que los empresarios o profesionales que prestan servicios distintos de los servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión y televisión y de los prestados por vía electrónica a personas que no tengan la condición de empresarios o profesionales actuando como tales, deban identificarse a efectos del IVA en cada uno de los Estados miembros en los que dichos servicios estén sujetos al IVA, estas prestaciones de servicios se incluyen entre las que pueden ser objeto de declaración-liquidación a través de sistemas de ventanilla única tanto para empresarios y profesionales establecidos como no establecidos en la Comunidad.

Por otra parte, se extiende el régimen especial aplicable a los servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión y televisión y a los prestados por vía electrónica prestados por empresarios o profesionales establecidos en la Comunidad, pero no en el Estado miembro de consumo a las ventas a distancia intracomunitarias de bienes y se introduce un régimen especial de naturaleza similar para las ventas a distancia de bienes importados de países o territorios terceros. Para determinar claramente su ámbito de aplicación se definen dos nuevas categorías de entregas de bienes, las derivadas de las ventas a distancia intracomunitarias de bienes y las derivadas de ventas a distancia de bienes importados, así como los nuevos regímenes especiales de ventanilla única asociados a las mismas.

A estos efectos, tendrán la consideración de ventas a distancia intracomunitarias de bienes las entregas de bienes expedidos o transportados por el proveedor desde un Estado miembro a otro distinto cuyos destinatarios actúen o tengan la condición de consumidores finales. Estas entregas de bienes, que deberán ser distintos de medios de transporte nuevos o bienes objeto de instalación y montaje, tributarán en el Estado miembro donde el destinatario recibe la mercancía, y los empresarios y profesionales proveedores que realizan dichas entregas podrán opcionalmente acogerse a un sistema de ventanilla única para la gestión y liquidación del IVA devengado en cada Estado miembro.

Por su parte, constituyen ventas a distancia de bienes importados de países o territorios terceros las entregas de bienes que hayan sido expedidos o transportados por el proveedor a partir de un país o territorio tercero con destino a destinatarios que actúen o tengan la condición de consumidores finales establecidos en un Estado miembro, siendo igualmente posible optar por un régimen especial de ventanilla única para la liquidación del IVA devengado en todos los Estados miembros de consumo a través de una única Administración tributaria en el Estado miembro donde se identifique el proveedor.

Estas operaciones son independientes de la importación de bienes que realiza el destinatario de los bienes importados, pero se limita la aplicación del régimen especial a las ventas a distancia de bienes importados expedidos directamente desde un país o territorio tercero, en envíos cuyo valor intrínseco no exceda de 150 euros. Hasta dicha cantidad se aplica la franquicia aduanera por lo que no se exige una declaración completa ante la Aduana en el momento de la importación. A su vez, para favorecer la aplicación del régimen especial y evitar la doble imposición se establece una exención del IVA a las importaciones de bienes que en el momento de la importación deban declararse con arreglo al régimen especial del que quedan excluidos los productos objeto de impuestos especiales.

Por otra parte, los empresarios y profesionales no establecidos en la Comunidad que quieran acogerse al régimen especial para las ventas a distancia de bienes importados podrán designar a un intermediario establecido en la Comunidad como responsable de liquidar el IVA y de cumplir las obligaciones establecidas en el régimen especial en su nombre y por su cuenta.

En todo caso, para restaurar la competencia entre los proveedores de dentro y fuera de la Comunidad y evitar la elusión fiscal se suprime la exención en las importaciones de bienes de

escaso valor aplicable en la actualidad hasta los 22 euros de valor global de la mercancía, de tal forma que las importaciones de bienes que no se acojan al régimen especial deberán liquidar el IVA a la importación.

No obstante, dado el crecimiento exponencial del comercio electrónico y el consiguiente aumento del número de pequeños envíos con un valor intrínseco que no excede de los 150 euros importados en la Comunidad, se establece la posibilidad de aplicar una modalidad especial de declaración, liquidación y pago del IVA ante la Aduana de estas importaciones de bienes en los supuestos en que no se opte por la utilización del régimen especial de ventanilla única previsto para las ventas a distancia de bienes importados de países o territorios terceros.

Esta modalidad especial va a permitir la declaración, liquidación y el pago del importe total del IVA correspondiente a las importaciones realizadas durante un mes natural, reduciendo de forma importante las cargas administrativas de los operadores.

