Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

213
SEPTIEMBRE-OCTUBRE
2021

Registradors
DE CATALUNYA

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTORA
MARÍA TENZA LLORENTE

DIRECTOR ADJUNTO
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
ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO

núm. 213
SEPTIEMBRE-OCTUBRE 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 Y MEDIACIÓN**..... 19
Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1. **RESOLUCIÓN de 21 de septiembre 2021 dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Sort que suspende la inscripción de una escritura de compraventa (DOGC 01/10/2021). LICENCIA DE SEGREGACIÓN Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA PORCIÓN SEGREGADA** 20

RESOLUCIÓ de 21 de setembre 2021 dictada en el recurs governatiu interposat contra la nota de qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Sort que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda (DOGC 01/10/2021). LLICÈNCIA DE SEGREGACIÓ I REPRESENTACIÓ GRÀFICA GEORREFERENCIADA DE LA PORCIÓ SEGREGADA..... 22

I.2. **RESOLUCIÓN de 13 de octubre por la que se resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a los efectos de su traslado (DOGC 26/10/2021). CONTROVERSIA ENTRE REGISTRADORES SOBRE EL REGISTRO CONCRETO EN EL QUE DEBE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA**..... 24

RESOLUCIÓ de 13 d'octubre per la qual es resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat (DOGC 26/10/2021). CONTROVÈRSIA ENTRE REGISTRADORS SOBRE EL REGISTRE CONCRET EN EL QUAL HA DE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA 26

II **RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**..... 28
A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

II.A. **Basilio Javier Aguirre Fernández** 29

II.A.1. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 29

Registro de Albaida
ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 30
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EFECTOS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 30
Registro de Tomelloso
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 31
Registro de Madrid n.º 18
OBRA NUEVA: CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA POR ANTIGÜEDAD

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 32
Registro de Sevilla n.º 3
OBRA NUEVA: NECESIDAD DE INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA DE LA FINCA DONDE SU UBICA

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 33
Registro de Madrid n.º 35
OPCIÓN DE COMPRA: DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE COMPRA Y PACTO COMISORIO

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 34
Registro de Chiclana de la Frontera n.º 1
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 35
Registro de Vigo n.º 3
PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 37
Registro de Parla n.º 1
PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 38
Registro de Almuñécar
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 38
Registro de Pontedeume
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 39
Registro de Brihuega
VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 40
Registro de Adeje
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 40
Registro de Cebreros
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 41
Registro de Ciudad Rodrigo
SEGREGACIÓN: ACORDADA EN SENTENCIA JUDICIAL

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 42
Registro de Almonte
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL DISPONENTE

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 43
Registro de Vigo n.º 3
PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 44
Registro de Madrid n.º 19
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CASOS EN LOS QUE LA FINCA NO SE LOCALIZA EN CATASTRO

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)..... 45
Registro de Almansa
VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 26 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 46
Registro de Santa María la Real de Nieva
RECURSO GUBERNATIVO: NATURALEZA Y ÁMBITO

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 26 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 47
Registro de Talavera de la Reina n.º 2
VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 48
Registro de Barcelona n.º 11
VIVIENDA HABITUAL DEL MATRIMONIO: ART. 91 RH

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 49
Registro de Escalona
CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 49
Registro de Astorga
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 50
Registro de Málaga n.º 10
PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 51
Registro de Haro
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 51
Registro de Cogolludo
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)..... 52
Registro de Altea
PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)..... 52
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: NATURALEZA DEL SUELO EN EL QUE SE UBICA

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)..... 54
Registro de Novelda
HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO EN LA HERENCIA DE UN NEERLANDÉS

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)..... 54
Registro de Manresa n.º 1
PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)..... 55
Registro de Manresa n.º 1
HIPOTECA: CONTROL DE TRANSPARENCIA EN LA LEGISLACIÓN CATALANA TRAS LA LEY 5/2019

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)..... 57
Registro de La Seu d´Urgell
RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS ESTADO-CA DE CATALUÑA
OBRA NUEVA: LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 25 DE AGOSTO DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)..... 58
Registro de Palamós
HERENCIA SUJETA AL DERECHO ALEMÁN: NO NECESIDAD DEL CERTIFICADO DEL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)..... 59
Registro de Mojácar
RECURSO GUBERNATIVO: SUBSANACIÓN DE DEFECTOS FORMALES DEL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN
FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA EN EL TÍTULO

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021) 59
Registro de Mula
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 60
Registro de Eivissa n.º 4
DOBLE INMATRICULACIÓN: LEGITIMACIÓN PARA EL INICIO DE EXPEDIENTE

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 61
Registro de Villajoyosa n.º 2
BIENES GANANCIALES: PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 62
Registro de Vigo n.º 3
HIPOTECA: AMPLIACIÓN

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 64
Registro de Torrelavega n.º 2
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 65
Registro de Torrelavega n.º 2
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 65
Registro de Balaguer
PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 66
Registro de Colmenar Viejo n.º 1
BIENES GANANCIALES: PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 67
Registro de Salamanca n.º 3
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 67
Registro de Lora del Río
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 68
Registro de Cornellá de Llobregat
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN POR APLICACIÓN DEL ART. 210 LH A LAS ANOTACIONES PRORROGADAS ANTES DE LA LEC

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 69
Registro de Santa María la Real de Nieva
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 69
Registro de Madrid n.º 32
HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009 A LAS CESIONES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN FAVOR DE PROFESIONALES

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 70
Registro de El Rosaio-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife
EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: NOTIFICACIONES EDICTALES

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 71
Registro de Segovia n.º 1
PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CIERRE REGISTRAL MIENTRAS HAYA DOCUMENTOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD PENDIENTES DE DESPACHO

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 72
Registro de Jaén n.º 3
BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: LIQUIDACIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 72
Registro de Jaca
RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE UNA FINCA: ART. 201.2 LH

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 73
Registro de A Coruña n.º 6
DERECHO FORAL GALLEGO: PACTO SUCESORIO Y PARTICIÓN DE HERENCIA

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 74
Registro de Colmenar Viejo n.º 1
HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR CONTADOR PARTIDOR CON REDUCCIÓN DE LEGADOS POR INOFICIOSOS

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 75
Registro de Terrssa n.º 1
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 76
Registro de Villacarriedo
CONCENTRACIÓN PARCELARIA: IDENTIDAD DE LAS FINCAS Y DOBLE INMATRICULACIÓN

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 77
Registro de Eivissa n.º 2
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE CÓNYUGES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO EXTRANJERO CONFORME AL ART. 92 RH

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 77
Registro de Zaragoza n.º 10
HIPOTECA: INTERESES DE DEMORA CONFORME AL ART. 25 DE LA LEY 5/2019

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 78
Registro de Jávea n.º 1
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: NOTIFICACIONES

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 79
Registro de Vélez-Málaga n.º 2
SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: ACTOS EQUIVALENTES
UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/1997

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 80
Registro de Sort
RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS ESTADO-CATALUÑA
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: FORMA DE INSCRIPCIÓN

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 81
Registro de Santa Lucía de Tirajana
DESHEREDACIÓN: NECESIDAD DE RESOLUCIÓN JUDICIAL DEJÁNDOLA SIN EFECTO SI NO CONCURRE EL ACUERDO DE TODOS LOS INTERESADOS

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 82
Registro de Dos Hermanas n.º 1
PROPIEDAD HORIZONTAL: DIFERENCIA CON LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

II.A.64 RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 83
Registro de Torrejón de Ardoz n.º 3
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 84
Registro de Murcia n.º 8
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: CONSECUENCIAS DE PRESENTAR COPIA DE LA ESCRITURA DE REVOCACIÓN DEL PODER OTORGADO Y USADO EN EL TÍTULO CALIFICADO

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 85
Registro de Zaragoza n.º 11
HERENCIA: DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD ARAGONESA

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 86
Registro de Molina de Aragón
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SUBROGACIÓN PREVISTA EN EL ART. 659.3 LEC

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 87
Registro de Gérgal
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 88
Registro de Archena
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: TÉCNICO COMPETENTE

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 89
Registro de Madrid n.º 2
EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2021) 90
Registro de Colmenar Viejo n.º 1
BIENES GANANCIALES: PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES

II.B. Pedro Ávila Navarro 92

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021) 92
Recurso gubernativo: Competencia de la Generalitat en recursos que versen exclusivamente sobre Derecho catalán
Urbanismo: Licencia por silencio administrativo declarada en sentencia judicial
Urbanismo: La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 25 DE AGOSTO DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021) 92
Extranjeros: No es necesario el certificado de últimas voluntades extranjero si se aplica la ley española a la sucesión

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021) 93
Recurso gubernativo: El requerimiento para subsanar defectos debe advertir de la presunción de desistimiento
Descripción de la finca: Incorrecta identificación por remisión a un informe sin autenticidad

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021) 93
Obra nueva: Identificación de la finca en la certificación catastral
Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada
Obra nueva: Acreditación de facultades del técnico certificante

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 94
Doble inmatriculación: La legitimación para el procedimiento del art. 209 LH se limita a titulares de derechos inscritos

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 Y 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 94
Bienes gananciales: Pueden inscribirse como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 95
Hipoteca: Modificaciones posteriores: Necesidad de clarificar si se amplía la hipoteca o se constituye una nueva

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 95
Inmatriculación: No puede practicarse si la Junta Vecinal afirma el carácter público del suelo

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 96
Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 96
Anotación preventiva de embargo: El de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 96
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 97
Anotación preventiva de embargo: Caducidad: La nota de expedición de certificación de cargas interrumpe la caducidad

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 97
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados protocolizados que no podrían causar una inscripción

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 97
Hipoteca: Sujeción a la L. 2/2009 del cesionario de préstamos hipotecarios prestamista habitual

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 98
Inmatriculación: La notificación edictal del art. 203 LH debe ser dirigida nominalmente a los colindantes

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 98
Principio de prioridad: Pendencia de un documento que impide la inscripción de los opuestos o incompatibles

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 99
Bienes públicos: En la disolución de sociedad por un ayuntamiento no puede exigirse valoración pericial
Sociedad anónima: Disolución y liquidación: En la disolución de sociedad por el ayuntamiento no puede exigirse valoración pericial

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 99
Rectificación del Registro: En caso de dudas de identidad, debe acudirse a la representación gráfica de la finca

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 100
Herencia: El pacto de mejora en Galicia no impide la partición hereditaria según el testamento

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 100
Herencia: Aprobación judicial de la formalizada por contador partidor habiendo incapacitados

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 101
Hipoteca: Cancelación: Solo procede por caducidad cuando el plazo se refiere al derecho real de hipoteca

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 101
Concentración parcelaria: Rectificación de una finca aportada con error a concentración parcelaria

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 102
Extranjeros: Notificación al cónyuge no titular en el embargo de bienes inscritos sin indicación del régimen económico matrimonial

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 102
Hipoteca: Interés de demora: En préstamos sujetos a la L. 5/2019 no se admite pacto en contrario a los tres puntos sobre el ordinario
Hipoteca: Interés de demora: Puede garantizarse solo en parte

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 103
Anotación preventiva de embargo: La de la Administración Tributaria no tiene que notificarse a titulares anteriores

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 103
Urbanismo: La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística, salvo estimación de la Administración

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 104
Concesión administrativa: La venta de un edificio integrante requiere la previa constancia de esa integración

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 104
Herencia: Desheredación: Para dejarla sin efecto es necesaria la intervención de los descendientes del desheredado

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 105
Propiedad horizontal: La modificación de elemento privativo de conjunto residencial requiere acuerdo unánime de la junta

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 105
Herencia: La partición por transacción judicial sin oposición debe protocolizarse

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 106
Calificación registral: El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación
Representación: En la calificación de una compraventa no puede tenerse en cuenta la alegación de revocación del poder hecha separadamente
Título inscribible: Debe aclarase la presentación de dos ospias distintas de la misma escritura

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 107
Herencia: No es necesaria la constancia del régimen económico matrimonial y cónyuge a efectos del derecho de viudedad aragonés

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 108
Anotación preventiva de embargo: Justificación del pago al acreedor subrogado

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 108
Inmatriculación: No es título para ella la mera alegación de adquisición por usucapión

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 109
Obra nueva: El certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 109
Reanudación del tracto: Presentación del acta inicial
Reanudación del tracto: No es necesario acreditar adquisiciones anteriores a la del promotor
Reanudación del tracto: No puede calificarse la adquisición del promotor como si se hubiera presentado a inscripción
Reanudación del tracto: Citación en el expediente a los titulares o sus herederos

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2021) 110
Bienes gananciales: Pueden inscribirse como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. 110
Condición resolutoria: El ejercicio unilateral requiere consentimiento de los titulares posteriores o resolución judicial

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. 111
Propiedad horizontal: Instalación de ascensor sin acuerdo de la junta

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. 112
Sociedad limitada: Objeto social: Es válida la donación acordada por unanimidad y sin acreedores sociales

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. 112
Inmatriculación: No puede practicarse si la Administración afirma el carácter público de la finca

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. 113
Obra nueva: Puede practicarse la inscripción de la «obra nueva antigua» una vez resuelto el expediente de infracción urbanística
Obra nueva: Justificación de la coordenadas de la obra con relación a las de la finca

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. 114
Hipoteca: Hipoteca unilateral: La cancelación unilateral exige requerimiento legal específico

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. 114
Anotación preventiva de embargo: Caducidad: Se produce a los 20 años desde la prórroga

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. 114
Condición resolutoria: Es posible pactar la caducidad de la condición y de su constancia registral

III RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL 116
Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021) 117
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir la disolución de la sociedad

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021) 117
Sociedad anónima: Junta general: No pueden tomarse acuerdos sin el cuórum especial estatutario

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2021) 117
Hipoteca naval: La cancelación por caducidad solo puede pedirla el titular registral del dominio del buque
Hipoteca naval: No puede cancelarse por caducidad si ha sido novada

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021) 118
Separación y divorcio: Aportación social de vivienda gravada con el uso por el cónyuge no titular

IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA 120
María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY 121

- Proyecto de Ley de garantía del poder adquisitivo de las pensiones y de otras medidas de refuerzo de la sostenibilidad financiera y social del sistema público de pensiones. (121/000066)..... 121
- Proyecto de Ley Orgánica de ordenación e integración de la Formación Profesional. (121/000067)..... 125
- Proyecto de Ley de convivencia universitaria. (121/000068)..... 136
- Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (procedente del Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto). (121/000069)..... 143

V NOVEDADES LEGISLATIVAS 152

V.1. CORRECCIÓN DE ERRATAS en la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda (DOGC núm. 8229, de 21.9.2020). (DOGC 27.9.2021)..... 153

I

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

Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1.
RESOLUCIÓN de 21 de septiembre 2021 dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Sort que suspende la inscripción de una escritura de compraventa (DOGC 01/10/2021). LICENCIA DE SEGREGACIÓN Y REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA PORCIÓN SEGREGADA

Resumen: La inscripción de escritura de compraventa de un edificio integrado en una finca requiere la correspondiente autorización administrativa de segregación –o, si procede, la declaración de innecesariedad–, con la representación gráfica georreferenciada de los vértices de la porción segregada.

Hechos: Se presenta escritura en la que las partes elevan a publico el contrato privado de compraventa de un edificio de dos plantas y una buhardilla que hacía las funciones de taller y refugio de las brigadas que daban servicio a una línea eléctrica, edificio que está integrado en la finca registral 1044.

La **Registradora** suspende la inscripción porque no se aporta la correspondiente autorización administrativa de segregación –o, si procede, la declaración de innecesariedad–, con la representación gráfica georreferenciada de los vértices de la porción segregada.

La **parte compradora** recurre y manifiesta que la inscripción de la finca registral 1044 se practicó como una concesión administrativa. Esta inscripción habla de una línea de transporte de energía eléctrica establecida mediante una concesión administrativa otorgada por la administración competente en la materia, de manera que la compraventa se tiene que inscribir sin necesidad de ningún acto de fiscalización por parte de la administración urbanística competente. La finca inscrita constituye una línea de transporte de energía eléctrica que disfruta de dicha concesión administrativa, y no una porción de terreno o suelo como espacio físico que constituye una parcela, y que el edificio vinculado que se describe en la inscripción lo es como "un edificio destinado al servicio de la línea" y, de acuerdo con el artículo 67 del RH, constituye un elemento de la explotación, que en sí mismo ya constituye una porción de terreno separado o autónomo respecto de la línea eléctrica, la cual, por naturaleza, no constituye una porción de terreno que pueda tener la consideración de parcela, sino una servidumbre legal de paso de energía eléctrica que la legislación eléctrica reconoce.

La **DGDEJM** desestima el recurso y confirma la calificación.

Doctrina:

1. En cuanto a la necesidad de licencia, partiendo de la base de que lo que se está calificando es la transmisión de la propiedad de un edificio, y no una concesión administrativa, aplica el art. 26 del TRLS cuyo apartado 2 dice "La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características que exige la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística." Y el art. 192 del TRLU de Cataluña determina que toda parcelación urbanística tiene que ser objeto de

licencia, salvo la contenida en el proyecto de reparcelación y de otras excepciones reguladas por reglamento.

2. Y en cuanto a la necesidad de aportar las coordenadas georreferenciadas se confirma su carácter obligatorio pues aunque la escritura de segregación fue otorgada en fecha 9 de febrero de 2015 y la Ley 13/2015, de 24 de junio, entró en vigor el día 1 de noviembre de 2015, es de aplicación al caso que nos ocupa porque la escritura se presentó en el registro de la propiedad en fecha posterior a su entrada en vigor, concretamente el día 6 de marzo de 2018.

https://dogc.gencat.cat/es/document-del-dogc/?documentId=911292

I.1.
RESOLUCIÓ de 21 de setembre 2021 dictada en el recurs governatiu interposat contra la nota de qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Sort que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda (DOGC 01/10/2021). LLICÈNCIA DE SEGREGACIÓ I REPRESENTACIÓ GRÀFICA GEORREFERENCIADA DE LA PORCIÓ SEGREGADA

Resum: La inscripció d'una escriptura de compravenda d'un edifici integrat en una finca requereix la corresponent autorització administrativa de segregació –o, si escau, la declaració de no necessitat–, amb la representació gràfica georreferenciada dels vèrtexs de la porció segregada.

Fets: Es presenta escriptura en la qual les parts eleven a públic el contracte privat de compravenda d'un edifici de dues plantes i una golfa que feia les funcions de taller i refugi de les brigades que donaven servei a una línia elèctrica, edifici que està integrat en la finca registral 1044.

La **Registradora** suspèn la inscripció perquè no s'aporta la corresponent autorització administrativa de segregació –o, si escau, la declaració de no necessitat–, amb la representació gràfica georreferenciada dels vèrtexs de la porció segregada.

La **part compradora** recorre i manifesta que la inscripció de la finca registral 1044 es va practicar com a una concessió administrativa. Aquesta inscripció parla d'una línia de transport d'energia elèctrica establerta mitjançant una concessió administrativa atorgada per l'administració competent en la matèria, de manera que la compravenda s'ha d'inscriure sense necessitat de cap acte de fiscalització per part de l'administració urbanística competent. La finca inscrita constitueix una línia de transport d'energia elèctrica que gaudeix d'aquesta concessió administrativa, i no una porció de terreny o sòl com a espai físic que constitueix una parcel·la, i que l'edifici vinculat que es descriu en la inscripció ho és com "un edifici destinat al servei de la línia" i, d'acord amb l'article 67 del RH, constitueix un element de l'explotació, que en sí mateix ja constitueix una porció de terreny separat o autònom respecte de la línia elèctrica, la qual, per naturalesa, no constitueix una porció de terreny que pugui tenir la consideració de parcel·la, sinó una servitud legal de pas d'energia elèctrica que la legislació elèctrica reconeix.