Con independencia de lo anterior, otro de los aspectos importantes de la nueva economía digital es el surgimiento de nuevos empresarios o profesionales creados por y para el comercio electrónico que canalizan las decisiones de compra de bienes y servicios de los consumidores finales. Se trata de las interfaces digitales, como las plataformas, portales y mercados en línea que, además de la actividad de intermediación, a menudo prestan servicios logísticos y de almacenamiento para sus clientes. Estos nuevos operadores están alcanzando un tamaño, hegemonía y nivel de información tan relevantes en el mercado digital que parece conveniente que colaboren en la gestión y la recaudación del IVA derivado del comercio electrónico. En particular, cuando intervengan en el comercio de bienes y servicios de proveedores no establecidos en la Comunidad. De esta forma, para asegurar el ingreso del IVA y reducir las cargas administrativas de proveedores, Administraciones tributarias y de los propios consumidores finales deberá entenderse que los empresarios o profesionales titulares de una interfaz digital cuando faciliten la venta a distancia de bienes importados de países o territorios terceros en envíos cuyo valor intrínseco no exceda de 150 euros, o cuando faciliten entregas de bienes en el interior de la Comunidad por parte de un proveedor no establecido en la misma a consumidores finales, han recibido y entregado en nombre propio dichos bienes y su expedición o transporte se encuentra vinculado a su entrega. Esta ficción puede determinar importantes implicaciones tributarias y puede suponer que los titulares de las interfaces digitales lleguen a tener la consideración de sujetos pasivos del impuesto. No obstante, para evitar situaciones de doble imposición, la entrega del bien que se entiende realizada por el proveedor al titular de la interfaz estará exenta de IVA y no limitará el derecho a la deducción del IVA soportado por quienes la realizan.

Por su parte, el empresario o profesional titular de la interfaz digital podrá acogerse a los regímenes especiales de ventanilla única para la declaración-liquidación del IVA derivado de estas operaciones por las que tenga la condición de sujeto pasivo, incluso cuando se trate de entregas interiores realizadas a favor de consumidores finales efectuadas en el mismo Estado miembro donde se almacenan las mercancías y que, por tanto, no son objeto de expedición o transporte entre Estados miembros.

La presente norma incorpora las modificaciones necesarias de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, para la aplicación de las disposiciones establecidas en la normativa de la Unión Europea para la regulación y tributación del comercio electrónico en el IVA y para facilitar su gestión, recaudación y control, reduciendo notablemente las cargas y costes administrativos de los empresarios y profesionales con una apuesta decidida por los sistemas de ventanilla única que pasan de tener una aplicación limitada, casi experimental, a convertirse en un elemento fundamental para la gestión del IVA en la Unión Europea, dado que los ingresos tributarios que gestionan serán cada vez mayores a medida que lo sea el comercio electrónico.

En particular, se incluyen en el Capítulo XI del Título IX de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tres nuevos regímenes especiales para la declaración y liquidación del IVA devengado por las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas a favor de consumidores finales por empresarios y profesionales, generalmente no establecidos en el Estado miembro donde quedan sujetas las operaciones, que sustituyen y amplían los regímenes especiales vigentes en la actualidad para los servicios prestados por vía electrónica, de telecomunicaciones y de radiodifusión y televisión:

En primer lugar, se incorpora un nuevo régimen especial denominado «Régimen exterior de la Unión» que será aquel aplicable a los servicios prestados por empresarios o profesionales no establecidos en la Comunidad a destinatarios que no tengan la condición de empresarios o profesionales actuando como tales.

Por otra parte, se incluye un nuevo régimen especial, denominado «Régimen de la Unión», aplicable a los servicios prestados por empresarios o profesionales establecidos en la Comunidad, pero no en el Estado miembro de consumo a destinatarios que no tengan la condición de empresarios o profesionales actuando como tales, a las ventas a distancia intracomunitarias de bienes y a las entregas interiores de bienes imputadas a los titulares de interfaces digitales que faciliten la entrega de estos bienes por parte de un proveedor no establecido en la Comunidad al consumidor final.

Por último, se establece un nuevo régimen especial, «Régimen de importación», aplicable a las ventas a distancia de bienes importados de países o territorios terceros al que podrán acogerse, directamente o a través de un intermediario establecido en la Comunidad, en determinadas condiciones, los empresarios o profesionales que realicen ventas a distancia de bienes importados de países o territorios terceros en envíos cuyo valor intrínseco no exceda de 150 euros, a excepción de los productos que sean objeto de impuestos especiales.

Todos estos regímenes especiales de ventanilla van a permitir, mediante una única declaración-liquidación presentada por vía electrónica ante la Administración tributaria del Estado miembro por el que haya optado o sea de aplicación (Estado miembro de identificación), que el empresario o profesional pueda ingresar el IVA devengado por todas sus operaciones efectuadas en la Comunidad (Estados miembros de consumo) por cada trimestre o mes natural a las que se aplica, en cada caso, el régimen especial.

Cuando el Reino de España sea el Estado miembro de identificación el empresario o profesional quedará obligado a declarar ante la Administración tributaria española el inicio, la modificación o el cese de sus operaciones y será identificado mediante un número de identificación individual asignado por la misma.

Este número de identificación deberá consignarse en la declaración-liquidación en la que el empresario o profesional incluirá, por cada Estado miembro de consumo en que se haya devengado el IVA, la cantidad global del impuesto correspondiente, desglosada por tipos impositivos y el importe total, resultante de la suma de todas estas, que debe ser ingresado en España en la cuenta bancaria designada por la Administración tributaria, dentro del plazo de presentación de la declaración, haciendo referencia a la declaración específica a la que corresponde.

Cualquier modificación posterior de las cifras contenidas en las declaraciones-liquidaciones presentadas, deberá efectuarse, en el plazo máximo de tres años a partir de la fecha en que debía presentarse la declaración-liquidación inicial, a través de una declaración-liquidación periódica posterior.

Los empresarios y profesionales que se acojan a estos regímenes especiales deberán mantener durante diez años un registro de las operaciones incluidas en los mismos que estará a disposición tanto del Estado miembro de identificación como del de consumo. También quedarán obligados a expedir y entregar facturas respecto de las operaciones declaradas conforme a los regímenes especiales.

Estos empresarios y profesionales no podrán deducir el IVA soportado para la realización de sus operaciones en las referidas declaraciones-liquidaciones. No obstante, tendrán derecho a la deducción del IVA soportado en la adquisición o importación de bienes y servicios que se destinen a la realización de las operaciones acogidas a los regímenes especiales. Tratándose de empresarios y profesionales no establecidos en el territorio de aplicación del impuesto podrán solicitar la devolución de las cuotas soportadas en dicho territorio por el procedimiento previsto para la devolución de las cuotas soportadas por empresarios o profesionales establecidos en otro Estado miembro, o no establecidos en la Comunidad, previstos en los artículos 119 y 119 bis de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, respectivamente. En el caso de empresarios o profesionales no establecidos en la Comunidad, a estos efectos, no se exigirá el requisito de reciprocidad de trato a favor de los empresarios o profesionales establecidos en España.

A estos efectos, dado que los procedimientos específicos previstos en los referidos artículos 119 y 119 bis están armonizados a nivel comunitario para evitar tratos diferentes que provoquen desviaciones en el tráfico comercial y distorsiones en la competencia, debe señalarse que dichos procedimientos se ajustarán a lo establecido en la normativa comunitaria, sin que deban adicionarse trámites que no estén expresamente regulados en dicha normativa.

Cuando dichos empresarios o profesionales no establecidos presenten por otras operaciones declaraciones-liquidaciones ante la Administración tributaria española deberán deducir en las mismas las cuotas soportadas para la realización de operaciones sujetas a los regímenes especiales.

Por otra parte, la Ley del Impuesto introduce en su Título XI la modalidad especial para la declaración y el pago del IVA a la importación de bienes cuando el valor intrínseco del envío no supere los 150 euros, que no sean objeto de impuestos especiales y cuyo destino final sea el territorio de aplicación del impuesto, cuando el empresario o profesional no haya optado por acogerse al régimen especial aplicable a las ventas a distancia de bienes importados de países o territorios terceros. En estos casos, el destinatario de los bienes importados será responsable del pago del IVA, pero la persona que presente los bienes para su despacho ante la Aduana recaudará el impuesto que recaiga sobre su importación del destinatario de los bienes importados y efectuará el pago del IVA recaudado a través de una modalidad especial de declaración correspondiente a las importaciones realizadas durante el mes natural. Estas importaciones quedarán gravadas al tipo general del impuesto, pero la declaración a través de la modalidad especial será opcional.

La Directiva (UE) 2017/2455 que es objeto de transposición incluye también una medida coherente con la regulación del comercio electrónico en el IVA y que, sin embargo, no se incluyó en la propuesta original presentada por la Comisión Europea.

Por iniciativa de la Delegación española se ha añadido un nuevo artículo 242 bis en la Directiva 2006/112/CE que se incorpora a la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y que establece que cuando un empresario o profesional utilizando una interfaz digital como una plataforma, un portal, un mercado en línea u otros medios similares, facilite la entrega de bienes o la prestación de servicios a una persona que no tenga la condición de empresario o profesional actuando como tal en el interior de la Comunidad, cuando no deba o no opte por acogerse a los regímenes especiales previstos para el comercio electrónico, tendrá la obligación de llevar un registro de dichas operaciones. Dicho registro será lo suficientemente detallado como para permitir a la Administración tributaria del Estado miembro en el que las operaciones sean imponibles comprobar si el IVA se ha declarado correctamente, debiendo poner dicho registro, por vía electrónica, a disposición de los Estados miembros interesados que lo soliciten.

El registro deberá mantenerse por un período de diez años a partir del final del ejercicio en que se hayan realizado las operaciones y será exigible, con independencia de que el empresario o profesional titular de la interfaz digital se acoja a los regímenes especiales por otras operaciones.

Esta medida, que no va a suponer una carga administrativa desproporcionada para los titulares de los interfaces digitales dado que su negocio se basa también en el registro de la información, está llamada a convertirse en una importante herramienta para el control del comercio electrónico, garantizar la recaudación de las operaciones e incentivar la utilización de los regímenes especiales de ventanilla única.

El contenido de los registros y las condiciones que determinan que pueda considerarse que el titular de la interfaz digital facilita el comercio electrónico se han incluido en el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 282/2011 para su aplicación uniforme en todos los Estados miembros.

La implantación de las nuevas reglas de tributación el 1 de julio de 2021 precisa con carácter previo que los empresarios y profesionales puedan solicitar con anticipación la opción por los nuevos regímenes especiales de ventanilla única por lo que la aprobación del texto normativo debe realizarse con anterioridad a dicha fecha. A estos efectos, la Agencia Estatal de Administración Tributaria ha concluido el diseño de los trámites necesarios para realizar dicha opción mediante las correspondientes Órdenes Ministeriales que se aprobarán a tal fin.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que España ha abanderado los debates sobre la urgencia y necesidad de establecer a la mayor brevedad la nueva regulación del comercio electrónico en el IVA, dada la transcendencia de su entrada en vigor. En efecto, la nueva regulación del comercio electrónico en el IVA supone una importante reducción de las cargas administrativas de los operadores, facilita la internacionalización de las empresas, refuerza la cooperación administrativa a nivel comunitario, ataja el fraude fiscal y garantiza una distribución justa de los ingresos. Debe recordarse que la fecha inicial establecida para la transposición de las Directivas (UE) 2017/2455 y (UE) 2019/1995 era el 1 de enero de 2021.