La **DGDEJM** desestima el recurs i confirma la qualificació.

Doctrina:

1. Quant a la necessitat de llicència, partint de la base que el que s'està qualificant és la transmissió de la propietat d'un edifici, i no una concessió administrativa, aplica l'art. 26 del TRLS l'apartat 2 del qual diu "La divisió o segregació d'una finca per a donar lloc a dos o més diferents només és possible si cadascuna de les resultants reuneix les característiques que exigeix la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística." I l'art. 192 del TRLU de Catalunya determina que tota parcel·lació urbanística ha de ser objecte de llicència, excepte la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament.

2. I quant a la necessitat d'aportar les coordenades georreferenciades es confirma el seu caràcter obligatori perquè encara que l'escriptura de segregació va ser atorgada en data 9 de fe-

brer de 2015 i la Llei 13/2015, de 24 de juny, va entrar en vigor el dia 1 de novembre de 2015, és aplicable al cas que ens ocupa perquè l'escriptura es va presentar en el registre de la propietat en data posterior a la seva entrada en vigor, concretament el dia 6 de març de 2018.

https://dogc.gencat.cat/es/document-del-dogc/?documentid=911292

I.2.
RESOLUCIÓN de 13 de octubre por la que se resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a los efectos de su traslado (DOGC 26/10/2021). CONTROVERSIA ENTRE REGISTRADORES SOBRE EL REGISTRO CONCRETO EN EL QUE DEBE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA

Resumen: Resolución muy similar a otras previamente publicadas, como la de 29 de abril de 2021, en la que se resuelve la duda surgida sobre el Registro en el que debe inscribirse una finca determinada que actualmente figura inscrita en dos registros diferentes por aplicación del artículo 2 RH en su redacción anterior.

De esta resolución interesa destacar los siguientes aspectos:

1º) No nos hallamos propiamente ante un recurso gubernativo contra una calificación registral 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 el traslado del historial de una finca ya inscrita de un registro a otro..

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) 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 que le atribuye: "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.”.

3º) En cuanto a la cuestión de fondo planteada la DGDEJM desestima el recurso con fundamento en el artículo 2 del RH. Hasta la modificación del citado artículo, producida por el Real decreto 195/2017, de 3 de marzo la finca pertenecía a ambas circunscripciones registrales. A partir de esta reforma ya no será posible la doble competencia registral, sino la competencia única, ya que la reforma impone el criterio legal de atribuir la competencia al registro que tenga la porción de la parcela de mayor cabida. De acuerdo con este criterio dado que el edificio del que es parte la finca está ubicado en su mayor parte dentro del antiguo término municipal de Sant Joan d’Horta, corresponde al Registro número 11 de los de Barcelona.

https://dogc.gencat.cat/es/document-del-dogc/?documentId=912988

I.2.
RESOLUCIÓ de 13 d'octubre per la qual es resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat (DOGC 26/10/2021). CONTROVÈRSIA ENTRE REGISTRADORS SOBRE EL REGISTRE CONCRET EN EL QUAL HA DE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA

Resum: Resolució molt similar a unes altres prèviament publicades, com la de 29 d'abril de 2021, en què es resol el dubte sorgit sobre el Registre en el qual ha d'inscriure's una finca determinada que actualment figura inscrita en dos registres diferents per aplicació de l'article 2 RH en la seva redacció anterior.

D'aquesta resolució interessa destacar els següents aspectes:

1r) No ens trobem pròpiament davant 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 el trasllat de l'historial d'una finca ja inscrita d'un registre a un altre.

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 altres drets sobre béns immobles, sinó sobre la procedència que consti dins d'una o l'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 a desmentir la legalitat de les formes extrínseques dels documents de tota mena, així com la capacitat dels atorgants i la validesa dels actes dispositius que contenen les escriptures públiques.

2n) 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 que li atribueix: "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 dels quals segona, 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".

3r) Quant a la qüestió de fons plantejada la DGDEJM desestima el recurs amb fonament en l'article 2 del RH. Fins a la modificació del citat article, produïda pel Reial decret 195/2017, de 3 de març la finca pertanyia a totes dues circumscripcions registrals. A partir d'aquesta reforma ja no serà possible la doble competència registral, sinó la competència única, ja que la reforma imposa el criteri legal d'atribuir la competència al registre que tingui la porció de la parcel·la de major cabuda. D'acord amb aquest criteri, atès que l'edifici del qual és part la finca està ubicat en la seva major part dins de l'antic terme municipal de Sant Joan d'Horta, correspon al Registre número 11 dels de Barcelona.

https://dogc.gencat.cat/es/document-del-dogc/?documentid=912988

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 DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Albaida

***ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA:* CANCELACIÓN**

La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción, por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores). Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada.

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).

De igual forma, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación.

Sin embargo, como también ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

Habiéndose demandado a los titulares registrales del derecho de arrendamiento, aunque no se haya solicitado expresamente la cancelación de la inscripción de tal derecho, debe entenderse implícita la cancelación del asiento registral, si la demanda de desahucio por falta de pago se ha dirigido contra el titular del derecho inscrito, sin que pueda entenderse producida indefensión conforme a lo antes expuesto. Por ello, en el presente caso, debe entenderse como título suficiente para la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito el testimonio firme por el que se decreta el desahucio por falta de pago de las rentas debidas, junto con el decreto de lanzamiento y toma de posesión por el propietario.

De igual modo, debe admitirse la posibilidad de practicar la cancelación de la opción de compra inscrita junto con el arrendamiento. Esto es precisamente lo que ocurre en el caso objeto de este expediente. Como se ha indicado en anteriores apartados, las partes acordaron en el contrato de opción suscrito que los concedentes podrían cancelar unilateralmente en el registro la opción de compra en los siguientes supuestos: «B) En el supuesto de que el contrato de alquiler se resuelva por cualesquiera causas, antes de su finalización. En este supuesto, los concedentes aportarán acta notarial, de manifestaciones donde declaren bajo su responsabilidad en aquel documento público que se ha producido la finalización del contrato y además acreditará en aquel que han remitido una notificación fehaciente dirigida a los optantes, a la dirección que figura en la comparecencia, indicando que se ha producido la resolución del contrato de alquiler, con especificación de las circunstancias que determinen su finalización». De igual modo, hay que tener en cuenta que el derecho de opción, tal y como se ha configurado por las partes, y así se reflejó en la inscripción misma, forma una unidad con el negocio jurídico del arrendamiento, lo que, como ya ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de mayo de 2016 y 15 marzo y 25 de mayo 2021), produce una dependencia que no puede ser ignorada por el ordenamiento jurídico.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

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

***PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:* EFECTOS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES**

Uno de los efectos más significativos del principio de legitimación registral, que se deduce de los previsto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, es el de que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. Por esa razón, y sin que se pueda ahora entrar en el análisis de los motivos que llevaron a que no se hiciera constar en la inscripción de la hipoteca el pacto de posposición de la condición resolutoria que gravaba la finca hipotecada, hay que partir de lo que resulta de los libros registrales: la condición resolutoria tiene un rango prioritario al de la hipoteca que ha sido objeto de ejecución.

En el presente caso no cabe sino confirmar la calificación de la registradora, porque la condición resolutoria cuya cancelación se pretende aparece inscrita en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ha ejecutado, sin que pueda tenerse en cuenta a estos efectos el pacto recogido en la escritura que dio lugar a la inscripción de hipoteca por el que se acordó las posposición de dicha condición resolutoria, dado que no fue inscrito en su momento y, en consecuencia, el titular registral de la referida condición no ha sido tenido en cuenta en el procedimiento de ejecución hipotecaria en los términos antes expuestos.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Tomelloso

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

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición debidamente fundamentada y documentada de los colindantes que se transcribe en la calificación. En definitiva, en el caso de este expediente no puede pretenderse que el registrador en su calificación o esta dirección general en sede de recurso pueda resolver dicho conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 18

***OBRA NUEVA:* CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA POR ANTIGÜEDAD**

Forma parte del derecho del propietario de un terreno la facultad de construir y edificar en el mismo siempre que se ejercite «de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien» (vid. artículo 12 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).

Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente» (artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística). Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo).

Admitida la posibilidad del acceso registral del cambio de uso acreditado por la vía prevista en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cuestión objeto del presente recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) se limita a determinar si la documentación aportada por el recurrente al efecto es apta para practicar la inscripción del referido cambio de uso de local a vivienda. Dicha documentación está constituida por la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, con su correspondiente código seguro de verificación, de la que resulta que dicha finca está destinada a vivienda, si bien sin indicación alguna de la antigüedad de dicho uso, junto con otro documento anexo obtenido a través de la Sede Electrónica del Catastro mediante consulta realizada por el notario, denominado «Antecedentes en Catastro

de un inmueble. Datos físico-económicos», del cual resulta que desde el día 31 de diciembre de 1998, fecha más antigua que aparece en dicho informe, hasta el día 20 de noviembre de 2020 en que se realiza la consulta protocolizada en la escriturо el uso del inmueble ha sido residencial. De la documentación aportada resulta por tanto que la antigüedad del uso de la finca como vivienda es superior a los cuatro años que exige la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El hecho de que la superficie mínima que han de tener las viviendas según la normativa urbanística sea un dato objetivo no impide la aplicación de la doctrina expuesta, pues al registrador le corresponde el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal.

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Sevilla n.º 3

***OBRA NUEVA:* NECESIDAD DE INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA DE LA FINCA DONDE SU UBICA**

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, 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».

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. 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.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte

con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. Las dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es totalmente correcta la actuación del registrador en este aspecto.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 35

***OPCIÓN DE COMPRA:* DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE COMPRA Y PACTO COMISORIO**

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). También este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. En este sentido, las Resoluciones de 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999 y 26 de noviembre de 2008 concluyeron que la opción de compra examinada se concedía en función de garantía.

No obstante, en las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, se admiten 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.

A diferencia del supuesto objeto de la Resolución de 27 de octubre de 2020, en el que la opción se pactaba a favor del acreedor hipotecario, en el caso de este expediente en el historial registral de la finca consta la existencia de una hipoteca a favor de una entidad financiera, sin que ni de la escritura de opción, ni del registro resulte que haya una vinculación entre la deuda garantizada y los optantes futuros compradores de la finca de forma que pueda deducirse que la opción se pacta en garantía de dicha deuda. No obstante, la existencia del pacto comisorio se sustenta a juicio del registrador en la diferencia entre el valor de tasación de la finca que consta en la inscripción de hipoteca y el muy inferior valor de compra lo que podría dar lugar a un posible abuso contra del dueño de la finca. De las afirmaciones de la concedente, efectuadas en escritura pública, no puede inferirse la situación de abuso, cuya prueba, por otra parte, supera el alcance de la función calificadora y el ámbito del marco en el que se desenvuelve este recurso.

En cuanto a que la determinación queda al arbitrio de una de las partes, tal pacto el señalamiento del precio no queda, en sí mismo, al arbitrio del comprador (algo que está prohibido por los artículos 1256 y 1447 –este «a contrario sensu»– del Código Civil), pues la facultad que se atribuye convencionalmente al comprador se refiere propiamente a la cantidad que del precio ya fijado se paga en realidad, hechas las referidas deducciones. Bien es cierto que en sede del Códi-

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

Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante en perjuicio no solo del concedente sino también de los titulares de derechos posteriores, pero esta protección no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de deducción del importe de la prima de la opción o de las cantidades satisfechas en concepto de cuotas del arrendamiento, al constar en el Registro que la cantidad pagada por el otorgamiento de la opción se deducirá del precio, si se ejercita tal derecho, de forma que cualquier titular de un derecho posterior tiene conocimiento de que tal cantidad no se consignará. También se ha reconocido la posible deducción del importe de cargas anteriores a la propia opción, que son asumidas o satisfechas por el optante. Si bien esta posibilidad debe considerarse limitada por el principio de que las cantidades satisfechas por estos conceptos no podrán ser superiores a las correspondientes coberturas hipotecarias. En general, puede decirse que no habrá obligación de consignar cuando la forma de pago que se hubiera pactado no permite la consignación por no haber entrega alguna de cantidad. En todo caso, es fundamental que estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Chiclana de la Frontera n.º 1

***PARCELACIÓN URBANÍSTICA:* VENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS**

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo, fundamento jurídico 5, y 164/2001, de 11 de julio, fundamento jurídico 4), lo que en el caso de la Comunidad de Andalucía se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

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. 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.

La normativa de referencia está constituida por el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el presente expediente la sociedad titular registral vende a unos cónyuges el pleno dominio de una doceava parte indivisa que le pertenece sobre una finca registral que se describe como solar en el término de Chiclana de la Frontera. La registradora considera que aunque no existe en la venta de participaciones indivisas asignaciones concretas de uso de la finca, se entiende que existen indicios de parcelación urbanística una vez comprobada, tanto de la consulta catastral como de las Bases gráficas registrales, la parcelación habitual de las zonas del entorno, con caminos, edificaciones, piscinas, etc., y la sucesiva venta de participaciones de la finca (existen presentadas once escrituras por las que se transmiten cuotas indivisas de la misma finca). Por ello entiende necesaria la presentación de la licencia municipal de parcelación. Debe tenerse presente que, a pesar de la descripción como rústica de la finca, en la calificación urbanística emitida por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera incorporada a la escritura se acredita su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado, situación urbanística que se ha hecho constar además en el historial registral.

Por lo que atendidas las circunstancias concurrentes en el presente caso como es el hecho de que se trate de suelo urbanizable, que no se encuentre edificado y que no concurra elemento adicional alguno que permitan afirmar la existencia de una distribución fraccionada de parcelas antes de la actuación urbanizadora, el defecto tal y como ha sido formulado no puede mantenerse. Por ello cabe afirmar, en este caso, que la transmisión de participaciones indivisas de suelo urbanizable a distintos titulares puede ser perfectamente compatible con el proceso urbanizador y no justificar obstáculo alguno desde el punto de vista civil.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Vigo n.º 3

***PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN**

La resolución de este expediente debe comenzar por recordar la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el alcance de la calificación registral del acto administrativo. Como señala la Resolución de 3 de septiembre de 2019, la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites

e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). Como ya afirmara este Centro Directivo, ante una alegación similar, en sus Resoluciones de 25 de marzo de 2008, 30 de noviembre de 2016 y 10 de octubre de 2018, el control de la legalidad en relación a los actos inscribibles correspondiente al registrador de la propiedad, y no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del organismo afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. artículos 24 de la Constitución española y 20 de la Ley Hipotecaria). En orden a excluir la indefensión material del deudor titular registral de la finca embargada también debe confirmarse la calificación del registrador en lo relativo a la necesidad de que se explicite por el órgano competente cuando menos una referencia a la adecuación de la práctica de las notificaciones en la forma que para ellas prevé la legislación tributaria.

La misma suerte desestimatoria ha de correr el segundo defecto consignado en la nota de calificación relativo a no constar entre las circunstancias personales de los adjudicatarios su domicilio, siendo el adjudicatario una persona física. El artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario exige expresamente la constancia de las circunstancias personales completas de las personas físicas a cuyo favor haya de practicarse la inscripción.

Para la inscripción de documentos administrativos deben seguirse criterios similares a los que se siguen en la inscripción de los documentos judiciales (en este sentido el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social señala que «los mandamientos que para obtener la anotación preventiva de embargo de bienes inmuebles expidan los recaudadores ejecutivos de la Tesorería General de la Seguridad Social tendrán, a todos los efectos, la misma virtualidad que si emanasen de la autoridad judicial», y en el mismo sentido el artículo 170 de la Ley General Tributaria, y la mencionada Resolución de 30 de septiembre de 1980). Por lo tanto, si para el acceso al Registro de documentos judiciales que produzcan mutaciones jurídico-reales inmobiliarias, se exige que conste la firmeza en la vía judicial, para el acceso al Registro de documentos administrativos se debe exigir la firmeza en la vía administrativa.

Para los arrendamientos sometidos al régimen derivado de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, porque en esos casos, y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca o embargo que se ejecuta. En este último caso la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda, provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25. En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción del derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá

«*ipso iure*» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno. Sin embargo, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos fue nuevamente objeto de reforma con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Con esta reforma volvió a establecerse para los arrendamientos de vivienda un plazo de duración mínima de cinco años, o de siete si el arrendador es persona jurídica, plazo que se mantendría, aunque el derecho del arrendador fuera resuelto, entre otras causas, por enajenación forzosa. Este nuevo régimen supone la persistencia del arrendamiento durante ese plazo mínimo y, consecuentemente, la aplicación del artículo 25 de la ley en relación con los derechos de tanteo y retracto. No obstante, en el caso objeto de recurso, dado que la finca adjudicada no tiene la consideración de vivienda, no resulta de aplicación lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por ello, a menos que el arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la anotación de embargo que ha fundamentado la ejecución, dicho arrendamiento quedará extinguido con la adjudicación en el procedimiento de apremio y, consecuentemente, no serán de aplicación las normas que regulan los derechos de tanteo y retracto.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Parla n.º 1

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* LEGALIZACIÓN DEL LIBRO DE ACTAS**

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resolución de 11 de junio de 2020) que sólo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. 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).

Sin embargo, el presente expediente presenta unas características propias, toda vez que la legalización del libro de actas se ha realizado en el llamado Libro Fichero. La consignación en el fichero auxiliar no implica ningún efecto propio de los asientos registrales (en particular no gozará de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral), ni prejuzga la calificación sobre los requisitos de constitución de tal comunidad en caso de que se presentara a inscripción, ni ampara frente a eventuales incumplimientos de la normativa administrativa o urbanística.

En el presente expediente consta al margen de las inscripciones correspondientes a cada uno de los tres edificios la legalización de diversos libros de actas, expresándose que dichos libros son el tercero, primero que se legaliza registralmente, y, a continuación, cuarto, segundo que se legaliza registralmente. En atención a tales consideraciones y teniendo en cuenta que con anterioridad se han legalizado cuatro libros de actas, y que se han practicado las correspondientes notas marginales de legalización, debe estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación de la registradora, pues tales notas marginales sí están bajo la salvaguardia de los tribunales y no practicarla ahora pondría en entredicho la eficacia y validez de aquéllas.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Almuñécar

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

Del análisis de la nota de calificación de este expediente resulta que no pueden aceptarse los argumentos del recurrente sobre la falta de motivación, ya que dicha nota señala las dudas que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la representación gráfica, basadas en la existencia de litigio entre los colindantes y una representación gráfica contradictoria, así como los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición debidamente fundamentada y documentada del colindante que se refiere a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la configuración física de las fincas, que se identifica en la calificación.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Pontedeume

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

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En caso de dudas de invasión del dominio público resulta (...) esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso objeto del presente recurso, tras efectuarse notificación en el procedimiento, no consta oposición del Ayuntamiento ni otra Administración Pública titular de un supuesto camino de dominio público supuestamente invadido, y la delimitación de tal camino

y su supuesta invasión tampoco resultan de la aplicación gráfica registral homologada, sino que las dudas de la registradora sólo dicen resultar del hecho de existir oposición de un particular, también ha de estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación recurrida.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Brihuega

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

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

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

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

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

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

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Adeje

***REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:* ART. 98 LEY 24/2001**

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y, más recientemente, 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Respecto a los términos en que la reseña identificativa del documento auténtico que se haya aportado al notario para acreditar la representación alegada deba efectuarse, se trata de dilucidar en este expediente si la expresión «título legítimo de representación» es suficiente. Precisamente para evitar presunciones, interpretaciones dispares o discusiones semánticas, este Centro Directivo ha señalado que, habida cuenta de los efectos y especialmente la transcendencia que la Ley atribuye hoy a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se impone un mayor rigor en la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial). Por ello, con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exige el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el propio Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Cebreros

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

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. arts. 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. art. 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 de la Ley Hipotecaria).