Aunque algunos Estados miembros solicitaron un retraso en su entrada en vigor, incluso de varios años, la posición española ha sido siempre de que aquel no fuera más allá del estrictamente necesario para poner en marcha los procedimientos administrativos y técnicos para su implementación.

Por último, dado que la nueva regla de tributación se fundamenta en los nuevos regímenes de ventanilla única opcionales para cualquier operador y los Estados miembros han asumido el compromiso cuando sean el Estado miembro de identificación de gestionar la recaudación de los ingresos tributarios de otros Estados miembros, un retraso en su aprobación podría generar conflictos a nivel comunitario y menoscabar la diligencia normativa de otros Estados miembros por lo que, dada la proximidad de la fecha de entrada en vigor, se hace necesaria la aprobación del paquete normativo con carácter urgente, habiendo, por otra parte, dado cumplimiento de los trámites y la solicitud de los informes preceptivos.

Por consiguiente, de todo lo expuesto, concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para recurrir a este tipo de norma.

Adicionalmente, se amplía hasta el 31 de diciembre de 2021 la aplicación de un tipo del cero por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas interiores, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de material sanitario para combatir la COVID-19, cuyos destinatarios sean entidades públicas, sin ánimo de lucro y centros hospitalarios cuya vigencia finalizaba el 30 de abril de 2021 en virtud de lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria De esta forma, se extiende su plazo de vigencia para garantizar la respuesta del sistema sanitario en el control de la pandemia.

Con base en la Decisión (UE) 2020/491 de la Comisión de 3 de abril de 2020 relativa a la concesión de una franquicia de derechos de importación y de una exención del IVA respecto de la importación de las mercancías necesarias para combatir los efectos del brote de COVID-19 durante el año 2020, el artículo 8 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, ante la necesidad de combatir la pandemia ocasionada por el COVID-19 y facilitar de forma prioritaria que el suministro de material sanitario se realizase de forma rápida y efectiva, estableció hasta el 31 de julio de 2020 la aplicación de un tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido del cero por ciento a las entregas interiores, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de este tipo de bienes cuyos destinatarios sean entidades públicas, sin ánimo de lucro y centros hospitalarios.

Posteriormente, al aprobarse la Decisión (UE) 2020/1101 de la Comisión, de 23 de julio de 2020, por la que se modifica la Decisión (UE) 2020/491, relativa a la concesión de una franquicia de derechos de importación y de una exención del IVA respecto de la importación de las mercancías necesarias para combatir los efectos del brote de COVID-19 durante el año 2020, prorrogando la aplicación de dicho tipo impositivo hasta el 31 de octubre, se procedió, mediante el Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre, de trabajo a distancia, a extender hasta la citada fecha la aplicación de la medida. Más tarde, la aprobación de la Decisión (UE) 2020/1573 de la Comisión, de 28 de octubre de 2020, por la que se modifica la Decisión (UE) 2020/491, relativa a la concesión de una franquicia de derechos de importación y de una exención del IVA respecto de la importación de las mercancías necesarias para combatir los efectos del brote de COVID-19 durante el año 2020, conllevó, mediante el artículo 6 del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético y en materia tributaria, la ampliación temporal de los efectos de dicha medida hasta el 30 de abril de 2021.

Habida cuenta de que se ha aprobado una nueva Decisión por la Comisión Europea, la Decisión (UE) 2021/660 de la Comisión, de 19 de abril de 2021, por la que se modifica la Decisión (UE) 2020/491, relativa a la concesión de una franquicia de derechos de importación y de una exención del IVA respecto de la importación de las mercancías necesarias para combatir los efectos del brote de COVID-19 durante el año 2020, con efectos hasta 31 de diciembre de 2021, dado que se ha constatado la eficacia de la medida, se estima conveniente, al amparo de la disposición comunitaria, extender la aplicación de la medida con la misma vigencia.

La relación de bienes a los que, con efectos desde el 1 de mayo de 2021, les es de aplicación esta medida se contiene en el Anexo que acompaña a la presente norma.

VII

El Título VI, que comprende los artículos undécimo a decimocuarto, contiene las modificaciones derivadas de la transposición de la Directiva (UE) 2018/957 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de junio de 2018, que modifica la Directiva 96/71/CE sobre el desplazamiento de trabajadores efectuado en el marco de una prestación de servicios, cuyo plazo de transposición concluyó el pasado 30 de julio de 2020.

La nueva Directiva (UE) 2018/957 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de junio de 2018, responde a la necesidad de garantizar que la Directiva 96/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 1996, sobre el desplazamiento de trabajadores efectuado en el marco de una prestación de servicios, más de 20 años después de su adopción, siga logrando el equilibrio adecuado entre la necesidad de fomentar la libre prestación de servicios y garantizar condiciones de competencia equitativas, por un lado, y la necesidad de proteger los derechos de las personas trabajadoras desplazadas, por otro.