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

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

En el concreto supuesto de este expediente, el argumento fundamental que se expresa en la calificación es la necesidad de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente que garantice la eficaz defensa de sus intereses, dado que los reconocidos como herederos del primitivo deudor hipotecante hicieron sus renuncias antes de iniciado el procedimiento por lo que han intervenido en el mismo con posterioridad a sus respectivas escrituras de renuncia de herencia de dicho causante. Por tanto, cuando lo hicieron, no tenían ningún interés que defender en la citada herencia, sino que los herederos llamados tras su renuncia y que debieran ser parte en el procedimiento, debieron ser los citados en los autos. Además, como bien ha señalado el registrador, existe también una renuncia de otra heredera, cuya fecha de otorgamiento no se acredita y ni siquiera consta en la resolución, de manera que, si se acreditara que dicha renuncia tuvo lugar con posterioridad a su intervención en el procedimiento, la doctrina recogida en la calificación decaería y se podría practicar la inscripción. Pero esto no se ha realizado.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Ciudad Rodrigo

***SEGREGACIÓN:* ACORDADA EN SENTENCIA JUDICIAL**

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema regis-

tral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «*erga omnes*» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. 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.

El mandamiento es el acto de comunicación judicial por el que se ordena el libramiento de certificaciones o la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda, entre otros, a los registradores de la Propiedad. Ahora bien, el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La exigencia de escritura pública viene ordenada por el propio juez que dicta la sentencia que consta en los autos del procedimiento ordinario número 150/2018. Pero es que, además, como se ha expuesto anteriormente, resulta del artículo 50 del Reglamento Hipotecario, lo que es una plasmación del principio fundamental del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha resuelto en numerosas ocasiones sobre el principio de especialidad. Por exigencia derivada del principio hipotecario de «especialidad», la descripción de la finca ha de ser clara e inequívoca. Es necesario que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresen, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente deba contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. En este supuesto, el principio de especialidad se debe plasmar en cuanto a qué comunero se le adjudica cada lote o finca segregada, lo que no resulta de la propuesta de división del técnico, que en otros aspectos está bien elaborada, ni resulta tampoco de la parte dispositiva de la sentencia, que remite al otorgamiento de los documentos necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y registral.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones que determinen una reordenación de los terrenos, como segregación, división (...)» –que es lo que se produce en este supuesto–.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Almonte

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL DISPONENTE**

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 ins-

cribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (art. 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. arts. 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Debe recordarse que tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la doctrina de este Centro Directivo configuran la sociedad legal de gananciales, al igual que la generalidad de la doctrina, como una comunidad de tipo germánico, en la que el derecho que ostentan ambos cónyuges afecta indeterminadamente al objeto, sin atribución de cuotas, ni facultad de pedir la división material, mientras dura la sociedad, a diferencia de lo que sucede con el condominio romano, con cuotas definidas, y en donde cabe el ejercicio de la división de cosa común. Y, por eso, en la sociedad de gananciales no se es dueño de la mitad de cada uno de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la titularidad del patrimonio ganancial. Asimismo, disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos.

Por los anteriores razonamientos debe confirmarse la calificación de la registradora en cuanto considera que la ahora recurrente no es titular de una mitad indivisa de las fincas referidas que pueda enajenar con su solo consentimiento.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Vigo n.º 3

***PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL:* REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN**

No pueden admitirse los motivos alegados por el recurrente en cuanto a la ausencia de las circunstancias del adquirente en la certificación de la adjudicación derivada del apremio dada su exigencia por los artículos 9 de Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. No obstante, ha de tenerse en cuenta: En cuanto al ejecutado y transmitente, que derivándose la adjudicación de un embargo practicado contra una persona cuyas circunstancias ya fueron calificadas por el registrador al tomar la anotación de embargo, necesariamente está suficientemente identificado el ejecutado ya que de otra forma el embargo no se habría anotado ni procedería, consecuentemente, la inscripción de la adjudicación.

En cuando a la falta de constancia de los datos de la adjudicataria, la mercantil «Laurican, S.L.», en la certificación de adjudicación calificada es de plena aplicación lo establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 11 de junio de 2012 diciendo: «acreditada la inscripción del cargo de administrador en el Registro Mercantil, el recurso podría (y debería) evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si la registradora, antes de poner la nota, hubiese consultado

directamente el Registro Mercantil y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles.

Para la inscripción de documentos administrativos deben seguirse criterios similares a los que se siguen en la inscripción de los documentos judiciales (en este sentido el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social señala que «los mandamientos que para obtener la anotación preventiva de embargo de bienes inmuebles expidan los recaudadores ejecutivos de la Tesorería General de la Seguridad Social tendrán, a todos los efectos, la misma virtualidad que si emanasen de la autoridad judicial», y en el mismo sentido el artículo 170 de la Ley General Tributaria, y la mencionada Resolución de 30 de septiembre de 1980). Por lo tanto, si para el acceso al Registro de documentos judiciales que produzcan mutaciones jurídico-reales inmobiliarias, se exige que conste la firmeza en la vía judicial, para el acceso al Registro de documentos administrativos se debe exigir la firmeza en la vía administrativa. La firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de inscripción o cancelación en el Registro que implique una mutación jurídico real inmobiliaria.

Contemplando la adjudicación en un procedimiento de apremio cuya calificación se recurre, bastaría con acudir a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional reseñada en los «Vistos» y a la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2014 para sostener la necesidad de calificación de la ausencia de notificación al ejecutado del precio de subasta. Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria). En orden a excluir la indefensión material del deudor titular registral de la finca embargada también debe confirmarse la calificación del registrador en lo relativo a la necesidad de que se explicite por el órgano competente cuando menos una referencia a la adecuación de la práctica de las notificaciones en la forma que para ellas prevé la legislación tributaria.

La falta de acreditación de las facultades representativas de quien ha comparecido en representación de la citada entidad adjudicataria. Debe partirse del hecho de que el adjudicatario en este caso es una sociedad limitada. es de plena aplicación lo establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 11 de junio de 2012 diciendo: «acreditada la inscripción del cargo de administrador en el Registro Mercantil, el recurso podría (y debería) evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si la registradora, antes de poner la nota, hubiese consultado directamente el Registro Mercantil y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 19

***PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* CASOS EN LOS QUE LA FINCA NO SE LOCALIZA EN CATASTRO**

En el presente caso, la única cuestión que se plantea como objeto de recurso es la de si cuando para un finca registral no existe referencia catastral ni certificación catastral descriptiva y gráfica de ningún tipo (ni coincidente ni no coincidente con la finca), es o no posible aportar, para tramitar el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, una georreferenciación alternativa sin acompañar la –inexistente y por tanto imposible de aportar– certificación catastral descriptiva y gráfica.

Excepcionalmente, y por diversas razones que no procede ahora analizar, hay ciertas porciones de la superficie terrestre, como ocurre en el caso que nos ocupa en el presente recurso, que no tienen asignada geometría ni referencia catastral propias y, por lo tanto, respecto de ellas no es posible obtener su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Por tanto, en casos como este, el requisito legal de, conforme al artículo 199.2, «aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa» resulta de imposible cumplimiento en cuanto a su primer inciso relativo a la aportación de la inexistente certificación catastral.

La Resolución de este Centro Directivo de 18 de diciembre de 2020 dijo que «esta Dirección General, para un supuesto de inmatriculación, ya señaló, en resolución de 22 de septiembre de 2017 que "en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral" siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa». Y dicha doctrina es también aplicable a casos como el presente.

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Almansa

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

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

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

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

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

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

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 26 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Santa María la Real de Nieva

***RECURSO GUBERNATIVO:* NATURALEZA Y ÁMBITO**

Lo primero que debe hacerse es recordar contra la decisión de los registradores a no inscribir un título el recurso procedente no es la interposición de un recurso de alzada o de reposición -como indebidamente se expresa en el recurso-, dado que lo procedente es el recurso contra la calificación de los registradores que tiene su regulación específica en la Ley Hipotecaria. La naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011.

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, 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).

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 26 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Talavera de la Reina n.º 2

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

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

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

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

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

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

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Barcelona n.º 11

***VIVIENDA HABITUAL DEL MATRIMONIO:* ART. 91 RH**

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

Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, 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. Aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

En relación con la cuestión de fondo planteada, la ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige –para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento de ambos cónyuges, o en su caso autorización judicial supletoria, cuando sea exigible para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia según la ley aplicable– bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así. En el presente caso, no puede entenderse que la referida norma del artículo 91 del Reglamento Hipotecario, en cuanto exige una manifestación específica sobre un hecho concreto (que la finca no sea vivienda habitual de la familia), quede cumplida con la genérica afirmación de que los vendedores no se encuentran «en situación alguna que implique la necesidad legal de recabar el consentimiento ajeno para esta operación»; igual que no que sería suficiente, por ejemplo, la mera afirmación de que el acto dispositivo cumple todos los requisitos legales.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Escalona

***CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO:* CALIFICACIÓN REGISTRAL**

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos: a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que, consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–.

Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

En el presente caso es indudable que la calificación no puede ser confirmada. Para decidir si la escritura calificada es o no inscribible, resulta irrelevante que los justificantes de las referidas transferencias sean o no legibles.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Astorga

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

Conforme a la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, al objeto de lograr la inmatriculación por título traslativo, se exige que se trate de «(...) títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público». En base a ello, el defecto recurrido debe confirmarse puesto que, si bien el título inmatriculador es traslativo, escritura de compraventa, sin embargo, no se acredita debidamente la previa adquisición de los transmitentes, pues, en el documento previo aportado los vendedores únicamente se comprometen a enajenar el bien, acuerdo carente absolutamente de trascendencia real.

En cuanto al auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan meramente el compromiso de enajenar un bien inmueble, debe reiterarse la doctrina emanada por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por esta Dirección General.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Málaga n.º 10

***PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

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

Centrándonos en 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 presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la circunstancia de proceder la finca por segregación de otra mayor, la considerable magnitud del exceso declarado, la discrepancia en las superficies registral y catastral de la finca y sus colindantes, el hecho de que de los antecedentes catastrales no resulte superficie asignada a la parcela sino desde el año 2001, y la circunstancia de proceder las fincas colindantes de segregación de otra mayor, que junto con otras, forma parte de un conjunto urbanístico, cuyo resto, conformado por elementos comunes o del complejo o por viario público pudiera ser objeto de invasión con ocasión del exceso declarado.

En el presente caso, resulta acreditado en el expediente notarial que no se han variado los linderos de la finca, excepto un lindero móvil que pasa a ser viario público, debido al desarrollo urbanístico de la zona (lo que queda justificado documentalmente en el acta). En el procedimiento se ha acreditado que no se ha producido alteración de la delimitación perimetral de la finca, por lo que tampoco puede mantenerse este defecto. No existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

Se señala también como circunstancia que contribuye a generar dudas en el registrador en cuanto a la identidad de la finca el hecho de existir discrepancia en las superficies registral y catastral de la finca objeto del expediente y sus colindantes, que pudiera encubrir la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente. Este razonamiento podría justificar las dudas manifestadas por el registrador si el incremento superficial de una finca fuera aparejado de una correlativa disminución superficial de su colindante, pero aquí se observa que las tres fincas tienen asignada en Catastro una superficie mayor que la que consta inscrita.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Haro

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

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a bienes de titularidad municipal. Por todo lo expuesto, resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Cogolludo

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

La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

En el 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. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican no iniciar la tramitación del procedimiento para 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. En el caso de este expediente el recurso no puede prosperar. Son los propios recurrentes los que en su escrito inicial manifiestan que el aumento de superficie atribuido a la finca se debe a una cesión por el colindante, lo que

supone la segregación de una porción de la finca registral colindante –registral 3.110– y su posterior agregación a la finca de que son titulares.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Altea

***PROCEDIMIENTO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO:* REQUISITOS**

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

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

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

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* NATURALEZA DEL SUELO EN EL QUE SE UBICA**

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa.

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, como recuerda la Resolución de 30 de mayo de 2016, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida.

El actual artículo 28, apartado 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, tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera

podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. Cumpliendo tales requisitos, ciertamente, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro (y, cabe añadir, del propio título calificado), que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal.

Dentro de esta normativa aplicable a considerar por el registrador en su calificación conforme al art. 18 LH, se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir. Entre las razones por las que la nueva Ley 13/2015 exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentra que, el permitir que cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

Constando al registrador, por los medios de calificación de que dispone, la concreta ubicación geográfica de una edificación o de la finca en la que se ubica, determinante, como se ha dicho, de un particular régimen jurídico aplicable, en este caso, la ordenación territorial y urbanística, no cabe sino afirmar la procedencia de suspender la inscripción de declaraciones de obra efectuadas por la vía del artículo 28,4 de la Ley de Suelo, cuando así resulte de dicha normativa, siempre que el registrador, de forma motivada, lo justifique en alguno de los presupuestos que previene el citado artículo, como la afectación a suelo demanial, servidumbre de uso público o suelo de especial protección determinante de la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad.

En el concreto supuesto de este expediente, se discute la procedencia de inscribir por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, una escritura de declaración de obra terminada el 1 de enero de 1982, según certificación técnica, en suelo descrito en el título y en Registro como rústico, en la Comunidad de Canarias; con la circunstancia de que esa certificación técnica está parcialmente incorporada al título y no resulta con claridad la afirmación del técnico de que no está construida en zona de especial protección o al menos que no proceden medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber prescrito la acción administrativa si es que estuviera construida en dicha zona de especial protección.

Está por tanto justificada la exigencia de la registradora de aclarar si efectivamente la edificación existía a la fecha en que se calificó tal suelo como rústico de protección especial y que no caben respecto de la construcción medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Novelda

***HERENCIA:* TÍTULO SUCESORIO EN LA HERENCIA DE UN NEERLANDÉS**

En el acta se señala que el causante testó en Países Bajos y que posteriormente otorgó testamento revocatorio en España de donde deduce que la apertura del abintestato constituye el único título de la sucesión. Sin embargo, señala asimismo que en dicho testamento ante notario español el causante eligió su ley nacional para que rigiera su sucesión.

Debe acompañarse a la escritura el título sucesorio, la certificación de defunción respectiva y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. La notaria considera que dicho título conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, es el acta de declaración de herederos abintestato, citando la limitación de calificación de la misma, como acto de jurisdicción voluntaria conforme a las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de enero de 2020 y 19 de febrero de 2021.

Sin embargo, del mismo título sucesorio presentado resulta que el testador no solo revoca el testamento anterior neerlandés –sin que conste un juicio de ley sobre si dicha revocación es posible conforme a la normativa bajo la cual se realizó el testamento previo, o si por el contrario cabe su compatibilidad–. El acta indica que el testador hace «professio iuris» a la ley de su nacionalidad, que constituye una disposición testamentaria relevante. La consecuencia es que no nos encontramos ante una herencia abintestato, sin título testamentario hábil, cómo califica la notaria la sucesión, sino que el título sucesorio es mixto, en base al testamento otorgado en España que complementa el título sucesorio abintestato, hábil respecto a las disposiciones patrimoniales, si conforme a la Ley de Países Bajos fuera posible la total revocación del testamento realizado bajo otra «lex auctor».

En el presente caso, deberá acompañar el testamento a la declaración de herederos, respecto de la cual será de aplicación la doctrina de este Centro Directivo, sobre la limitación de la calificación registral, que no se extiende al título testamentario en las sucesiones en que son compatibles la sucesión testada e intestada como es la que aquí se plantea.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Manresa n.º 1

***PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

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.

Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica

de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

Este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017, entre otras).

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado.

En el caso de este recurso la certificación ha sido expedida por un registrador diferente a la que corresponde calificar lo actuado en el procedimiento e inscribir el mismo. A esta cuestión se refirió la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 30 de abril de 2019, que estimaron como salvedad a la regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción.

En el concreto caso de este expediente, a la vista de las dudas de identidad manifestadas por la registradora, resulta al menos controvertido que con la representación gráfica propuesta no se varía sustancialmente la descripción de la finca, intentando aplicar el folio registral a una realidad física diferente.

En el caso de este expediente se omite toda notificación a los colindantes registrales, siendo los únicos que figuran en la certificación los resultantes de la descripción literaria, que debieron ser notificados. Por tanto, este defecto debe confirmarse.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Registro de Manresa n.º 1

***HIPOTECA:* CONTROL DE TRANSPARENCIA EN LA LEGISLACIÓN CATALANA TRAS LA LEY 5/2019**

La legislación catalana no contiene normas acerca de las consecuencias civiles de las cláusulas abusivas sobre la eficacia de los contratos de préstamo hipotecario ni sobre la inscripción registral de los mismos, sino que se limita a establecer unas sanciones en forma de multa e indemnización, en su caso, por daños y perjuicios (artículos 333-1 y -7 del Código de Consumo de Cataluña), añadiendo el artículo 333-10 unas medidas complementarias tendentes al cese de la incorporación de dichas cláusulas o a la imposición de una dación en pago «cuando exista una relación directa entre la cláusula abusiva y tal medida.

Con la publicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de regulación de los contratos de crédito inmobiliario, ha de plantearse la compatibilidad entre esta Ley y el citado Código de consumo de Cataluña, y cómo afectaría la coexistencia de ambas normas a la actuación notarial y registral.

La cuestión que se plantea en la nota de calificación recurrida, como ya se ha indicado anteriormente, es si la omisión en la escritura de préstamo hipotecario de una expresa referencia a que se ha suministrado por parte del notario autorizante, con la antelación debida, la información a que se refiere el número 2 del indicado artículo 123-10 del Código de consumo de Cataluña, y de la comprobación de que el prestamista ha suministrado la información a que se refiere el artículo 262-4 del mismo cuerpo legal, por sí solas, son motivo suficiente para suspender la inscripción de la hipoteca pactada, lo que hace preciso analizar la concreta naturaleza y alcance a efectos registrales de las distintas obligaciones recogidas en los referidos artículos.

Pero estos deberes, en el ámbito de la contratación de préstamos y créditos hipotecarios y en el ámbito estatal, se materializan actualmente en el seguimiento del proceso de contratación e información regulado en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de regulación de la contratación de créditos hipotecarios. El incumplimiento de los requisitos de información previa al contrato, produce como sanción, la posible nulidad o ineficacia del contrato, que será parcial, si la información deficitaria sólo afectara a alguna condición general, o bien total del contrato de préstamo, si la omisión de la información afectare a todas las condiciones del contrato, como ocurriría si se omite por el acreedor el suministro de la información precontractual o no se verifica el acta notarial de transparencia material y asesoramiento (nuevo artículo 5.5 de la Ley 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación).

De la normativa referida resulta que, en la actualidad, la competencia en el control de lo que se ha venido a denominar transparencia material ha sido atribuida por la Ley 5/2019, exclusivamente, al notario autorizante como se dispone expresamente en su artículo 15.2. De la redacción literal del referido artículo 15 resultan dos conclusiones a estos efectos: la primera, que la presunción de veracidad e integridad de la citada acta va referida a la recepción por parte del prestatario de la documentación y asesoramiento a que refiere la Ley estatal 5/2019, que es la que imperativa e inderogablemente impone dicho artículo (preceptos que tienen el alcance derivado de las trascendentales disposiciones adicional quinta y final decimotercera), y cuya reseña en la forma expuesta es lo que debe calificar el registrador. Y la segunda, que la escritura que documente el préstamo hipotecario ha de reflejar exclusivamente lo que dispone el citado artículo 15, pues el despliegue del control de la transparencia material tiene su exclusivo ámbito en el acta de transparencia previa al otorgamiento, de modo que la calificación registral habrá de ceñirse al estricto ámbito que la citada ley 5/2019 determina, dado que el control de transparencia material ha sido encomendado al notario y este ha de reflejarlo en el acta, no en la escritura de hipoteca.

Es decir que da claramente a entender que, en el ámbito del Código de consumo, se podría renunciar a algo más que al plazo de los catorce días naturales acogiéndose a los diez que prevé la norma estatal, algo que como es conocido en el marco de la 5/2019 es imposible (renunciar a ese plazo de diez días), dada su vocación de homogeneidad, en aras de la unidad de mercado y de la protección básica de los consumidores (en todo el Estado), por lo que si lo irrenunciable e inderogable es lo que proclama la Ley 5/2019, esta es la única materia que cabe calificar por el

registrador en el marco que ha fijado dicha ley y no otra emanada de determinada legislación autonómica. De lo expuesto resulta claro que el registrador debe limitar su calificación, en lo que se refiere a esta materia, a que la reseña del acta notarial cumpla con los requisitos exigidos en el artículo 15.7 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de La Seu d´Urgell

***RECURSO GUBERNATIVO:* COMPETENCIAS ESTADO-CA DE CATALUÑA**
***OBRA NUEVA:* LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO**

Es doctrina de este Centro Directivo que, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente dejada sin efecto 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», hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presento recurso ya que la materia discutida no es exclusiva de Derecho especial catalán, sino, que converge con normativa estatal constituida por el 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, en especial los artículos 26 y 28.

Como así mismo 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 –íntimamente relacionadas con las divisiones horizontales–, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica.

Únicamente se plantea en el presente expediente la cuestión referente a la obtención de la licencia por silencio administrativo positivo, no el cumplimiento de los demás requisitos exigidos por el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) En la escritura calificada figura certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento de Arsèguel, doña Y. C. E., en la que se hace constar que con fecha 29 de enero de 2015 se ha dictado sentencia declarando la concesión de licencia por silencio positivo. Consecuentemente este defecto debe ser revocado en los términos expresados en el presente fundamento de Derecho.

En relación con la materia objeto del presente recurso, el artículo 11.4 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, dice: «Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo (...) 4. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen: a) Movimientos de tierras, explanaciones, habiendo sido declarado inconstitucional por Sentencia del Tribunal Constitucional143/2017, de 14 de diciembre, su inciso final referido a parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación».

La existencia de una regulación general del silencio administrativo en la legislación del procedimiento administrativo común y otra diferente en la normativa estatal del suelo genera graves problemas de seguridad jurídica, lo cual afecta, indefectiblemente, a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En el ámbito de la legislación urbanística catalana, el artículo 5 del citado Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña dispone que «en ningún caso se pueden considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan a esta Ley o al planeamiento urbanístico». Respecto de la exigencia de licencia urbanística en materia de constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, la letra k), del apartado primero del artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, establece lo siguiente: «1. Están sujetos a licencia urbanística previa, con las excepciones establecidas por el artículo 187 ter, los siguientes actos: (...) k) La constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja». Y, respecto de la concesión de licencia y el silencio administrativo positivo, los dos primeros apartados del artículo 188 del mismo cuerpo legal disponen que: «1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo con lo que establecen esta Ley, el planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales. 2. La competencia y el procedimiento para otorgar y denegar las licencias urbanísticas se ajustan a lo que establece la legislación de régimen local. El sentido positivo del silencio administrativo en esta materia se entiende sin perjuicio de lo que dispone el artículo 5.2 y en el marco de lo que establece la legislación aplicable sobre procedimiento administrativo común».

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 25 DE AGOSTO DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Palamós

HERENCIA SUJETA AL DERECHO ALEMÁN: NO NECESIDAD DEL CERTIFICADO DEL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD

En el concreto caso que se resuelve, se pretende la inscripción de la adquisición de dos inmuebles en España, con base en un contrato sucesorio alemán otorgado por los esposos L. ante notario de Alemania. Los esposos L. son residentes en España y de nacionalidad alemana. En 2019 habían confirmado el contenido del pacto otorgado por ellos en 2001, añadiendo la realización de *professio iuris* a la ley alemana.

El tema se ciñe al análisis de si es necesaria la presentación de un certificado sucesorio europeo o en su defecto la aportación de certificado del Registro de Testamentos Alemán, como añade el registrador en su segunda nota. La primera exigencia, aportación de un certificado sucesorio europeo, carece de sentido en este supuesto en que la herencia se liquida ante notario español referida a bienes situados en España.

En cuanto a la necesidad de aportar certificado del Registro de testamentos alemán, como recordara la Resolución de 24 de julio de 2019, ya ha señalado esta Dirección General, que la aplicación del Reglamento y el tratamiento que este concede a la validez material y formal de los títulos sucesorios en los artículos 26 y siguientes del instrumento europeo, hace –con las debidas cautelas derivadas del caso concreto– innecesaria la exigencia de su búsqueda en el Registro del Estado de su nacionalidad, si existiera, poco relevante por otra parte, habida cuenta del criterio general de la residencia habitual y la relevancia de la *lex* putativa aplicable a la validez de las

disposiciones mortis causa durante toda la vida del causante. (vid. además Resolución de 10 de abril de 2017 y posteriores).

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Mojácar

***RECURSO GUBERNATIVO:* SUBSANACIÓN DE DEFECTOS FORMALES DEL ESCRITO DE INTERPOSICIÓN**
***FINCA REGISTRAL:* IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA EN EL TÍTULO**

Es doctrina de este Centro Directivo que el requerimiento para la subsanación de los defectos formales observados en un recurso (no acreditación de la representación que ostenta quien presenta el recurso)debe hacerse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y se ha recogido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición; siendo este artículo 68 plenamente aplicable a la acreditación del interés que legitime al recurrente (vid. Resoluciones de 13 de noviembre de 2017 y 15 de octubre de 2019). Pues bien, en este expediente, no consta acreditado que el registrador haya realizado un requerimiento que cumpla con estos requisitos, por lo que para evitar la indefensión del recurrente y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo del asunto debatido en este recurso.

Constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que 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 expediente debe partirse de la especial circunstancia de que el informe pericial, al que se remite el auto judicial, no consta firmado o rubricado ni siquiera sellado por el letrado de la Administración de Justicia que asegure su autenticidad. Por ello, no cabe sino confirmar la calificación impugnada, puesto que el título presentado no hace una identificación suficiente de la finca cuya inscripción se pretende.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Mula

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* REQUISITOS**

En primer lugar, en cuanto a la inscripción de la obra nueva por antigüedad, debe considerarse, como ha afirmado este Centro Directivo, que cuando no queda acreditada la correspondencia de la finca registral con la certificación catastral aportada, ésta no es hábil para justificar la antigüedad de la edificación, lo que es requisito ineludible para la inscripción de la declaración de obra nueva de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2017). Todo ello sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios la antigüedad de la misma.

Como es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se lleven a cabo actuaciones especiales con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador en su calificación, sí lo estimase preciso, para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como ha sucedido en el caso que nos ocupa.

La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente) 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. En el caso de este expediente, además, existe una falta de correspondencia entre la finca registral y la parcela a la que se refiere el certificado catastral incorporado al título, lo cual se pone de manifiesto por el registrador en las notas de calificación que sucesivamente ha emitido.

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, 30 del Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior; y la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, siempre que se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de ésta.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Eivissa n.º 4

***DOBLE INMATRICULACIÓN:* LEGITIMACIÓN PARA EL INICIO DE EXPEDIENTE**

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria que establece: «El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes (...)». Por tanto, fuera de los supuestos de iniciación de oficio por el registrador, la Ley Hipotecaria sólo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos respecto de las fincas afectadas por la doble inmatriculación.

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del referido precepto legal. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuación de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

No puede ser instado por un particular para que inicie tal expediente de oficio sin acreditar que es titular de derecho real alguno sobre las fincas afectadas, máxime, si el requirente conoce con anterioridad a su petición tal presupuesto como resulta del expediente, y, dado los escasos medios de prueba que el registrador de la propiedad tiene a su disposición en este supuesto para presumir la existencia de la misma.

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Villajoyosa n.º 2

***BIENES GANANCIALES:* PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES**

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (cfr. artículo 1359 del Código Civil), el de la autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1355 del Código Civil) o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. artículos 1346.4, 1347.4 o 1352 del Código Civil).

El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Ciertamente, según la referida doctrina de este Centro Directivo, los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020 y 15 de enero de 2021). Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Vigo n.º 3

***HIPOTECA:* AMPLIACIÓN**

La ampliación de hipoteca ha de asimilarse a efectos prácticos a la constitución de una nueva. Si se tratara de ampliación sobre la misma finca ya hipotecada con anterioridad, de existir cargas intermedias, la pretendida ampliación no puede perjudicarlas, pero la garantía hipotecaria preferente no tiene por qué posponerse a ellas, de modo que la ejecución de esa carga intermedia determinará la cancelación de la llamada ampliación en tanto que hipoteca de rango posterior (artículo 134 de la Ley Hipotecaria), pero no la de la hipoteca inicial. En suma, ningún obstáculo existe para inscribir en el Registro de la Propiedad la ampliación de una hipoteca que tenga por objeto garantizar las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del crédito que hasta entonces lo estaba, siempre que se determine con precisión cuáles sean esas nuevas responsabilidades objeto de garantía (artículo 12 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, y esto es de especial interés, ha de tenerse muy en cuenta que los efectos de tal inscripción serían los que legalmente se derivaran de su propio objeto, rango (que viene determinado por la Ley conforme dispone el artículo 24 de la Ley Hipotecaria) y demás principios configuradores de regulación hipotecaria, pero no de la voluntad de las partes.

El efecto meramente modificativo y no extintivo de la ampliación del préstamo hipotecario tuvo su expreso reconocimiento legal en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que al modificar el artículo 4 de la Ley 2/1994, determinó en su apartado tercero que «las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por ese incremento o ampliación», cuestión que debe interpretarse atendiendo a la doctrina de la Resolución de 14 de mayo de 2015.

Conforme a la intrepretación de la reforma introducida por la Ley 41/2007 se reconoce la posibilidad de la recarga de la hipoteca, entendida como la facultad de compensar las cantidades amortizadas del principal con los nuevos importes concedidos, siempre que la suma de éstos con el capital pendiente de amortización del préstamo primitivo no supere la cifra de capital inicialmente concedido, aunque existan acreedores intermedios, y con el mantenimiento del rango de la hipoteca que seguirá siendo única. Además, esta interpretación también permite dar coherencia al contenido de la segunda hipoteca en los dos supuestos en que va a operar la división de la garantía: El primero, que tendrá lugar cuando la ampliación del capital exceda de la recarga posible en los términos antes indicados, en cuyo caso la responsabilidad hipotecaria de la segunda hipoteca vendrá determinada por la cifra en que se traduzca dicho exceso, más las correspondientes cifras para los conceptos accesorios y complementarios (intereses, costas, etc.). Y el segundo supuesto, cuando la ampliación del capital vaya acompañada, precedida o seguida, de una ampliación del plazo de la obligación garantizada, en cuyo caso la responsabilidad hipotecaria de la segunda hipoteca vendrá determinada por la total cifra del nuevo capital concedido, es decir, por la cifra íntegra de la ampliación o aumento del capital sin que opere la recarga en cantidad alguna, más las correspondientes cifras para los conceptos accesorios y complementarios.

Esta doctrina implica respecto de las hipotecas otorgadas a partir de la entrada en vigor de la Ley 41/2007, es decir, del 9 de diciembre de 2007, la modificación del criterio de la Resolución de 12 de mayo de 2011 ya que las partes ante un acuerdo de ampliación del capital podrán, aun existiendo titulares de derechos inscritos con rango posterior, optar, sin perder el de la hipoteca inscrita, entre: utilizar la posible recarga existente no alterando la responsabilidad hipotecaria si en la misma cupiere el nuevo importe concedido; utilizar la posible recarga existente y constituir por el nuevo importe concedido que exceda de la misma una nueva hipoteca, o, prescindir de la recarga y constituir directamente una segunda hipoteca.

Ahora bien, en los dos últimos supuestos nada impide que, en ausencia de terceros titulares de inscripciones o anotaciones posteriores a la hipoteca cuyo capital es objeto de ampliación (y de la nota marginal a que se refiere el último inciso del artículo 4.3 Ley 2/1994), las partes acuerden el mantenimiento de una única hipoteca en garantía de la obligación única y uniforme que resulta de la modificación, aumentado para ello paralelamente su responsabilidad hipotecaria. Pues bien, tampoco existe razón jurídica alguna para que, respecto de las hipotecas constituidas con anterioridad a la repetida reforma legal, en igual situación registral, las partes puedan pactar en caso de ampliación del capital esa configuración de una hipoteca única con responsabilidad hipotecaria ampliada.

Este régimen único y uniforme de la hipoteca implicará también la necesidad de garantizar respecto del capital inicial y del capital ampliado los mismos conceptos, sin que respecto del antiguo principal se garanticen unos conceptos, y respecto el nuevo capital se garanticen otros, o no se garanticen los que ya lo estuvieren inicialmente, salvo que se cancele la hipoteca respecto de ellos. En definitiva, no es admisible que el tipo máximo del interés a efectos de la fijación de la responsabilidad hipotecaria sea superior al límite fijado a efectos obligacionales a la variabilidad del tipo de interés, porque, como queda señalado, el carácter accesorio de la hipoteca imposibilita que se puedan garantizar obligaciones o importes no pactados y/o que nunca podrán devengarse. Todo lo expuesto no es óbice para que si las partes quieren mantener la dicotomía de la responsabilidad hipotecaria, ello sea posible y la denominada ampliación inscribible, pero como una segunda hipoteca, lo que debe resultar claramente de la correspondiente escritura.

Acerca de la posibilidad de practicar una inscripción parcial en el sentido de inscribir de oficio por parte del registrador la ampliación de hipoteca, que parece se ha solicitado se inscriba con carácter unitario con la hipoteca ya inscrita, como una segunda hipoteca independiente, modificando, a su vez, la primera en cuanto a sus condiciones financieras. Como ya dijera la Resolución

de 14 de mayo de 2015, no se considera posible si no es expresamente solicitada tal operación por el interesado, ya que la rogación acerca de la inscripción en este caso es única (Resolución de 7 de noviembre de 2012), y a que el incumplimiento de un requisito legal necesario para que la inscripción se pueda practicar en los términos solicitados por el presentante, cuando el mismo constituye un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca o de su operatividad, como es en este caso el rango, hace precisa una solicitud expresa de inscripción en los distintos términos que sean posibles.

En cuanto a las cifras de la responsabilidad hipotecaria señaladas para las costas y gastos garantizados, la inexistencia de límites legales frente a terceros (artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario) y la innecesariedad de su determinación inter partes, como ocurre con los intereses, permite la consideración de la misma como una cantidad abstracta, que si bien se puede fijar como un porcentaje del principal o como una cifra alzada, al no depender su determinación de otros factores, tiene un carácter autónomo que posibilita su suma y confusión con la cantidad también abstracta fijada de acuerdo con otro porcentaje o de forma aleatoria.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Torrelavega n.º 2

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

Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2021, «en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta dirección general (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el presente caso, se ha procedido según prescribe dicho precepto, requiriendo el pertinente informe municipal para disipar las dudas de invasión de dominio público y en respuesta a tal requerimiento se ha emitido informe suscrito por la presidenta de la Junta Vecinal competente que literalmente dice: «Que conocida la intención de registrar un terreno sobre el que en su día se construyó un pequeño almacén, sito en (...) perteneciente a la Junta Vecinal de (...) Transmitido por vecinos de la Junta Vecinal de (...) la circunstancia de que dicho suelo, tiene el carácter de público, no constando entre la documentación de la Junta Vecinal autorización al respecto, no me queda otra, como responsable actual de la junta Vecinal de (...), que poner en conocimiento, el régimen de público de dicho suelo.»

En este punto cabe destacar que la Junta Vecinal es una entidad local menor de la Comunidad Autónoma de Cantabria, recogida en la Ley 6/1994, de 19 de mayo, reguladora de las Entidades Locales Menores de dicha Comunidad. Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe de la Administración afectada, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte el procedimiento para la inmatriculación o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Torrelavega n.º 2

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

Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2021, «en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta dirección general (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el presente caso, se ha procedido según prescribe dicho precepto, requiriendo el pertinente informe municipal para disipar las dudas de invasión de dominio público y en respuesta a tal requerimiento se ha emitido informe suscrito por la presidenta de la Junta Vecinal competente que literalmente dice: «Que conocida la intención de registrar un terreno sobre el que en su día se construyó un pequeño almacén, sito en (...) perteneciente a la Junta Vecinal de (...) Transmitido por vecinos de la Junta Vecinal de (...) la circunstancia de que dicho suelo, tiene el carácter de público, no constando entre la documentación de la Junta Vecinal autorización al respecto, no me queda otra, como responsable actual de la junta Vecinal de (...), que poner en conocimiento, el régimen de público de dicho suelo.»

En este punto cabe destacar que la Junta Vecinal es una entidad local menor de la Comunidad Autónoma de Cantabria, recogida en la Ley 6/1994, de 19 de mayo, reguladora de las Entidades Locales Menores de dicha Comunidad. Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe de la Administración afectada, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte el procedimiento para la inmatriculación o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Balaguer

***PROCEDIMIENTO ART. 201 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. Por tanto, como ha reiterado este Centro Directivo, 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).

Del análisis de las circunstancias concurrentes en la finca se observa que tiene inscrita la representación gráfica catastral y consta la coordinación gráfica tanto en el Registro como en el Catastro. Tal y como se expone en la calificación, se incrementa la superficie de 181 a 232 metros cuadrados, observándose la alteración de la geometría de la representación que consta inscrita y coordinada con el Catastro. En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral (que no es otra que la que resulta de la representación gráfica catastral inscrita), pudiendo con ello afectar a los derechos de terceros, procediendo, por tanto, confirmar la calificación del registrador.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Por último, también se ha reiterado por este Centro Directivo que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018). Sin embargo, ello no sucede en el caso que nos ocupa. Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas en la certificación inicial y fundamentadas en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Colmenar Viejo n.º 1

***BIENES GANANCIALES:* PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES**

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (cfr. artículo 1359 del Código Civil), el de la autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1355 del Código Civil) o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. artículos 1346.4, 1347.4 o 1352 del Código Civil).

El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación

más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Ciertamente, según la referida doctrina de este Centro Directivo, los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020 y 15 de enero de 2021). Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Salamanca n.º 3

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

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

A la luz del contenido de los artículos 144 RH y 541 LEC no cabe sino confirmar el criterio sostenido por la registradora en su calificación y desestimar el recurso, dado que para que resulte anotable un embargo sobre un bien inscrito con carácter ganancial, es imprescindible que la demanda se haya dirigido contra ambos esposos, o que, habiéndose demandado sólo al que contrajo la deuda, se le dé traslado de la demanda ejecutiva y del auto que despache ejecución al cónyuge no demandado. Todo ello se entiende sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad la documentación inicialmente calificada junto con la aportada junto al escrito de recurso, pueda ser objeto de examen y nueva calificación por la registradora.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Lora del Río

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR**

De la dicción de los arts. 132 LH y 685 y 686 LEC legales 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.

Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca. Tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril, por la que sienta «doctrina sobre la proyección que desde la perspectiva del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (artículo 24.1 de la Constitución Española) tiene la inscripción registral y su publicidad» en un procedimiento de ejecución hipotecaria y en especial «la cuestión relativa a la constitución de la relación jurídico procesal» en este tipo de procedimientos «en relación con el titular de la finca que ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad». En este sentido, el artículo 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto este que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litis consorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección de la titular derivada de la publicidad registral, con efectos *erga omnes,* por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral.

Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el presente caso, como bien resulta del resumen de los hechos, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre la finca en cuestión con bastante antelación a la interposición de la demanda. La única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad al inicio del procedimiento quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Cornellá de Llobregat

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* CANCELACIÓN POR APLICACIÓN DEL ART. 210 LH A LAS ANOTACIONES PRORROGADAS ANTES DE LA LEC**

En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, 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 el art. 210. 1 de la LH.

Sentadas tales premisas, se plantea el problema objeto de este recurso, desde cuándo hay que efectuar el cómputo del plazo de veinte años que señala el precepto. En este sentido la Resolución de 15 de junio de 2020 señaló que el plazo previsto en el citado artículo 210 de la Ley Hipotecaria se cuenta 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). Por tanto, existiendo en el presente caso dicha nota marginal de fecha 12 de marzo de 2008, no procede la cancelación del embargo por no haber transcurrido el plazo de 20 años.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Santa María la Real de Nieva

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* DENEGACIÓN**

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Por otra parte los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que la registradora no puede, como si de un error material se tratara, dejar sin efecto las anotaciones preventivas practicadas. No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida.

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Madrid n.º 32

***HIPOTECA:* APLICACIÓN DE LA LEY 2/2009 A LAS CESIONES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN FAVOR DE PROFESIONALES**

Se debate en el presente recurso si es preciso el cumplimiento por parte del cesionario de créditos hipotecarios de lo dispuesto en 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, esto es, que la entidad cesionaria está inscrita en el Registro a que se refiere el artículo 3 y que tenga un seguro de responsabilidad civil vigente a que se refieren los artículos 7 y 14 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo desarrollada por el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero.

Es doctrina de esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 13 de junio de 2015) que es cierto que la Ley 2/2009 constituye una norma dirigida fundamentalmente a garantizar la ausencia de publicidad engañosa y la transparencia en la contratación de préstamos y créditos con consumidores, y que las obligaciones que impone se refieren prioritariamente a la fase precontractual y de formalización del contrato de préstamo, por lo que deben entenderse cumplidas en caso de cesión de un préstamo o crédito inscrito en el Registro de la Propiedad. Pero esta realidad no excluye la necesidad de que el cesionario de tales préstamos, si se acredita la habitualidad en la actividad de concesión de préstamos o en la subrogación activa en los mismos, deba cumplir los requisitos exigidos en la nota de calificación recurrida ya que obedecen a una segunda finalidad de la norma consistente en «cubrir las responsabilidades en que el acreedor pudiera incurrir frente a los consumidores por los perjuicios derivados de la realización de los servicios propios de la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios» (vid. artículos 7 y 14.1.a) de la Ley 2/2009), y esos perjuicios pueden generarse durante toda la vida del préstamo.

En definitiva, aunque se hubiera formalizado el préstamo con anterioridad a la Ley 2/2009, el cesionario que pretenda su inscripción con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley y esté dedicado profesionalmente a esta actividad, requiere el cumplimiento de los requisitos en ella establecidos. En el supuesto de hecho de este expediente, del propio contexto de la cesión, se deduce que no se trata de la cesión de un préstamo o crédito hipotecario aislado, ya que el objeto de la transmisión –entre otros préstamos hipotecarios que gravan otras fincas no pertenecientes al mismo Registro–, son tres préstamos hipotecarios sobre fincas que constituyen la vivienda habitual de deudor persona física.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

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

***EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN:* NOTIFICACIONES EDICTALES**

En primer lugar, debe recordarse, como se indicó en la Resoluciones de 19 de julio de 2016 o 28 de noviembre de 2016 (entre otras), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

El artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria en su regla quinta, último párrafo, dispone, en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones, que se realizará «(...) en la forma prevenida en esta Ley a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes (...)». La remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro

de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

La disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se refiere a estas formas de notificaciones que han de realizar tanto notarios como registradores, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común». De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. Este tipo de notificaciones edictales, que se realizan con carácter supletorio, deben estar nominalmente dirigidas a los interesados en la notificación, pues en otro caso conllevará una clara merma en sus garantías al no figurar el destinatario de la notificación, dificultando que pueda llegar a su conocimiento.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Segovia n.º 1

***PRINCIPIO DE PRIORIDAD:* CIERRE REGISTRAL MIENTRAS HAYA DOCUMENTOS PRESENTADOS CON ANTERIORIDAD PENDIENTES DE DESPACHO**

Las consecuencias del principio de prioridad son múltiples: así, en relación al orden de despacho de los títulos, debe hacerse como regla general, por su orden de presentación; en cuanto al rango de los derechos inscritos en caso de ejecución lo determina la presentación en el Registro, salvo que se haya interpuesto tempestivamente la correspondiente tercería de dominio o de mejor derecho (cfr. artículos 24 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario) y también en relación al modo de proceder respecto de los títulos anteriores presentados con posterioridad, pues no sólo ocurre que gana prioridad el título primeramente presentado, sino que ello determina el cierre registral a los títulos anteriores incompatibles presentados posteriormente.

El cierre registral puede ser de dos tipos: a) definitivo, cuando el primer título ha obtenido el asiento definitivo que pretendía, que normalmente será el asiento de inscripción -artículo 17.1 de la Ley Hipotecaria-, produciéndose desde ese momento todos los efectos derivados de la inscripción, y b) provisional, cuando el título que accede en primer lugar al Registro está simplemente presentado -artículo 17.2 de la Ley Hipotecaria-. El cierre en este caso se produce durante la vigencia del asiento de presentación y de sus prórrogas. Si hay un título presentado el posterior no puede acceder al Registro antes. En tanto no haya finalizado el procedimiento registral del título anteriormente presentado por caducidad del asiento de presentación, desistimiento o despacho previa calificación, no puede continuar el procedimiento registral iniciado con la presentación posterior de otro título.

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véase, por todas, Resolución de 18 de diciembre de 2020) que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad

por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.o del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Jaén n.º 3

***BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES:* LIQUIDACIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL**

Tiene razón el registrador de la Propiedad que la previa calificación positiva del registrador Mercantil no condiciona la calificación registral para el acceso de los títulos al Registro de la Propiedad. Cuando se trata de inscribir tales adjudicaciones en el Registro de la Propiedad y habida cuenta que de la inscripción derivaría la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito al titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), es necesario, conforme a las normas de Derecho inmobiliario, que en la calificación a que su práctica está sujeta se aprecie si existe aceptación por el adjudicatario con capacidad suficiente, por lo que tal extremo debe resultar de la escritura calificada (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), mediante su comparecencia en nombre propio o debidamente representados, sin que sea suficiente a tal efecto el hecho de que el liquidador certifique sobre los referidos acuerdos sociales, toda vez que su certificación no es más que un documento privado, sin el valor e importantes efectos que en nuestro Derecho se atribuyen al documento autorizado por un funcionario público.

Pero en el supuesto de hecho de este expediente no está justificada la nota de calificación realizada. No puede exigirse en una disolución y liquidación societaria el cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 11 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de 13 de junio de 1986 y 21 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de Andalucía aprobado por el Decreto 18/2006, de 24 de enero, que están referidos a las adquisiciones de bienes a título oneroso por las corporaciones locales. En la disolución y liquidación de una sociedad de capital la garantía de una correcta fijación del valor de los bienes adjudicados, en beneficio no sólo de los socios sino de los acreedores, descansa en otras cautelas legales, como es el informe de los administradores, el balance final de liquidación, la aprobación de la junta, y la responsabilidad solidaria de los socios en caso de aparición de pasivo sobrevenido.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Jaca

***RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE UNA FINCA:* ART. 201.2 LH**

Es evidente que el art. 201.2 de la LH está referido a cambios en identificación del inmueble que acrediten fehacientemente y que no afecten a la superficie o linderos de la finca. El propio precepto enumera supuestos de aplicación, tales como los cambios de nombre por el que fuere

conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre. También podría estar comprendido aquí el cambio de denominación de la localidad en la que se encuentra la finca.

En el supuesto de hecho de este expediente no se trata de un mero cambio de nombre de la finca ni de la calle, lugar o sitio ni de la localidad en que se encuentra. Por tanto, no queda comprendido el supuesto entre los contemplados en el párrafo segundo del artículo 201 Ley Hipotecaria. Lo que se pretende que se haga constar que la finca pertenece a Araguás de Solano, que es una de las localidades que integraban la unidad administrativa de Banaguás antes de incorporarse todas ellas al término municipal de Jaca. Pero no se acredita de modo suficiente.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de A Coruña n.º 6

***DERECHO FORAL GALLEGO:* PACTO SUCESORIO Y PARTICIÓN DE HERENCIA**

En primer lugar, aparece en el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad correspondiente al primer causante que su último acto de disposición «mortis causa» fue un pacto sucesorio de fecha 22 de febrero de 2010, lo que determina que, efectivamente, como señala el registrador, deba ser considerado.

Por lo que respecta a la influencia en la institución de herederos, n los pactos sucesorios, el artículo 209 de la Ley de derecho civil de Galicia admite dos tipos de pactos sucesorios: los de mejora y los de apartación. En cuanto a estos últimos, de los artículos 224 y siguientes de dicha ley resulta que tienen como finalidad el apartamiento de legitimarios a cambio de «bienes concretos» que les sean adjudicados, por lo que se trata de un llamamiento a título singular. En cuanto a los pactos de mejora, el artículo 214 de la misma ley dispone que «son pactos de mejora aquellos por los cuales se conviene a favor de los descendientes la sucesión de bienes concretos». Es claro el llamamiento a título singular, sin entrar en la posibilidad de un heredero «ex re certa», que sería considerado como legatario, aunque con matizaciones. En consecuencia, es de esencia que el pacto sucesorio gallego no es título sucesorio para designación de herederos, sino que dicho título sucesorio solo lo es para el beneficiario a título singular de dicho pacto sucesorio.

La vigente Ley 2/2006, de derecho civil de Galicia adopta el modelo «pars valoris» y reproduce el sistema adoptado en Cataluña. Así, el artículo 249 dispone que «el legitimario no tiene acción real para reclamar su legítima y será considerado, a todos los efectos, como un acreedor». Así, la legítima gallega es una obligación de valor que puede ser satisfecha en metálico. Ese derecho se dirige personalmente frente al heredero, que, en definitiva, es el obligado frente al legitimario. Por ello, el legitimario tiene a su favor el derecho a percibir con cargo a la herencia un valor patrimonial, pero no forma parte, por su solo título de legitimario, del proceso de transmisión y adquisición de los bienes hereditarios y, por lo tanto, del caudal relicto, con respecto al cual es un tercero acreedor. Por lo tanto, la legítima se configura como un derecho preferente al de los legatarios hasta el límite de la cuota legitimaria y constituye un derecho también preferente al de los acreedores del heredero.

La aceptación y adjudicación de la herencia puede otorgarse por los herederos sin intervención de los mejorados en los pactos sucesorios gallegos, ya que los derechos y acciones en defensa de sus legados o mejoras, están protegidos.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Colmenar Viejo n.º 1

***HERENCIA:* PARTICIÓN HECHA POR CONTADOR PARTIDOR CON REDUCCIÓN DE LEGADOS POR INOFICIOSOS**

La concurrencia de un contador partidor permite que el proceso de partición hereditaria se geste, si bien en interés de los herederos, legitimarios y legatarios, y demás personas llamadas legal o testamentariamente a la sucesión, al margen de los mismos.

El contador partidor consiste en un cargo que designa el testador, como complemento de la organización testamentaria de la sucesión, con la virtualidad de dirigir, encauzar y realizar el proceso de transmisión de los bienes relictos. De esta forma, mientras que la actuación del comisario respete el ámbito de su encargo, en principio meramente particional, se le inviste de una especial potestas, que le permite gozar de total legitimación para actuar, hasta agotar todo el proceso partitivo.

El comisario, como tal, está ungido de poder suficiente para realizar la partición por sí sólo, de modo que no requiere la intervención de los legitimarios (cfr. Resolución de 29 de marzo de 2004) ni de los herederos, ni por ello es necesario que fuesen éstos «mayores y tuviesen la libre administración de sus bienes».

A la vista de esta doctrina, hay que analizar la incidencia que produce la adjudicación a una persona con capacidad judicialmente modificada en una partición hecha por el contador-partidor testamentario. En primer lugar, hay que recordar lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 1057 del Código Civil, que exige que, en los casos de que haya en la partición coherederos sometidos a tutela, el contador-partidor deberá inventariar los bienes de la herencia, con citación de los representantes legales de dichas personas, lo que, en el supuesto concreto de este expediente, tras la subsanación correspondiente, se ha producido. Por otra parte, el artículo 272 del Código Civil, en se redacción vigente en el momento del otorgamiento de la escritura disponía que «no necesitarán autorización judicial la partición de la herencia ni la división de cosa común realizadas por el tutor, pero una vez practicadas requerirán aprobación judicial», lo que se corresponde con el artículo 1060 del mismo texto legal en su redacción dada por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

Pues bien, en el supuesto concreto, siendo una partición realizada por contador- partidor, y habiéndose cumplido la exigencia de la citación de los representantes legales de las personas con capacidad modificada judicialmente, como regla general, no es necesaria la autorización previa ni la aprobación judicial.

Es criterio doctrinal unánime que la misión del contador-partidor consiste únicamente -valga la redundancia- en contar y partir, de modo que carece de facultades dispositivas, al ser las suyas simplemente particionales. Por ello ha de respetar la igualdad cualitativa en la formación de los lotes (cfr. artículo 1061 del Código Civil), evitando, en cuanto sea posible, los suplementos en metálico; aunque se ha entendido por autorizada doctrina que dicho precepto no impone una igualdad matemática absoluta, ni impone la participación de todos los herederos en cada bien de la herencia. El cumplimiento de la voluntad del causante no exime de la obligación de respetar las reglas imperativas en materia de legítimas, pues en la partición de la herencia el contador-partidor no sólo debe ajustarse a la voluntad del testador, sino también a las normas legales de carácter imperativo, como son las relativas a la intangibilidad de las legítimas.

Ahora bien, si el contador-partidor, después de calcular la legítima, no puede proceder al pago en metálico de su cuota ya que tal cantidad no existe entre los bienes hereditarios del causante, sino que establece que tal cantidad sea pagada por los herederos, entonces no está limitándose a contar y partir los bienes del causante, sino que está transformando la legítima en un derecho de crédito frente a los demás herederos, a quienes ordena el pago en metálico de su cuota, pues pasan a ser titulares de un derecho de crédito frente a otro de los partícipes. Y ello implica un acto de disposición admisible en el caso de ser los interesados con facultades de libre disposición de sus bienes los que lo convinieran (cfr. artículo 1058 del Código Civil), pero que no puede entenderse comprendida entre las de partir que al contador-partidor le vienen asignadas por la Ley en su condición de tal. Otro tanto cabría decir del derecho de los legitimarios, intangible no sólo en el aspecto cuantitativo sino también en el cualitativo que no puede el contador-partidor cambiar por un crédito frente a los herederos so pena de desvirtuarlo completamente.

Sin embargo, la contadora-partidora ha reducido el legado de una de las personas con capacidad modificada judicialmente, manteniendo íntegro el de la persona sin discapacidad alguna, y esto, excede de lo meramente particional. Este Centro Directivo ha afirmado (Resolución de 14 de septiembre de 2009) que no corresponde al contador- partidor decidir acerca de la inoficiosidad de las disposiciones testamentarias sin la concurrencia de todos los interesados, de manera que, excediendo de sus funciones de partir, el consentimiento expresado por el tutor requeriría de la aprobación judicial.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Terrssa n.º 1

***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. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. En otro caso debería esperarse 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, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente.

O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.1.8.ª de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada.

En el presente caso, del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato, resulta que el plazo de duración pactado (referido a la cuenta de crédito, hasta el 22 y 24 de julio de 2019) debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien referido al plazo de duración de las obligaciones contraídas.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Villacarriedo

***CONCENTRACIÓN PARCELARIA:* IDENTIDAD DE LAS FINCAS Y DOBLE INMATRICULACIÓN**

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se de cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto también a este supuesto en que se describe un resto de finca tras la aportación que según se afirma se ha realizado de una porción de la misma a una concentración parcelaria.

Es cierto que acto seguido en la escritura se declara una edificación que ocupa una superficie de 98 metros cuadrados, que procede por reforma de la que antes constaba declarada en el Registro, y en cambio no se describe de nuevo la finca tras esta declaración de obra. Por ello, sí que resultaría algo confusa la superficie de la finca resultante de su descripción literaria. Sin embargo, la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria) y ni en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria ni el artículo 10 de la misma se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación. Ahora bien, esto es sin perjuicio de la calificación de las dudas en la identidad de la finca.

No es el caso de este supuesto, en que existe plena identificación entre la porción de territorio a que se refieren tanto la descripción del resto de finca en la escritura como la parcela catastral con la que se dice que corresponde.

En cuanto al segundo de los defectos señalados por el registrador, el recurso no puede ser estimado y procede confirmar el defecto señalado por el registrador. Como se ha afirmado por esta Dirección General en otras ocasiones (cfr. Resoluciones de 29 de junio, 27 de julio y 2 de noviembre de 2017 y 2 de enero de 2019), se plantea 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 georreferenciadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

La aplicación de la normativa reguladora tiene como resultado, la existencia de supuestos de doble inmatriculación entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de

reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento.

Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, dedicado a la regulación de la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos, atribuyendo la competencia para su tramitación y resolución, en línea con el objetivo de desjudicialización que proclama su exposición de motivos, al registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Al haberse incluido una porción de terreno en la concentración parcelaria que en cambio se afirma por los interesados que no fue incluida en la misma, lo necesario en este caso para rectificar el Registro en tal sentido es la rectificación de dicho error en el título de concentración parcelaria que motivó la inscripción de la finca de resultado y la aportación de dicho título rectificado al Registro para poder practicar la rectificación registral.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Eivissa n.º 2

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE CÓNYUGES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO EXTRANJERO CONFORME AL ART. 92 RH**

Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2003, 26 de febrero de 2008 y 15 de julio de 2011) el singular régimen de constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone.

El art. 144. 6 del RH prevé: «cuando se trate de bienes inscritos conforme al artículo 92 de este Reglamento, a favor de adquirente o adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, con sujeción a su régimen matrimonial, se haya o no indicado dicho régimen, el embargo será anotable sobre el bien o participación indivisa del mismo inscrita en tal modo, siempre que conste que la demanda o el apremio han sido dirigidos contra los dos cónyuges, o que estando demandado o apremiado uno de los cónyuges ha sido notificado al otro el embargo».

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Zaragoza n.º 10

***HIPOTECA:* INTERESES DE DEMORA CONFORME AL ART. 25 DE LA LEY 5/2019**

El artículo 25 de la Ley 5/2019 dispone que: «1. En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso

residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible, El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario».

Por otra parte, el artículo 3, párrafo primero, de la misma Ley 512019 establece que: «Las disposiciones de esta Ley y las contenidas en sus normas de desarrollo tendrán carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario». Y el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 5/2019 no sólo no establece el carácter dispositivo de la norma de fijación de un especifico interés legal de demora, sino que determina expresamente que las reglas relativas al interés de demora contenidas en el apartado 1 del mismo artículo «no admitirán pacto en contrario».