Tal y como se comunicó a la Comisión Europea el pasado 9 de diciembre de 2020, esta directiva se encuentra transpuesta parcialmente a la legislación española a través de la Ley 45/1999, de 29 de noviembre, sobre el desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación de servicios transnacional. Dicha ley ya cumple con las disposiciones de la directiva relativas a la aplicación a los trabajadores desplazados de todos los elementos constitutivos de la remuneración obligatorios y de las condiciones básicas de trabajo previstas en los convenios colectivos sectoriales del Estado de acogida (en este caso, España) en todos los sectores, o la aplicación del principio de igualdad de remuneración y otras condiciones esenciales de trabajo entre los trabajadores cedidos por empresas de trabajo temporal de otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo y los trabajadores de las usuarias españolas.

No obstante, con el fin de completar la transposición de la Directiva, este real decreto-ley debe adaptar en lo que resulte necesario la Ley 45/1999, de 29 de noviembre, sobre el desplazamiento de trabajadores en el marco de una prestación de servicios transnacional, así como otras normas de rango legal como la Ley 14/1994, de 1 de junio, por la que se regulan las empresas de trabajo temporal; el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto; y la Ley 23/2015, de 21 de julio, Ordenadora del Sistema de Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

Por tanto, se hace necesario revisar la legislación española para incluir, entre otras, las siguientes medidas obligadas por la directiva:

La aplicación de la mayor parte de la legislación laboral española a los desplazamientos superiores a 12 meses (o 18 en caso de notificación motivada de la prórroga).

La regulación de las consecuencias del desplazamiento llamado informalmente «en cadena» de personas trabajadoras cedidas por empresas de trabajo temporal a empresas usuarias del mismo u otro Estado miembro de la Unión Europea («UE») o del Espacio Económico Europeo («EEE») para realizar un trabajo temporal en España.

La ampliación de las materias sobre las que debe garantizarse la aplicación de la legislación española a las condiciones de alojamiento y a los complementos o reembolso de gastos de viaje, alojamiento y manutención previstos para las personas trabajadoras que están fuera de su domicilio por motivos profesionales durante su estancia en España.

La exigencia de transparencia en cuanto a la naturaleza salarial o extrasalarial del complemento que se abone por el desplazamiento, de manera que, a falta de esta, se presume que tiene naturaleza extrasalarial, impidiendo que sea descontado de la remuneración prevista en la legislación española.

La mejora de la cooperación interadministrativa para prevenir el fraude y los abusos.

La tipificación de las infracciones que se derivan de tales incumplimientos legales.

Respecto del presupuesto habilitante de extraordinaria y urgente necesidad establecido en el artículo 86.1 de la Constitución Española, concurre la situación de urgencia por las razones que se indican a continuación.

En primer lugar, porque el plazo de transposición de la Directiva (UE) 2018/957 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de junio de 2018, expiró el 30 de julio de 2020, lo que provocó la apertura por la Comisión Europea, en octubre de 2020, de un procedimiento de infracción. Tras la comunicación a la Comisión Europea de la transposición parcial de la directiva, la falta de incorporación al Derecho español de las cuestiones pendientes, previsiblemente, va a dar lugar a la continuación del procedimiento de infracción, lo que puede derivar en la imposición de sanciones económicas.

Pero además, existen razones materiales derivadas de la necesidad de evitar la competencia desleal y el dumping social respecto a empresas y trabajadores españoles, así como de mejorar las condiciones de vida y trabajo de los trabajadores desplazados a España, en particular, en

sectores especialmente afectados por la transmisión del COVID-19 como el agroalimentario, lo que 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.

Tal y como ha puesto de manifiesto tanto el Parlamento Europeo (Resolución del Parlamento Europeo, de 19 de junio de 2020, sobre la protección europea de los trabajadores transfronterizos y temporeros en el contexto de la crisis del COVID-19) como la Comisión Europea (Comunicación de la Comisión «Directrices relativas a los trabajadores de temporada en la UE en el contexto de la pandemia del COVID-19» (2020/C 235 I/01), publicadas el 17 de julio de 2020), dada la naturaleza temporal y las particulares circunstancias en las que trabajan los trabajadores transfronterizos y temporeros -en los que se incluyen los trabajadores desplazados cuando son desplazados de un Estado miembro del EEE a otro, pueden ser más vulnerables a sufrir condiciones de trabajo y de vida precarias.

La pandemia del COVID-19 ha hecho más visibles esas condiciones, y, en algunos casos, las ha agravado. Además, ha demostrado que en ocasiones esos problemas pueden dan lugar a una mayor propagación de las enfermedades infecciosas y aumentar el riesgo de grupos de brotes de COVID-19. Por ello, el Parlamento Europeo ha pedido a los Estados miembros que garanticen un alojamiento de calidad para los trabajadores fronterizos y temporeros, desvinculado de su remuneración y que transpongan la Directiva revisada sobre el desplazamiento de trabajadores de manera correcta, oportuna y ambiciosa.