Todo ello se entiende sin perjuicio de que ninguna limitación se establece en cuanto a la negociación de la cifra de responsabilidad hipotecaria (cfr. artículo 114 de la Ley Hipotecaria) que puede ser inferior a la cifra máxima resultante de sumar tres puntos porcentuales al tipo máximo que únicamente a efectos hipotecarios pueda fijarse para los intereses ordinarios.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Jávea n.º 1

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO:* NOTIFICACIONES**

Presentado mandamiento de embargo a favor de la Administración Tributaria y solicitada certificación de cargas en la ejecución del mismo, se suspende la anotación preventiva y la expedición de la certificación por no haberse notificado el embargo a los acreedores hipotecarios del bien embargado, ni a los juzgados de Instrucción que dictaron anteriores anotaciones preventivas de prohibición de vender, gravar y/o enajenar.

Está claro que según los arts. 170 LGTY y 76.3 del RGR la notificación del embargo debe realizarse tan sólo a los titulares de cargas posteriores a la anotación de embargo y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación, por lo que el recurso debe ser estimado.

Por otra parte el hecho de que existan anteriores anotaciones preventivas de prohibición de disponer tampoco exige una notificación expresa al juzgado que las dictó. Estas anotaciones podrán o no impedir que sean inscribibles las transmisiones derivadas de la ejecución –cuestión que no corresponde ahora decidir–, pero nada impide que entretanto vaya ganando prioridad registral la anotación de embargo ordenada por la Administración Tributaria. En todo caso conviene recordar que constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Vélez-Málaga n.º 2

***SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS:* ACTOS EQUIVALENTES**
***UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO:* ART. 80 RD 1093/1997**

Como ha reconocido esta Dirección General, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 2 de enero de 2013, 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016, 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017, 22 de marzo de 2018 y 13 de marzo y 24 de abril de 2019), 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.

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.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza hay que tener en cuenta el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Supuesto distinto lo constituyen las situaciones ya existentes en ámbitos de suelo no urbanizable, cuyo adecuado tratamiento normativo ha preocupado al legislador andaluz, aprobando el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía norma que tiene por objeto, por una parte, regular los requisitos y procedimientos que faciliten la integración en la ordenación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los asentamientos que sean conformes con el modelo territorial y urbanístico establecido en los mismos y, por otra parte, establece el régimen aplicable a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, teniendo en consideración las distintas situaciones jurídicas de las mismas, destacando entre todas estas situaciones la de las edificaciones aisladas construidas al margen de la legalidad urbanística y territorial para las que ya no es posible establecer medidas de protección de la legalidad urbanística y a las que se les aplica el régimen de asimilado al de fuera de ordenación.

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, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable (vid. Resoluciones de 13 de marzo, 24 de abril y 24 de septiembre de 2019).

En el presente caso, sin embargo, se plantea la cuestión de cuál debe ser la actuación del registrador cuando después de activar el procedimiento del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, la Comunidad Autónoma remite resolución declarando nula la división. En este caso debe confirmarse la calificación a la vista de la resolución de la Administración competente, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa (cfr. Resolución de 9 de mayo de 2018).

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Sort

***RECURSO GUBERNATIVO:* COMPETENCIAS ESTADO-CATALUÑA**

***CONCESIONES ADMINISTRATIVAS:* FORMA DE INSCRIPCIÓN**

Es doctrina de este Centro Directivo que, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente dejada sin efecto 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», hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presento recurso ya que la materia discutida no es exclusiva de Derecho especial catalán, sino, que converge con normativa estatal constituida por el 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, en especial los artículos 26 y 28.

La posibilidad de inscribir la concesión administrativa como bien inmueble, en sí misma considerada, viene prevista en el artículo 31 del Reglamento Hipotecario al determinar que «las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor

del concesionario con la extensión y condiciones que resulten del título correspondiente». Debe, en este sentido, diferenciarse la finca registral que constituye la concesión administrativa, de las fincas registrales constituidas por los inmuebles adquiridos por el concesionario.

En el presente expediente consta inscrita una concesión administrativa, siendo la finca principal la inscrita en el Registro de la Propiedad de Vielha, e inscripción de referencia la practicada en el Registro de la Propiedad de Sort. No consta en el expediente, por el contrario, que el edificio-refugio esté inmatriculado como finca registral afecta a la concesión, por lo que para poder practicarse la inscripción de la compraventa será preciso que con carácter previo se inmatricule dicha finca a favor del concesionario, como integrante de la concesión, cumpliendo la normativa registral general y la contenida en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como en las normas reguladoras del título de la concesión, según exige el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Solo en tal caso, una vez inmatriculada separadamente como integrante de la concesión, la inscripción de la compraventa no requeriría licencia administrativa urbanística.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Santa Lucía de Tirajana

***DESHEREDACIÓN:* NECESIDAD DE RESOLUCIÓN JUDICIAL DEJÁNDOLA SIN EFECTO SI NO CONCURRE EL ACUERDO DE TODOS LOS INTERESADOS**

Para resolver la concreta cuestión que plantea el registrador en su calificación debe recordarse que este Centro Directivo se ha pronunciado recientemente sobre la cuestión de la anulación de las disposiciones testamentarias, si bien referida a la existencia de preterición, en la Resolución de 2 de agosto de 2018, que ha decidido si en una partición es o no necesaria, a efectos registrales, la declaración judicial previa de nulidad del testamento, o de la institución de herederos ordenada en el mismo, por causa de preterición de alguno de los herederos forzosos y para la determinación del carácter de la preterición como errónea o intencional. El criterio mantenido en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa con base en los argumentos ya expresados por la Resolución de 13 de septiembre de 2001. No podrá prescindirse, sin consentimiento de los beneficiarios, o sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento cuestionado a la hora de formular la partición, y ello sin necesidad de prejuzgar ahora si en el pleito consiguiente la carga probatoria corresponde a la que alega la intencionalidad de la preterición, o, dada la significación de la no revocación del testamento, al que pretenda su ineficacia.

Por ello, si no hay conformidad de todos los afectados, para que la negación de la certeza de la causa de la desheredación prive a ésta de su eficacia debe aquélla realizarse ante los tribunales de justicia. Concurriendo esa conformidad de todos los interesados, no es necesaria la declaración judicial de privación de eficacia de la cláusula de desheredación.

El artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, es doctrina de este Centro Directivo que en los casos en que la causa de desheredación haya sido contradicha sin utilizar la vía judicial, los hijos o descendientes de los desheredados deben ser considerados como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Dos Hermanas n.º 1

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* DIFERENCIA CON LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

Como ha declarado ya en otras ocasiones esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, vino a recoger en el Derecho positivo, introduciendo el nuevo artículo 24, la figura del complejo inmobiliario privado que, con diversas denominaciones. Así, el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, al describirlos, exige tan solo dos rasgos definitorios: la existencia de pluralidad de edificaciones o de pluralidad de parcelas con destino a viviendas o locales e independientes entre sí (elementos privativos) y la existencia de una copropiedad entre los titulares de esos elementos independientes sobre otros elementos inmobiliarios, viales o servicios (elementos comunes). Y a estos dos rasgos de carácter material se añade otro elemento inmaterial: la organización de la que se dota al complejo.

Se ha puesto de relieve, también, que en la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. Es indudable, y así se reconoce por la doctrina y ha admitido este Centro Directivo, que es posible constituir un complejo inmobiliario sobre una única finca registral, debate que en la actualidad carece de sentido al estar admitida expresamente tal posibilidad por el artículo 26.4, segundo párrafo, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El régimen de la propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo y el vuelo como elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común.

En el presente caso, la configuración física es más propia de un complejo inmobiliario integrada por parcelas independientes, en las que existen edificaciones independientes y que comparten como elementos comunes viales y calles, diferente a la propiedad horizontal tumbada, lo que conduciría a la estimación del recurso en lo relativo a la ampliación de edificación dentro de la parcela independiente, dado que dichas modificaciones no afectarían ni otros propietarios ni a elementos comunes. No obstante, del historial registral resulta configurado un conjunto inmobiliario en régimen de propiedad horizontal tumbada.

Respecto del primero de los defectos invocados por el registrador, ciertamente, tratándose de una propiedad horizontal, la ampliación de la construcción de la vivienda objeto de la declaración formalizada en la escritura calificada comporta modificación de la configuración exterior del conjunto urbanístico del que forma parte integrante dicha finca, así como de la superficie del referido elemento privativo, que deberá contar con el acuerdo adoptado por los propietarios en junta. Distinto sería el caso de tratarse de un complejo urbanístico o incluso de una propiedad horizontal tumbada en el caso de viviendas independientes situadas dentro

de parcelas privativas siempre y cuando no resultaran afectados elementos comunes, en este caso la mera modificación de la superficie construida de dicha vivienda no implica, «per se», la modificación de las cuotas de participación de los elementos privativos integrantes del conjunto urbanístico.

Por lo demás, en relación con las alegaciones del recurrente sobre la posibilidad de rectificación de errores de datos descriptivos en un elemento privativo integrante de un régimen de propiedad horizontal debe tenerse en cuenta la doctrina de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida relativos a elementos privativos de edificios en régimen de propiedad horizontal.

II.A.64 RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Torrejón de Ardoz n.º 3

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.

El documento cuya calificación ha dado lugar a este expediente consiste en un testimonio de un auto judicial que homologa el acuerdo transaccional que han alcanzado los dos condueños de siete fincas urbanas (adquiridas por mitades indivisas por compraventa por ellos, separados judicialmente de sus respectivos cónyuges) respecto a la disolución del condominio en un proce-

dimiento judicial de extinción de comunidad. En supuestos como el presente, por tanto, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de la división judicial de patrimonios (cfr. artículo 406 del Código Civil).

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Murcia n.º 8

***REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:* CONSECUENCIAS DE PRESENTAR COPIA DE LA ESCRITURA DE REVOCACIÓN DEL PODER OTORGADO Y USADO EN EL TÍTULO CALIFICADO**

En primer lugar, constan extendidos en el Registro dos asientos de presentación, el primero de ellos es el causado por la remisión de la copia electrónica de la escritura objeto de calificación, escritura de reconocimiento de deuda y dación en pago parcial con pacto de retroadquisición, el segundo el causado por la instancia presentada por la poderdante, doña A. S. M., a la que se compaña la escritura de revocación del poder otorgado por ésta a favor de su hermano don A. S. M. La instancia se presenta con la finalidad de impedir la inscripción de la escritura presentada.

Respecto a la primera cuestión, la toma en consideración de la presentación de una instancia, que en principio y con carácter general no es susceptible de provocar asiento alguno, a la que se acompaña escritura de revocación de poder, este Centro Directivo ha advertido reiteradamente del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en los registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro, y que no deben interferir en ésta.

Debe tenerse en cuenta respecto del principio de prioridad, que la escritura de revocación de un poder no es ningún título «por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», por lo que no le resulta aplicable la literalidad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Y es que el posible conflicto entre una escritura de compraventa otorgada por un apoderado y la escritura de previa revocación del poder empleado por dicho apoderado no es, y por tanto no puede ser tratado ni resuelto como tal, un conflicto que atañe a la prioridad relativa entre dos títulos traslativos del dominio, sino como un conflicto que atañe a la legitimación de uno de los otorgantes y a la validez del acto dispositivo realizado por un apoderado que utiliza un poder previamente revocado.

En cuanto a la interpretación del artículo 1738 del Código Civil, la jurisprudencia tradicionalmente había desvinculado la protección del tercero de buena fe de la buena fe del mandatario o apoderado; sin embargo, apartándose de esta tesis, las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2008, 13 de febrero de 2014, 22 de enero de 2015 y 19 de julio de 2018 consideran que la buena fe del apoderado es imprescindible para que el poderdante quede vinculado por el negocio representativo, sin que sea suficiente con la buena fe del tercero.

En el supuesto de este expediente, en la escritura de revocación, la poderdante afirma haber dado conocimiento de la misma al apoderado, su hermano, y, del mismo modo, ha transcurrido un periodo prolongado entre la revocación del poder y el otorgamiento de la escritura lo que permitiría entender que pudo tener conocimiento de dicha revocación. No existe, por lo tanto, a la hora de resolver este recurso, la certeza absoluta del conocimiento por parte del apoderado de la revocación del poder, cuestión distinta y solución distinta se daría de haberse acreditado

de manera fehaciente que el apoderado tenía cumplido y exacto conocimiento de la revocación del poder; no existiendo tal certeza, ello conlleva, conforme a los argumentos expuestos, a la revocación del defecto observado.

Pero, en el caso que nos ocupa, se da la circunstancia de que después de la presentación de la copia autorizada electrónica de la escritura calificada tiene lugar la presentación de la copia autorizada en papel de la reseñada escritura, si bien en su redacción se observa la modificación del negocio jurídico. La posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva. En el presente caso, al comparar el contenido de las dos copias autorizadas a que se refiere el presente recurso, se aprecia claramente una modificación del negocio jurídico que el recurrente no niega, pero de las mismas no puede conocerse cuál sea la causa que motiva tal discrepancia ni el momento en el que se produce pues, de haberse producido una subsanación de la escritura matriz con consentimiento del otorgante, la correspondiente diligencia debería haberse trasladado en la copia expedida en papel presentada posteriormente.

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Zaragoza n.º 11

***HERENCIA:* DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD ARAGONESA**

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, el registrador en su calificación ha señalado como defecto que «no consta el nombre y apellidos del cónyuge de la legataria y heredera doña L. T. M., de estado civil casada, ni su régimen económico matrimonial», y como única fundamentación de Derecho ha mencionado los preceptos en los que se exige tal mención. La cuestión planteada en dicha calificación ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente para su defensa, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

Entrando en el fondo de la cuestión debatida en este expediente, debe decidirse si en una escritura de manifestación y adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente, siendo que una de las herederas y legataria está casada, es o no necesario expresar el nombre del cónyuge y el régimen económico matrimonial de tal heredera, quien, si bien no se especifica su vecindad civil, está domiciliada en Zaragoza y el otorgamiento se realiza en esta ciudad, por lo que la vecindad civil foral será la aragonesa. Se trata de determinar si en el Derecho Foral aragonés, la existencia del derecho expectante de viudedad y del usufructo viudal, excluyen la excepción a la aplicación de la exigencia del artículo 51.9.a del Reglamento Notarial.

Siendo el matrimonio el determinante de la existencia de derechos presentes o futuros –y no el régimen económico-matrimonial–, se hace necesario establecer cuál es el momento de determinar la eficacia de los derechos de viudedad. Así, el momento del fallecimiento de uno de los cónyuges determina el nacimiento del derecho de usufructo del cónyuge viudo. Por tanto, hasta ese momento de la apertura de la sucesión de uno de los cónyuges, no se sabe quién es el beneficiario del usufructo viudal, que podría ser cónyuge de otras nupcias o no existir por separación o divorcio. En consecuencia, en el momento de la adquisición por herencia no tiene trascendencia quien sea el cónyuge del heredero o legatario ni su régimen económico- matrimonial. En el caso del derecho expectante de viudedad es distinto, ya que, durante el matrimonio, ambos cónyuges son titulares de una expectativa de derecho que se ejercitará en el futuro cuando se realice una disposición, que será el momento en el que se determinará quién es el cónyuge que tiene que prestar su consentimiento. Así, el momento de su eficacia será el de la disposición del bien, a diferencia del usufructo de viudedad, que es el de la apertura de la sucesión del primer cónyuge causante.

Cuál sea el régimen económico matrimonial y el cónyuge en el momento de adquisición, como se ha dicho antes, son irrelevantes. Tales circunstancias son relevantes es exclusivamente al enajenar el bien y si no se produce la intervención del cónyuge. En el Registro solo se deberá publicar que queda a salvo el derecho del cónyuge que no ha intervenido, que es la consecuencia legal establecida para ese supuesto –283.1 de Derecho civil Foral aragonés–. Ningún beneficio se obtiene porque el Registro publique esos datos al tiempo de la adquisición. En consecuencia, el derecho expectante de viudedad no es un derecho inscribible y, por tanto, no es preciso que en la escritura en la que se acepta la herencia se indique el régimen económico matrimonial y el nombre del cónyuge del heredero.

La omisión de la constancia de la identidad del cónyuge por tanto no puede ser defecto que impida la inscripción, pues no está expresamente exigida en ninguna norma específica y el derecho expectante no es en sí mismo un derecho inscribible. Sin perjuicio de que su constancia sea conveniente para la seguridad del tráfico y para la protección de los derechos de las personas implicadas. Podemos concluir por tanto que puede ser una buena práctica notarial la constancia del nombre y apellidos del cónyuge que adquiere el inmueble por herencia, para facilitar la identificación del titular del derecho expectante, aunque –como ya se ha visto– su omisión no sea determinante de una calificación suspensiva del título, pues tal expectativa no genera propiamente un derecho real inscribible en su favor.

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Molina de Aragón

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* SUBROGACIÓN PREVISTA EN EL ART. 659.3 LEC**

Respecto del primer defecto, el registrador entiende que es necesario que se determine la sucesión procesal del titular de la anotación letra C, fallecido, ya que será el nuevo titular quien pueda ejercitar el derecho previsto en el artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La recurrente, viuda del titular de la anotación letra C, alega la ganancialidad del crédito reclamado y que dio lugar a la extensión de la citada anotación, conforme a la presunción contenida en el artículo 1361 del Código Civil, de forma que defiende que puede reclamar el crédito y por tanto

solicitar la subrogación en los derechos del acreedor de la anotación letra A, previo pago del importe de la responsabilidad derivada del Registro.

Sin embargo, esta postura no puede defenderse. El carácter ganancial del crédito no resulta de la documentación que dio lugar a la extensión de la anotación preventiva. La sociedad de gananciales se ha extinguido, al haberse disuelto el matrimonio por fallecimiento de uno de los cónyuges, como resulta de los artículos 85 y 1392 del Código Civil, por lo que para la determinación del activo de la sociedad resulta imprescindible combinar los efectos de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil con el derecho de los herederos del cónyuge fallecido a invocar, en su caso, el carácter privativo del crédito, dado que el carácter ganancial se mantiene, en tanto no se pruebe que los bienes pertenecen privativamente a uno de los dos cónyuges.

Conforme a los arts. 16 y 540 LEC corresponde al letrado de la Administración de Justicia, una vez acreditado el fallecimiento y la sucesión, tener por personado a quien deba ocupar el lugar del causante en el procedimiento.

Como dijo la Resolución de 23 octubre 2014 no cabe confundir el pago efectuado por un tercero interesado en el cumplimiento de la obligación, por el que se presume la existencia de subrogación por determinación legal (artículo 1210 del Código Civil), con la facultad de subrogarse en los derechos del actor reconocida en el artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a favor únicamente de titulares de derechos posteriores inscritos, sólo hasta donde alcance el importe satisfecho, y dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro. Esta subrogación es un supuesto específico, de carácter forzoso para el ejecutante. En cualquier caso, la forma de hacer constar en el Registro el pago y la subrogación según el citado artículo es el acta notarial de entrega de las cantidades indicadas, por lo que parece que la intervención del ejecutante, resulta necesaria para recibir las sumas aseguradas con la anotación.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Gérgal

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

Conforme a la nueva redacción del art. 205 LH resaltan dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. En cuanto a la forma documental (que es lo que se plantea en este recurso), para acreditar la previa adquisición ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. La redacción del artículo 205 no deja lugar a interpretaciones pues dispone claramente que la acreditación de la previa adquisición del transmitente debe realizarse también mediante título público».