VIII

El Título VII, que comprende el artículo decimoquinto, contiene las modificaciones necesarias para llevar a cabo la correcta transposición de la Directiva (UE) 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales, y que fue transpuesta por la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

Con fecha 7 de julio de 2020 se recibió en la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, carta de emplazamiento 2020/2119 en la que se considera que se ha producido un incumplimiento de la Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales.

En la carta de emplazamiento se informa de que la Comisión Europea ha evaluado la transposición del artículo 12, apartado 1 de la Directiva 2004/35, a la luz de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 1 de junio de 2017, en el asunto C-529/15, que interpreta las obligaciones que incumplen los Estados miembros en virtud del artículo 12, apartado 1, de la Directiva.

La Comisión Europea considera que la transposición del artículo 12, apartado 1 de la Directiva por parte del Reino de España no es correcta ya que el artículo 42, apartado 1, de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, en conjunción con el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no transpone el artículo 12, apartado 1, párrafo primero, letra a), de la Directiva, debido a que esta disposición no menciona a la personas físicas o jurídicas que se vean o puedan verse afectadas por un daño medioambiental.

Por ello, la Comisión considera que el alcance de las personas físicas o jurídicas que pueden solicitar una intervención y, posteriormente, una revisión de una decisión es más restrictivo que lo que establece el artículo 12, apartado 1, párrafo primero, letra a), de la Directiva.

En agosto de 2020 se remitió una respuesta a esta carta de emplazamiento alegando que la transposición del artículo 12.1 de la Directiva 2004/35/CE sí que había sido correcta, ya que con

la remisión a la «condición de interesado», regulada en el artículo 4 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, ya se entendía que quedaban englobadas las personas (físicas o jurídicas) que se vean o puedan verse afectadas por un daño medioambiental. Sin embargo, la Comisión Europea no ha aceptado la justificación remitida.

Por ello, la modificación de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, tiene por objeto dar respuesta al procedimiento de infracción n.º 2020/2119, abierto por la Comisión Europea por incorrecta transposición de la Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales.

La extraordinaria y urgente necesidad de resolver esta infracción en el plazo más breve posible es el motivo de la nueva redacción del párrafo a) del artículo 42.1, de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, que modifica la condición de interesado en los procedimientos de exigencia responsabilidad medioambiental, procurando una transcripción lo más fiel posible de lo dispuesto en la directiva.

IX

El Título VIII, que comprende el artículo decimosexto contiene las modificaciones necesarias para llevar a cabo la correcta transposición de dos Directivas de la Unión Europea que afectan al texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, (en adelante, TRLGDCU).

Las referidas Directivas son la Directiva (UE) 2019/770 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales (en adelante, la Directiva (UE) 2019/770 o Directiva de servicios digitales), y la Directiva (UE) 2019/771 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes, por la que se modifican el Reglamento (CE) número 2017/2394 y la Directiva 2009/22/CE y se deroga la Directiva 1999/44/CE (en adelante, la Directiva (UE) 2019/771 o Directiva sobre compraventa de bienes).

El TRLGDCU procedió a refundir en un único texto la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y las normas de transposición de las directivas comunitarias dictadas en materia de protección de los consumidores y usuarios que incidían en los aspectos regulados en dicha ley, en cumplimiento de la previsión recogida en la disposición final quinta de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.

Con posterioridad a la aprobación de dicho texto, se han llevado a cabo sucesivas modificaciones del TRLGDCU, principalmente, de cara a incorporar a nuestro ordenamiento los nuevos desarrollos legislativos de la Unión Europea. En este sentido, se modificaron los artículos 21, 49.1 y 60.2, por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; los artículos 8, 18, 19, 20, 47.3, 49.1 y 123, por Ley 29/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad para la mejora de la protección de los consumidores y usuarios; y se añadieron determinados preceptos; se suprimió el título IV y se renumeró el V, por Ley 3/2014, de 27 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. Posteriormente, se modificaron los artículos 19.2, 141.a) y 163, por Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción

Voluntaria; los artículos 66 bis.3 y 107.1, por Real Decreto-ley 9/2017, de 26 de mayo, por el que se transponen directivas de la Unión Europea en los ámbitos financiero, mercantil y sanitario, y sobre el desplazamiento de trabajadores; el artículo 21.3 y 4, por Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo; el artículo 93.g) y el libro cuarto, se enumeró el anexo como I, y se añadieron los anexos II y III, por Real Decreto-ley 23/2018, de 21 de diciembre de transposición de directivas en materia de marcas, transporte ferroviario y viajes combinados y servicios de viaje vinculados. Más recientemente, también se ha modificado el artículo 83, por Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; los artículos 21.2 y 49.1, por 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; y los artículos 3, 8, 17 a 20, 43 y 60 y la disposición final primera, por Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

En 2019 se publicaron en el Diario Oficial de la Unión Europea las Directivas (UE) 2019/770 y 2019/771, del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019, que afectan al contenido del TRLGDCU y que requieren su modificación para ser incorporadas al derecho español.

Sendas Directivas, partiendo de la base de un alto nivel de protección de las personas consumidoras, comparten como objetivo armonizar determinados aspectos relativos a los contratos de compraventa de bienes y de suministro de contenidos o servicios digitales, en aras de lograr un auténtico mercado único digital, reforzar la seguridad jurídica y reducir los costes de las transacciones, en particular, para las pequeñas y medianas empresas.

Coinciden también ambas Directivas en las circunstancias que motivan su adopción, que es el hecho de que la evolución tecnológica haya dado lugar a un incremento del mercado de bienes que incorporan contenidos o servicios digitales o están interconectados con ellos. Debido al número cada vez mayor de tales dispositivos y al rápido aumento de su utilización por las personas consumidoras, se precisa una actuación a escala de la Unión para garantizar un alto nivel de protección y aumentar la seguridad jurídica para los contratos de compraventa de dichos productos, pues un aumento de la seguridad jurídica contribuiría a reforzar la confianza tanto de las personas consumidoras como de las empresas.

En este sentido, es preciso tener en cuenta que el potencial de crecimiento del comercio electrónico en la Unión no está aun plenamente explotado. La Estrategia para un Mercado Único Digital aborda los principales obstáculos este crecimiento, y señala que el hecho de garantizar a las personas consumidoras un mejor acceso a los contenidos y servicios digitales, y facilitar que las empresas suministren contenidos y servicios digitales, puede contribuir a impulsar la economía digital de la Unión y a estimular el crecimiento económico general.

Asimismo, su contenido es tributario en gran medida de la regulación establecida en la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo, que ahora se deroga, que a su vez tiene como antecedente la Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional, hecha en Viena el 11 de abril de 1980 (Instrumento de adhesión de España, BOE n.º 26, 30.01.1991).

Dadas esas características comunes que hacen compartir a ambas regulaciones previsiones coincidentes, únicamente diferenciadas cuando la naturaleza del servicio o contenido digital así lo requiera, se ha optado por integrarlas en el presente texto de transposición, lo que permite evitar reiteraciones, además de incrementar la seguridad jurídica en su aplicación, al mantener los mismos conceptos y previsiones normativas que se aplicarán indistintamente a todas las

situaciones que no requieran esa diferenciación por la naturaleza de la prestación acordada. Este enfoque facilita que los supuestos mixtos, cada vez más frecuentes, en los que el bien y el servicio o contenido digital formen un conjunto funcionalmente inseparable, tengan una regulación clara y unificada, sin pasar de una disposición a otra según el modo en que se ofrezcan en el mercado.

Ambas Directivas establecen una armonización plena y por ello, los Estados miembros no podrán mantener o introducir, en su Derecho nacional, disposiciones que se aparten de las establecidas en ellas, en particular disposiciones más o menos estrictas para garantizar un diferente nivel de protección de las personas consumidoras, salvo que se disponga de otro modo en la normativa comunitaria aplicable.

El contenido armonizado se basa en la entrega del bien, servicio o contenido digital no conforme con el contrato como causa de la responsabilidad del vendedor. Este concepto absorbe las tradicionales categorías de vicios ocultos y entrega de cosa diversa, de nuestro Código Civil, según ha declarado el Tribunal Supremo, Sentencia 18/2008, de 17 de enero, con referencia a la Convención de Viena.

La conformidad con el contrato se determina ahora mediante el cumplimiento de unos requisitos objetivos y subjetivos, incluida la instalación, pudiendo exigir la persona consumidora su puesta en conformidad mediante su reparación o sustitución, en el caso de los bienes, y si estos remedios no son efectivos, procederá la reducción del precio o la resolución del contrato.

Entre las opciones de modulación que la Directiva sobre compraventa de bienes admite a los Estados miembros, resulta de gran interés la determinación del plazo en el que se manifiesta la falta de conformidad que debe asumir el vendedor, así como el periodo en el que se presume que cualquier falta de conformidad que se manifieste ya existía en el momento de la entrega, salvo que el vendedor demuestre lo contrario o que esa presunción sea incompatible con la naturaleza de los bienes o con la índole de la falta de conformidad.

En virtud de esta norma, se establece un plazo de tres años para que pueda manifestarse la falta de conformidad y de dos años para la presunción de que toda falta de conformidad que se manifieste, existía en el momento de la entrega del bien. Sin duda, esta ampliación de los plazos mínimos previstos en la Directiva, de dos años y un año respectivamente, refuerza la posición de las personas consumidoras al positivizar la necesidad de suministrar bienes con la calidad, seguridad y durabilidad que se puede razonablemente esperar de los mismos.

Como se indica en el considerando 32 de la Directiva (UE) 2019/771, del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019, garantizar una mayor durabilidad de los bienes es importante para lograr patrones de consumo más sostenibles y una economía circular. La durabilidad debe referirse a la capacidad de los bienes de mantener sus funciones y rendimiento obligatorios en condiciones normales de utilización. Para que los bienes sean conformes deben poseer la durabilidad que sea habitual en bienes del mismo tipo y que se pueda razonablemente esperar habida cuenta de la naturaleza de los bienes específicos, incluida la posible necesidad de un mantenimiento razonable de los bienes. En la medida en que la información específica sobre la durabilidad se indique en cualquier declaración precontractual que forme parte de los contratos de compraventa, la persona consumidora debe poder confiar en ella como parte de los criterios subjetivos de conformidad.