Y es evidente que la mera manifestación de que el causante y transmitente adquirió la finca por usucapión no cumple el requisito de que el transmitente, en este caso el causante de la herencia «acredite haber adquirido la propiedad (...) también mediante título público». Como tampoco lo cumple la simple remisión a datos y antecedentes catastrales. Cuestión distinta sería, por ejemplo, que esa supuesta adquisición previa por usucapión, en lugar de ser una mera manifestación

del interesado y favorecido por ella, constara acreditada y declarada en sentencia judicial, la cual sí que sería un título público previo a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El hecho de que la adjudicación hereditaria se haya formalizado en dos escrituras públicas, una inicial de aceptación de herencia y adjudicación de determinadas fincas, y otra posterior para adicionar y adjudicar otra finca distinta que fue inicialmente omitida, no significa como pretende la recurrente que existan dos documentos públicos que cumplan los requisitos del artículo 205, pues esos dos documentos no acreditan, como exige el citado artículo, dos transmisiones sucesivas, sino que se refieren a una misma y única transmisión hereditaria del causante y testador a favor de su viuda y heredera.

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Archena

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* TÉCNICO COMPETENTE**

Parece claro que la registradora está fundamentando por qué considera no acreditadas las facultades del técnico que expide la certificación en el momento de su expedición, y de hecho así parece reconocerlo la notaria recurrente cuando en su escrito de recurso argumenta en contra de esta interpretación de la registradora. En consecuencia, existe una motivación suficiente de la nota de calificación frente a la alegación de la recurrente.

En este sentido, el artículo 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, bajo la rúbrica «calificación registral», establece una norma específica de control por parte del registrador de la Propiedad de los requisitos de inscripción de las declaraciones de obras.

Dentro de los requisitos que para la inscripción de las obras antiguas exigen tanto el citado apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana como el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, figura la acreditación de la existencia de la obra descrita, la terminación de dicha obra en fecha determinada y su descripción coincidente con la del título, a través de cualquiera de los medios que dichos preceptos señalan. Entre los distintos supuestos por los que se puede acreditar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, se recoge al técnico competente.

En el supuesto de este expediente nos encontramos exactamente con el supuesto recogido en el apartado 3 del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, al señalar que podrá certificar como técnico competente «cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes».

Esta Dirección General, en Resolución de 16 de junio de 2020 relativa a un caso análogo al presente, puso de relieve que el requisito del visado «no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, siempre que, como acontece en el supuesto analizado en el presente recurso, se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de ésta»; acreditación ésta que en dicho supuesto consistió en la aportación de los siguientes documentos: certificado de colegiación en el Colegio Oficial de Arquitectos, certificado de su título oficial de

arquitecto superior y carnet de arquitecto colegiado. Habiéndose aportado certificado del colegio profesional acreditando su condición de arquitecto colegiado, dicho documento debe considerarse como título legitimador, en tanto no conste ninguna otra circunstancia que lo desvirtúe.

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Madrid n.º 2

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

Constando presentada anteriormente una copia autorizada electrónica del acta inicial, la cual dio lugar a la expedición de certificación al inicio del procedimiento, no es preciso ahora exigir una nueva presentación de la misma, cuando dicha copia electrónica obra en el Registro.

Como ya ha señalado este Centro Directivo, el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario dispone que «no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Si bien dicho precepto resulta aplicable al expediente de dominio judicial anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, la doctrina de este Centro Directivo resulta igualmente aplicable al nuevo expediente notarial.

Debe partirse de la consideración del expediente de reanudación del tracto como un expediente notarial que permite la inscripción de un documento público excepcionando la norma de la necesaria consecución de titularidades y títulos formales, que establece con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes. Es esta consideración a la imposibilidad de obtener una titulación adecuada la que determina que sea improcedente pretender, como hace la registradora en su calificación, que el título adquisitivo aportado al procedimiento de reanudación del tracto reúna los mismos requisitos que se exigirían si pretendiera acceder directamente al Registro, por lo que el recurso debe estimarse en este punto.

En segundo lugar, cuestiona el carácter de la adquisición, negando la registradora que pueda ser privativa según se pretende en el título. Sin embargo, las consideraciones de la registradora sobre este extremo que atienden a la fecha fehaciente del título en relación con la del matrimonio del promotor, no pueden compartirse, toda vez que decaen al figurar incorporada al acta final testimonio de escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por el promotor y su cónyuge en fecha 14 de marzo de 2017 en la que se reconoce expresamente el carácter privativo de esta concreta adquisición.

Por último, opone como defecto la falta de acreditación del pago del precio, el cual consta en parte aplazado según el documento privado de compraventa. En cuanto a esta cuestión, la calificación no puede mantenerse ya que se refiere únicamente a la cuestión del cumplimiento de las prestaciones del contrato de compraventa, lo que es una circunstancia que recae en el plano meramente obligacional, no afecta a la transmisión del dominio y por tanto es completamente ajena a la inscripción del documento (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria).

Como dispone la regla segunda del artículo 208, el interesado debe aportar «junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que conside-

re oportuno para justificar su petición». De esta norma no puede colegirse que necesariamente deban aportarse documentos que acrediten una posesión pacífica por un tiempo determinado (pago de recibos), como se indica en la calificación recurrida. En el presente caso, aportándose documento privado acreditativo de la adquisición del promotor, se estima suficientemente cumplida la exigencia del precepto.

En el caso que nos ocupa, según resulta del acta inicial, sin que la certificación registral incorporada lo contradiga, la inscripción tiene más de treinta años de antigüedad. Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con el número cuarto que le precede y considerarse sólo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento. Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro de Colmenar Viejo n.º 1

***BIENES GANANCIALES:* PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES**

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (cfr. artículo 1359 del Código Civil), el de la autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1355 del Código Civil) o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. artículos 1346.4, 1347.4 o 1352 del Código Civil).

El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Ciertamente, según la referida doctrina de este Centro Directivo, los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia

patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020 y 15 de enero de 2021). Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges.

II.B.
Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Recurso gubernativo: **Competencia de la Generalitat en recursos que versen exclusivamente sobre Derecho catalán**

Urbanismo: **Licencia por silencio administrativo declarada en sentencia judicial**

Urbanismo: **La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística**

1. Recurso gubernativo.– La Dirección afirma su propia competencia para resolver el recurso, toda vez que no se trata exclusivamente de Derecho catalán (S.TC 4/16.01.2014).

2. Urbanismo.– Se trata de una escritura de declaración de obra nueva y posterior división horizontal en que no se acredita la licencia municipal. La Dirección considera inscribible la obra nueva, toda vez que resulta haberse dictado sentencia que estimaba concedida la licencia por silencio administrativo positivo; en cambio, respecto a la propiedad horizontal, y ante la contradicción entre la normativa general (art. 24.4 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) y la urbanística (art. 11.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), reitera la doctrina de la R. 12.11.2012 (y otras anteriores y posteriores) en el sentido de que, en general, la licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística, como declararon las S.TC 143/14.12.2017 y S.TC 75/05.07.2018; y, en particular, con la S.TC 143/14.12.2017, que es de competencia autonómica el sentido del silencio administrativo en los supuestos de parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo; y, en el caso concreto, del art. 5 DLeg. 1/03.08.2010, Ley de Urbanismo de Cataluña, resulta también el sentido negativo del silencio en esta materia.

R. 21.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell) (BOE 14.10.2021). (1)

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 25 DE AGOSTO DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Extranjeros: **No es necesario el certificado de últimas voluntades extranjero si se aplica la ley española a la sucesión**

Se trata de una escritura otorgada ante notario español, de herencia de un alemán a la que es aplicable el Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones (el causante falleció después del 17 de agosto de 2015); el título sucesorio es un contrato sucesorio otorgado ante

notario alemán y con professio iuris a la ley alemana. Contra la petición registral, la Dirección considera que no es necesario un certificado sucesorio europeo cuando la herencia se liquida ante notario español y referida a bienes situados en España (arts. 2, en relación con los 69 y 62, Rto. UE); y «en cuanto a la necesidad de aportar certificado del Registro de testamentos alemán, como recordara la R. 24.07.2019, ya ha señalado esta Dirección General que la aplicación del Reglamento y el tratamiento que este concede a la validez material y formal de los títulos sucesorios en los arts. 26 y ss. del instrumento europeo, hace –con las debidas cautelas derivadas del caso concreto– innecesaria la exigencia de su búsqueda en el Registro del Estado de su nacionalidad, si existiera, poco relevante por otra parte, habida cuenta del criterio general de la residencia habitual y la relevancia de la lex putativa aplicable a la validez de las disposiciones mortis causa durante toda la vida del causante. (vid. además R. 10.04.2017 y posteriores)» (sí se aportaba certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad).

R. 25.08.2021 (Notario Joan-lgnasi Sorigué Abel contra Registro de la Propiedad de Palamós) (BOE 14.10.2021). (2)

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Recurso gubernativo: **El requerimiento para subsanar defectos debe advertir de la presunción de desistimiento**

Descripción de la finca: **Incorrecta identificación por remisión a un informe sin autenticidad**

1. Recurso gubernativo.– Como cuestión previa, se presenta la de que el abogado que firma el escrito de recurso no acredita la representación de los interesados. La Dirección se remite a su doctrina de que el requerimiento para la subsanación de los defectos formales observados en un recurso debe hacerse, de conformidad con lo dispuesto en el art. 68 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso de no subsanar se le tendrá por desistido de su petición; esto no consta acreditado en el expediente, por lo que se admite el recurso por economía procesal.

2. Descripción de la finca.– Se trata de un auto dictado en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales, que aprobó la transacción alcanzada entre las partes sobre la adjudicación de los bienes. El auto se refiere a «participaciones pro indiviso de las fincas rústicas descritas en el informe pericial», cuando la finca que se pretende inscribir aparece descrita como urbana tanto en el Registro como en el informe pericial, con lo que no es posible identificarla; además, el informe no consta firmado o rubricado ni siquiera sellado por el letrado de la Administración de Justicia, por lo que no se asegura su autenticidad.

R. 02.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mojácar) (BOE 14.10.2021). (4)

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Obra nueva: **Identificación de la finca en la certificación catastral**

Obra nueva: **La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada**

Obra nueva: **Acreditación de facultades del técnico certificante**

Se declara una obra nueva «por antigüedad» (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). La Dirección confirma varios defectos: Por una parte, la finca registral no coincide con la finca descrita en el certificado catastral, ni para la identificación de la finca sobre la que se declara la obra nueva con la finca registral, ni para la coincidencia descriptiva que permita apreciar si la obra declarada encaja en la superficie de la finca certificada. Sobre la georreferenciación previa de la finca, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones y de acuerdo con el ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015, si bien en una matización posterior parece reducir la exigencia a los casos en que el registrador albergue duda fundada respecto a si la porción de suelo ocupada se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca (R. 08.02.2016, R. 19.04.2016, R. 09.05.2016 y R. 05.07.2016). Y en cuanto a las facultades del técnico que certifica, solo se aporta testimonio notarial de «Tarjeta del Colegio de Arquitectos», «en la que no figura fecha de expedición ni de validez, por lo que no queda acreditado que quien emite el certificado tenga facultades, cualificación y habilitación profesional para ello vigentes en el momento de la emisión de dicho certificado».

R. 02.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mula) (BOE 14.10.2021). (5)

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

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

Se solicita la cancelación de un folio registral para subsanar la doble inmatriculación de una finca, y la incoación por el registrador del procedimiento regulado en el art. 209 LH. La Dirección confirma la denegación, basada en que la solicitante no es titular de ningún derecho sobre la finca inscrito en el Registro de la Propiedad, como exige el citado precepto para ambas peticiones.

R. 08.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 18.10.2021). (1)

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 Y 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Bienes gananciales: **Pueden inscribirse como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las dos R. 12.06.2020 y la R. 15.01.2021, en un caso semejante, en que los dos cónyuges «declaran que la adquisición de las fincas se realiza con carácter privativo por la esposa, y solicitan expresamente que se inscriba la misma a nombre del cónyuge adquirente con tal carácter, y no por confesión».

R. 08.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (BOE 18.10.2021). (2)

R. 09.09.2021 (Notario Alfonso García–Perrote Latorre contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo - 1) (BOE 18.10.2021). (8)

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Hipoteca: **Modificaciones posteriores: Necesidad de clarificar si se amplía la hipoteca o se constituye una nueva**

«La cuestión que se plantea en el presente recurso se concreta en determinar si está correctamente fijada la cifra de responsabilidad hipotecaria por los conceptos correspondientes a intereses, intereses de demora y costas y gastos en una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario»; pues «se fija la responsabilidad por intereses ordinarios y de demora con referencia a la cantidad ampliada, por tipos máximos distintos a los de la hipoteca inicial, y a continuación se suman estas nuevas responsabilidades a las iniciales ya garantizadas; asimismo, se fijan unas cifras de responsabilidad hipotecaria para costas judiciales y gastos extrajudiciales, en unos casos disociadas (hipoteca primitiva), y en otros casos unificadas (ampliación de la hipoteca y cifras totales)». Y, como dice la Dirección, resulta dudoso cuál ha sido la voluntad de las partes, si configurar una única hipoteca con un solo rango o configurar dos hipotecas, cada una con su propio rango; y esta incertidumbre y la necesidad de claridad de los asientos registrales imponen la aclaración de la escritura; y en el primer caso, recalculando de forma uniforme la responsabilidad hipotecaria total por intereses ordinarios y moratorios.

R. 08.09.2021 (Notario Pablo Rueda Rodríguez-Vila contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 18.10.2021). (4)

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Inmatriculación: **No puede practicarse si la Junta Vecinal afirma el carácter público del suelo**

Entiende que no puede practicarse una inmatriculación solicitada conforme al art. 205 LH cuando, solicitada por la registradora al Ayuntamiento informe sobre la posible invasión de dominio público, la presidenta de la Junta Vecinal del lugar en el que se encuentra enclavada la finca, entidad local menor de la Comunidad Autónoma, pone de manifiesto el régimen público del suelo de que se trata, «sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

R. 08.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-2) (BOE 18.10.2021). (5)

R. 08.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-2) (BOE 18.10.2021). (6)

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 21.07.2021 y R. 28.07.2021, en un caso similar, en el que «tales dudas se basan en encubrir el exceso de cabida la 'adhesión' a una finca registral de una cabaña colindante».

R. 08.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Balaguer) (BOE 18.10.2021). (7)

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: **El de bien ganancial exige la notificación al cónyuge del demandado**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.07.2011, R. 16.02.2017 y R. 15.01.2021; arts. 144.1 RH y 541.2 LEC).

R. 09.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salamanca-3) (BOE 18.10.2021). (9)

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE 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 y R. 02.06.2021), basada en resoluciones judiciales como las S. 03.06.2004, S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013. En este caso, «la única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad al inicio del procedimiento, quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial. Y, aunque con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas consta que se procedió a requerir por edictos, después de realizar averiguaciones domiciliarias, al tercer poseedor, no hay una manifestación específica de la autoridad judicial que ha dirigido la ejecución en el sentido de que no ha existido indefensión del ejecutado y por tanto no cabe la nulidad de las actuaciones».

R. 09.09.2021 (Montserrat Adquisitions LTD y Teide Adquisitions, S.L., contra Registro de la Propiedad de Lora del Río) (BOE 18.10.2021). (10)

La Dirección deja pues abierta la posibilidad de que, como en R. 02.06.2021, el Juzgado estime correcta la personación del tercer poseedor, en cuyo caso el registrador no podría cuestionar el fondo de esa decisión judicial (art. 100 RH).

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: **Caducidad: La nota de expedición de certificación de cargas interrumpe la caducidad**

«Se debate en el presente recurso si procede cancelar una anotación preventiva de embargo en virtud de instancia privada en la que se solicita la aplicación del art. 210.1.8 LH. [...] La registradora suspende la cancelación por no haber transcurrido 20 años desde la fecha de la última nota de expedición de certificación de cargas derivada del mismo procedimiento». La Dirección reitera la doctrina de la R. 15.06.2020, en el sentido de que «el plazo previsto en el citado art. 210 LH se cuenta 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)».

R. 09.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cornellá de Llobregat) (BOE 18.10.2021). (11)

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

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

Asiento de presentación: **No pueden presentarse documentos privados protocolizados que no podrían causar una inscripción**

Se trata de una instancia privada que solicitaba la cancelación de una anotación preventiva de embargo «sobre vivienda que, según el recurrente es vivienda habitual de la familia, siendo así que los asientos están ya practicados». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, tanto en cuanto al recurso gubernativo, ya que los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH), como en que no puede practicarse el asiento de presentación, ya que se presenta una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno (art. 420 RH).

R. 10.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva) (BOE 18.10.2021). (12)

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Hipoteca: **Sujeción a la L. 2/2009 del cesionario de préstamos hipotecarios prestamista habitual**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, especialmente R. 13.07.2015, R. 10.10.2016 y R. 24.11.2016; especialmente, que es necesario que la que la entidad cesionaria está inscrita en el Registro a que se refiere el art. 3 y que tenga un seguro de responsabilidad civil vigente a que se refieren los arts. 7 y 14 L. 2/31.03.2009, desarrollada por el RD. 106/28.01.2011.

R. 10.09.2021 (Hoist Finance Spain, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-32) (BOE 18.10.2021). (13)

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Inmatriculación: **La notificación edictal del art. 203 LH debe ser dirigida nominalmente a los colindantes**

La Dirección confirma que «no son correctas las notificaciones realizadas a dos colindantes, al haberse realizado tres intentos infructuosos por correo y publicado un edicto que no consta dirigido nominalmente a los notificados»: «Este tipo de notificaciones edictales, que se realizan con carácter supletorio, deben estar nominalmente dirigidas a los interesados en la notificación, pues en otro caso conllevará una clara merma en sus garantías al no figurar el destinatario de la notificación, dificultando que pueda llegar a su conocimiento», sin sea suficiente con que conste el nombre del notificado en la descripción de la finca; baste pensar en los sistemas de búsquedas y alertas en el suplemento de notificaciones del BOE o en los campos que deben constar en la información estructurada que se envía al Boletín,

R. 10.09.2021 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 18.10.2021). (14)

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

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

Presentada una escritura de compraventa otorgada por la titular registral, se suspende su inscripción por estar pendiente de despacho otra compraventa derivada de la misma titular a través de una ejecución extrajudicial; esta última, calificada negativamente y con prórroga del asiento de presentación. La Dirección confirma la suspensión aplicando el principio de prioridad del art. 17 LH, uno de cuyos efectos es «imponer a los registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por el riguroso orden de su presentación en el diario»; la regla tiene sus excepciones, «como el caso de que el título posterior confirme el primero presentado o el caso en que el título posterior sea previo para la inscripción del primero», pero no en un caso como este, en que «los títulos son claramente incompatibles»; aunque, en puridad, más que suspenderse la inscripción, debe aplazarse el despacho.

R. 10.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Segovia-1) (BOE 18.10.2021). (15)

> En efecto, en un caso así, el despacho del segundo documento se aplaza hasta que, resuelta la incompatibilidad, proceda su inscripción o la denegación definitiva. La Dirección cita los arts. 111.3 y 432.2 RH y 18.2 LH y la R. 18.12.2020.

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Bienes públicos: **En la disolución de sociedad por un ayuntamiento no puede exigirse valoración pericial**

Sociedad anónima: **Disolución y liquidación: En la disolución de sociedad por el ayuntamiento no puede exigirse valoración pericial**

«Inscrita en el Registro Mercantil la disolución y liquidación de una sociedad de la que había sido socio un Ayuntamiento, es suspendida su inscripción en el Registro de la Propiedad, en cuanto a las adjudicaciones efectuadas al otro socio, por no aportarse valoración pericial, verificada por técnico competente, de los bienes adjudicados al Ayuntamiento» (arts. 11 RD. 1372/13.06.1986, Reglamento de Bienes de Entidades Locales, y 21 D. 18/24.01.2006, Reglamento de Bienes de Entidades Locales de Andalucía). Dice la Dirección que tal exigencia, referida a adquisiciones de bienes a título oneroso por las corporaciones locales, no puede mantenerse en una disolución y liquidación societaria, que está sujeta a su normativa específica, con otras cautelas legales, como son el informe de los administradores, el balance final de liquidación, la aprobación de la junta, y la responsabilidad solidaria de los socios en caso de aparición de pasivo sobrevenido.