Para coadyuvar a la durabilidad de los bienes puestos en el mercado, esta norma mantiene y refuerza las previsiones de nuestra legislación garantizando la existencia de un adecuado servicio técnico, así como de los repuestos necesarios, durante un plazo mínimo de diez años a partir de la fecha en que el bien deje de fabricarse, contribuyendo con ello al derecho a la reparación reclamado por el Parlamento Europeo en su Resolución de 25 de noviembre de 2020, sobre el tema «Hacia un mercado único más sostenible para las empresas y los consumidores».

Estas medidas se integran en la nueva Estrategia Española de Economía Circular 2030, que trata de pasar del actual modelo lineal de nuestra economía, que se apoya en la producción de bienes y servicios bajo las pautas de «usar-consumir-tirar», lo que conlleva un uso intensivo de recursos naturales y una elevada generación de residuos, a un modelo en el que el valor de los bienes se mantenga durante el mayor tiempo posible, lo que incide en el aumento del valor económico de los mismos y en la reducción de los residuos que se generen. Este cambio a un consumo más responsable requiere la participación activa e informada de las personas consumidoras.

Respecto de la regulación de los servicios y contenidos digitales, además de su novedad en la normativa europea, cabe destacar que la Directiva (UE) 2019/770, del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de mayo de 2019, incluye en su ámbito de aplicación a los contratos en los que el empresario suministra o se compromete a suministrar contenidos o servicios digitales al consumidor a cambio de que este facilite o se comprometa a facilitar sus datos personales. Esta modalidad, cada vez más habitual en el mercado digital, debe tener en cuenta que la protección de datos personales es un derecho fundamental, por lo que los datos personales no pueden considerarse mercancía y su tratamiento debe cumplir las obligaciones aplicables de conformidad con 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.

Las Directivas (UE) 770/2019 Y 771/2019 suponen una evolución de la normativa de consumo en los aspectos relacionados con la compraventa de bienes y, en especial, contratos de suministro de contenidos y servicios digitales. Estos contratos han cobrado gran relevancia en los últimos años, sin que la normativa de consumo se haya adaptado a sus particularidades. En este contexto, es preciso tener en cuenta que los contenidos o servicios digitales se suministran también cuando el consumidor no paga un precio como tal, pero facilita datos personales al empresario. Estos contratos no cuentan en la actualidad con regulación específica, pues la consideración tradicional de contrato no contemplaba estos supuestos. Es por ello urgente y necesario cubrir este vacío, tanto por la necesidad de tener un marco jurídico estable y armonizado a nivel de la Unión Europea al respecto, como por la necesidad de ofrecer a los consumidores o usuarios una protección integral en sus distintas formas de contratación.

La necesidad de regular este vacío se ha visto acrecentada por la actual crisis sanitaria pues, como se indica en la Nueva Agenda Europea del Consumidor, publicada en noviembre de 2020, las medidas de confinamiento han destacado «el papel fundamental de las tecnologías digitales en la vida de las personas, permitiendo comprar bienes esenciales que, de otra manera, no serían asequibles y acceder a servicios a pesar de las restricciones». Parece claro que los españoles están entre los europeos que más han incrementado sus compras online, especialmente en productos esenciales como alimentación o electrónica (como medio de llevar a cabo el teletrabajo), lo que ha determinado que, en muchos casos, las personas consumidoras hayan tenido que descubrir nuevas herramientas y servicios digitales para su vida cotidiana. Incluso las personas consumidoras más reticentes a este tipo de comercio se han visto obligados a superar los temores asociados a este tipo de compras y en un número relevante han sido la primera vez que lo han hecho. Paralelamente, el distanciamiento social ha hecho crecer los negocios online ya existentes, especialmente los gigantes y propiciado la apertura o creación de otros.

Es decir, en un momento en el que ha aumentado de forma exponencial el comercio electrónico y en el que las formas de contratación al efecto han sufrido una importante evolución, es urgente que el suministro de contenidos y servicios digitales cuente con una regulación específica que garantice los derechos de los consumidores o usuarios en este ámbito. Es urgente, por tanto, la actualización de la normativa de consumo en el actual contexto de crisis sanitaria

para abarcar estas nuevas formas de contratación disruptivas que no cuentan hasta la fecha con respaldo normativo.

X

Este real decreto-ley es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. De lo expuesto en los párrafos anteriores se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia. El real decreto-ley es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, e igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica. En cuanto al principio de transparencia, no se ha realizado el trámite de consulta pública, ni el trámite de audiencia e información públicas tal y como excepciona el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Por todo ello, por su finalidad y por el contexto de exigencia temporal en el que se dicta, concurren en el presente real decreto-ley las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad requeridas en el artículo 86 de la Constitución Española.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

V.1. LEY ORGÁNICA 6/2021, de 28 de abril, complementaria de la Ley 6/2021, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial y de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal (BOE 29 de abril de 2021)

V.2. LEY 6/2021, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil (BOE 29 de abril de 2021)

V.3. DECRETO-LEY 11/2021, de 27 de abril, de medidas de carácter presupuestario, tributario, administrativo y financiero (BOE 21 de junio de 2021).

V.4. LEY 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica (BOE 03 de junio de 2021)