R. 10.09.2021 (Notario Antonio-Roberto García García contra Registro de la Propiedad de Jaén-3) (BOE 18.10.2021). (16)

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Rectificación del Registro: **En caso de dudas de identidad, debe acudirse a la representación gráfica de la finca**

«Se debate en el presente recurso si es posible rectificar la descripción de una finca registral según el art. 201.2 LH, en virtud de instancia privada en la que se solicita que se exprese en el Registro que la finca está situada en la localidad de Araguás de Solano y no en Banaguás, tal como resulta desde la primera inscripción e inscripciones posteriores». La Dirección, tras señalar que «no queda comprendido el supuesto entre los contemplados en el art. 201.2 LH» y que no se acredita de modo suficiente el error que se alega, reitera la doctrina de la R. 06.03.2017, en el sentido de que «la única forma de lograr la inscripción de la rectificación de las fincas registrales, cuando el registrador tiene dudas de la identidad de la finca, es acudir, para despejar tales dudas, a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de fincas, una vez vigente la Ley 13/24.06.2015, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble».

R. 10.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaca) (BOE 18.10.2021). (17)

Ver resolución citada y su comentario.

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

***Herencia:* El pacto de mejora en Galicia no impide la partición hereditaria según el testamento**

Se trata de una escritura de adjudicación de herencias de Derecho civil foral de Galicia a la que el registrador señala como defecto que no consta el contenido del pacto de mejora realizado por el causante con posterioridad al otorgamiento del testamento, puesto que el pacto sucesorio puede alterar el contenido patrimonial de las disposiciones testamentarias. Pero dice la Dirección que «la aceptación y adjudicación de la herencia puede otorgarse por los herederos sin intervención de los mejorados en los pactos sucesorios gallegos, ya que los derechos y acciones en defensa de sus legados o mejoras, están protegidos»; en efecto, si hay un pacto sin entrega de bienes de presente, la porción del beneficiario equivale a la de un legatario, y, por tanto, genera la obligación de entrega, que no impide la adjudicación hereditaria; y si es con entrega de bienes de presente, produjo efectos dispositivos al tiempo de la realización del pacto, y no diferidos, semejantes, en dicho aspecto, a los de una donación ínter vivos, pero esto no impide la partición y adjudicación hereditaria actual más allá de los efectos de computación e imputación para cálculo de la legítima, que es un derecho de valor o crédito (cita los arts. 181, 205 a 207, 209, 210, 211, 212, 214 a 218 y 249 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia).

R. 13.09.2021 (Notario José-Guillermo Rodicio Rodicio contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 6) (BOE 18.10.2021). (18)

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

***Herencia:* Aprobación judicial de la formalizada por contador partidor habiendo incapacitados**

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia formalizada por contadora partidora testamentaria y figurando como interesados dos incapacitados. El registrador señala que deberá acreditarse la aprobación judicial de la partición al tener la partición carácter dispositivo (cita la R. 18.06.2013). Dice la Dirección que, en principio, en la partición hecha por el contador partidor, no habiendo oposición de intereses y estando la partición sujeta a las disposiciones testamentarias, no es precisa la autorización ni la intervención judicial por la concurrencia de menores o personas con capacidad modificada judicialmente (cita el art. 1057.3 C.c., y el art. 272 C.c. en su redacción vigente en el momento del otorgamiento de la escritura); sin embargo, en este caso se ha reducido uno de los legados de una persona con capacidad modificada judicialmente, cuando se podía haber utilizado la facultad de pagar la legítima en metálico para mantener la totalidad del legado reducido, por lo que la partición excede de lo meramente particional; como señaló la R. 14.09.2009, «no corresponde al contador-partidor decidir acerca de la inoficiosidad de las disposiciones testamentarias sin la concurrencia de todos los interesados, de manera que, excediendo de sus funciones de partir, el consentimiento expresado por el tutor [en su caso] requeriría de la aprobación judicial»; en el mismo sentido la R. 29.01.2013.

R. 13.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo - 1) (BOE 18.10.2021). (19)

«Alega la recurrente la R. 26.06.2019, pero en aquel supuesto se trataba de concurrencia de una partición que habían ratificado todos los herederos, entre ellos, el tutor de uno con capacidad judicialmente modificada. Además, en aquel caso, las actuaciones realizadas no se apartaron de lo meramente particional. Cita también la R. 10.01.2012, pero en aquel supuesto la partición del contador partidor fue hecha con el consentimiento de todos los representantes legales de los interesados, y dentro del marco competencial del contador partidor».

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Hipoteca: **Cancelación: Solo procede por caducidad cuando el plazo se refiere al derecho real de hipoteca**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 15.10.2019, R. 19.04.2021, R. 09.06.2021 y R. 16.07.2021); mientras que en el caso concreto «resulta que el plazo de duración pactado (referido a la cuenta de crédito, hasta el 22 y 24 de julio de 2019) debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien al plazo de duración de las obligaciones contraídas».

R. 13.09.2021 (Linneo, S.L., contra Registro de la Propiedad Terrassa-1) (BOE 18.10.2021). (20)

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Concentración parcelaria: **Rectificación de una finca aportada con error a concentración parcelaria**

«Se plantea en este expediente si es posible inscribir la rectificación de la descripción registral de una finca» y declaración de obra nueva, que se hacen como operaciones previas a una adjudicación hereditaria. La Dirección analiza los defectos señalados por el registrador:

–Respecto a una parcela formada con unos metros que han quedado excluidos de la concentración según Catastro, dice el registrador que no quedan acreditados su superficie, ni coordenadas georreferenciadas, lo que resulta necesario según el art. 9 LH; y, en efecto, «tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto también a este supuesto». Pero se estima el recurso porque de la certificación catastral aportada resulta clara la distinción entre la parte de la finca primitiva que se incluyó en la concentración y la que quedó excluida.

–En cambio, se confirma que «no resultan de la certificación catastral las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación declarada tal como se describe en la escritura, requisito que impone para la inscripción el art. 202 LH», ni su antigüedad a efectos del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; pues son distintas la obra declarada y la que resulta de la certificación catastral.

–En cuanto al tercer defecto, parece tratarse de que se incluyó por error en la zona de concentración una porción de terreno que no debió incluirse por estar calificado como urbano y que

actualmente forma parte de una de las fincas de resultado. La Dirección entiende que no es necesaria la segregación ni la licencia de segregación de esa porción como pide el registrador, sino que lo procedente es la rectificación del error en el título de concentración parcelaria que motivó la inscripción de la finca de resultado y la aportación de dicho título rectificado al Registro, para poder practicar la rectificación registral de modo que se suprima como parte de la misma la porción no aportada realmente a la concentración (cfr. art. 40.d LH). Pero sí considera necesario para ello el consentimiento de los dos cónyuges, que son titulares con carácter ganancial.

R. 13.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarriedo) (BOE 18.10.2021). (21)

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Extranjeros: **Notificación al cónyuge no titular en el embargo de bienes inscritos sin indicación del régimen económico matrimonial**

El registrador suspende la práctica de una anotación de embargo sobre finca que figura inscrita a nombre del demandado, de nacionalidad francesa, «con sujeción a su régimen matrimonial», por no haberse acreditado el régimen económico matrimonial de dicho señor y no constar que la demanda haya sido dirigida contra ambos cónyuges o bien que se ha notificado a la esposa, (arts. 144.1 RH y 541.2 LEC). La Dirección confirma la calificación, ya que, como puso de relieve desde la R. 26.02.2008, el art. 92 RH admitió por razones prácticas que en el caso de adquirentes casados cuyo régimen económico matrimonial estuviera sometido a una legislación extranjera, no se expresase el régimen concreto, sino una referencia «con sujeción a su régimen matrimonial»; pero en el momento de la disposición de tal bien «no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso». Con esto «se imponía al acreedor la carga de la prueba del régimen económico-matrimonial y del Derecho extranjero aplicable al caso concreto o, alternativamente, la carga procesal de dirigir la demanda contra ambos cónyuges, lo que, a su vez, dificulta la obtención de la tutela judicial efectiva en vía ejecutiva»; por ello el art. 144 RH, dispuso «de forma menos gravosa para el acreedor» que la demanda o el apremio fueran dirigidos contra los dos cónyuges, o que, estando demandado o apremiado uno de los cónyuges, hubiera sido notificado al otro el embargo.

R. 14.09.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 18.10.2021). (22)

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Hipoteca: **Interés de demora: En préstamos sujetos a la L. 5/2019 no se admite pacto en contrario a los tres puntos sobre el ordinario**

Hipoteca: **Interés de demora: Puede garantizarse solo en parte**

La Dirección repite la doctrina de las R. 05.12.2019, R. 15.01.2020 y R. 28.01.2020, en el sentido de que en préstamos sujetos a la L. 5/2019 (art. 25, *préstamo o crédito concluido por*

una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial) el interés de demora de tres puntos sobre el ordinario no admite pacto en contrario; «sin perjuicio de que ninguna limitación se establece en cuanto a la negociación de la cifra de responsabilidad hipotecaria (cfr. art. 114 LH) que puede ser inferior».

R. 14.09.2021 (Notario Fermín Moreno Ayguadé contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-10) (BOE 18.10.2021). (23)

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

***Anotación preventiva de embargo:* La de la Administración Tributaria no tiene que notificarse a titulares anteriores**

«Presentado mandamiento de embargo a favor de la Administración Tributaria y solicitada certificación de cargas en la ejecución del mismo, se suspende la anotación preventiva y la expedición de la certificación por no haberse notificado el embargo a los acreedores hipotecarios del bien embargado, ni a los Juzgados de Instrucción que dictaron anteriores anotaciones preventivas de prohibición de vender, gravar y/o enajenar» (art. 76 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación). Pero dice la Dirección que de los arts. 170 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, y 76.3 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, resulta que «la notificación del embargo debe realizarse tan solo a los titulares de cargas posteriores a la anotación de embargo y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación, por lo que el recurso debe ser estimado; [...] el hecho de que existan anteriores anotaciones preventivas de prohibición de disponer tampoco exige una notificación expresa al Juzgado que las dictó; estas anotaciones podrán o no impedir que sean inscribibles las transmisiones derivadas de la ejecución –cuestión que no corresponde ahora decidir–, pero nada impide que entretanto vaya ganando prioridad registral la anotación de embargo ordenada por la Administración Tributaria».

R. 14.09.2021 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad deJávea-1) (BOE 18.10.2021). (24)

> Como advierte también la Dirección, debe tenerse en cuenta su doctrina de que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen, ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos (ver R. 31.01.2013 y otras).

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

***Urbanismo:* La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística, salvo estimación de la Administración**

Se trata de una escritura de venta de una finca rústica a dos personas por mitades indivisas, sin pacto alguno de asignación de uso de partes determinadas; «el registrador comunica a la Junta de Andalucía (al amparo del art. 80 RD. 1093/04.07.1997) la posible existencia de un acto

revelador de parcelación y dicha Administración emite resolución declarando nula la división». La Dirección confirma la consiguiente calificación negativa, toda vez que, si bien en principio la venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística (ver por ejemplo, R. 24.04.2019), debe reiterarse la matización que ya se hizo en R. 10.10.2005: «Sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal»; en el caso concreto «no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

R. 15.09.2021 (Notario Miguel Ángel Delgado Gil contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 2) (BOE 18.10.2021). (25)

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Concesión administrativa: **La venta de un edificio integrante requiere la previa constancia de esa integración**

Se trata de una escritura de compraventa de un edificio-refugio que forma parte, según se manifiesta, de una concesión administrativa de línea de transporte de energía eléctrica. Dice la Dirección que «no consta en el expediente que el edificio-refugio esté inmatriculado como finca registral afecta a la concesión, por lo que para poder practicarse la inscripción de la compraventa será preciso que con carácter previo se inmatricule dicha finca a favor del concesionario, como integrante de la concesión, cumpliendo la normativa registral general y la contenida en la L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como en las normas reguladoras del título de la concesión, según exige el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH).

R. 16.09.2021 (Puerto de la Bonaigua, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sort) (BOE 18.10.2021). (26)

> En realidad, la objeción de la registradora era «no aportase la correspondiente autorización administrativa de segregación o, en su caso, declaración de innecesariedad, con la representación gráfica georreferenciada de los vértices de la porción segregada»; la inmatriculación de que habla la Dirección sería en todo caso un requisito previo a la segregación.

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Herencia: **Desheredación: Para dejarla sin efecto es necesaria la intervención de los descendientes del desheredado**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 03.10.2019. En este caso, se trata de una escritura de herencia cuya inscripción suspende el registrador: «Al haber sido desheredados los dos hijos del causante pero interviniendo los mismos en el título calificado junto con su madre, y

heredera instituida, para manifestar no ser cierta la causa de la desheredación y acordar la adjudicación a favor de aquéllos de la legítima larga, falta que intervengan y consientan tal extremo los descendientes de los desheredados»; ya que, según el art. 857 C.c., *conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima,* por lo que «deben ser considerados como 'afectados' a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial».

R. 20.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 18.10.2021). (27)

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Propiedad horizontal: **La modificación de elemento privativo de conjunto residencial requiere acuerdo unánime de la junta**

Los titulares de una finca integrada en la propiedad horizontal de un conjunto residencial de 36 viviendas, declaran una mayor superficie y la ampliación de la obra sobre ella. La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que ambas cosas implican la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, por lo que «es necesario el consentimiento unánime de todos los propietarios de dicho conjunto urbanístico, expresado en la correspondiente junta», y por unanimidad (art. 17.6 LPH).

R. 20.09.2021 (Notario José-Francisco Zafra Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas - 1) (BOE 18.10.2021). (28)

> La Dirección señala que «distinto sería el caso de tratarse de un complejo urbanístico o incluso de una propiedad horizontal tumbada en el caso de viviendas independientes situadas dentro de parcelas privativas, siempre y cuando no resultaran afectados elementos comunes; en este caso la mera modificación de la superficie construida de dicha vivienda no implica, 'per se', la modificación de las cuotas de participación de los elementos privativos integrantes del conjunto urbanístico», y el acuerdo de la junta de propietarios puede adoptarse con la mayoría de 3/5 prevista en el art. 10.3.b LPH.

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Herencia: **La partición por transacción judicial sin oposición debe protocolizarse**

La Dirección confirma la calificación negativa de «un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan disolver el condominio que entre ambas ostentaban sobre determinadas fincas», y considera necesaria la escritura pública: «Se debe tener en cuenta lo establecido en el art. 787 LEC respecto de la división judicial de patrimonios (cfr. art. 406 C.c.); [...] 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)», que ordena la protocolización; «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».

R. 20.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 3) (BOE 18.10.2021). (29)

Ver, en el mismo sentido, la R. 09.12.2010, que cita la Dirección.

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Calificación registral: **El registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación**

Representación: **En la calificación de una compraventa no puede tenerse en cuenta la alegación de revocación del poder hecha separadamente**

Título inscribible: **Debe aclarase la presentación de dos ospias distintas de la misma escritura**

El registrador deniega la inscripción de una compraventa por dos motivos:

–Antes de la presentación de la escritura se ha acreditado en el Registro la revocación del poder del vendedor. La Dirección parte de la base del «limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en los Registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro»; cita las R. 05.03.2005, R. 24.10.2005, R. 29.01.2007 y R. 08.02.2019; y repite, con esta última, que el problema no es de prioridad entre dos títulos traslativos del dominio, sino «un conflicto que atañe a la legitimación de uno de los otorgantes y a la validez del acto dispositivo realizado por un apoderado que utiliza un poder previamente revocado»; y concluye que «el ámbito registral y notarial no es el apto para decidir que en un caso como el presente, donde no existen certezas, deba prevalecer la buena fe del poderdante (quien, por el mero hecho del apoderamiento asume un riesgo derivado de la confianza en el apoderado), sobre la buena fe del apoderado, que en dicho ámbito debe presumirse». Pero esta conclusión no se produce en términos tan categóricos como en otras ocasiones, pues se tiene en especial consideración que en el caso concreto no se acredita que el apoderado hubiese sido notificado de la revocación; de haberse acreditado, tal vez aplicara la doctrina de las sentencias que cita, S. 22.01.2015 y S. 19.07.2018, en el sentido de que la revocación de un poder notificada al apoderado extingue el mismo y de que la aplicación del art. 1738 C.c. *(Lo hecho por el mandatario, ignorando la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe)* exige cumulativamente la buena fe del tercero y que el representante, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la concurrencia de cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato.

–Presentada dos veces, telemática y físicamente, la escritura, en una presentación resulta ser una dación en pago y en la otra una compraventa, sin que conste en ninguna de las dos la diligencia acreditativa de que las partes hayan subsanado o modificado el negocio. La Dirección confirma la suspensión de la inscripción, toda vez que «el principio de legalidad impide que puedan acceder al Registro actos dudosos».

R. 20.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 18.10.2021). (30)

Según el 420 RH, *los registradores no extenderán asiento de presentación de los [...] documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación*

registral alguna; de manera que no se puede extender asiento de presentación del escrito en que se explique la revocación de un poder ni de la copia de la escritura de revocación; y si no se extiende el asiento de presentación, lo procedente es devolver el documento al interesado y no archivarlo en el Registro a la espera de lo que pueda ocurrir después; y según el art. 18 LH, los Registradores han de calificar *los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción* (no los que soliciten lo contrario), *por lo que resulte de ellas* (de las escrituras presentadas a inscripción, no otras) *y de los asientos del Registro* (no de documentos que no han causado asiento alguno); lo que excluye en cualquier caso los documentos presentados como «coadyuvantes» de la calificación (con independencia de que el apoderado conociera o no la revocación del poder). Si el acto celebrado en virtud del poder revocado es o no válido es materia claramente judicial, que el presentante de la revocación pretende sustanciar ante el registrador, y este no es el órgano competente; y no se trata solo de formalidades hipotecarias, sino que la apreciación por el registrador del documento «coadyuvante» supone una admisión a prueba que se asemeja sospechosamente a la procesal. La actuación procedente del poderdante sería la interposición de demanda en la que pida la declaración de nulidad y en la que solicite también anotación preventiva de la demanda; la suspensión o denegación de la inscripción por parte del registrador supone dar por hecha una demanda que no se ha presentado, una anotación que no se ha ordenado por la autoridad judicial y hasta una imaginaria sentencia; y mientras tanto, la venta por el poderdante a un tercero protegido por la fe pública registral puede hacer ineficaz la compraventa otorgada por el apoderado. Y todo ello, con independencia de que se dieran o no los requisitos de buena fe del apoderado y del tercero, porque el registrador no puede juzgar sobre la buena fe (otra vez materia reservada a la autoridad judicial); piénsese, por ejemplo, en la confabulación entre poderdante y apoderado para otorgar el poder, revocarlo, y con el poder revocado otorgar una compraventa nula a un tercero y una válida (directa por el poderdante, olvidado ya el poder) a un «cuarto»; el tercero quedaría estafado y el que le hubiese concedido un crédito hipotecario, también: el juez puede juzgar sobre la mala fe y la estafa, pero el registrador no.

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Herencia: **No es necesaria la constancia del régimen económico matrimonial y cónyuge a efectos del derecho de viudedad aragonés**

Sobre una escritura de herencia, «el registrador señala como defecto que no consta el nombre y apellidos del cónyuge de la legataria y heredera, de estado civil casada, ni su régimen económico-matrimonial», lo que considera necesario porque si el régimen fuese el consorcio conyugal aragonés, su cónyuge tendría el derecho expectante de viudedad sobre la finca (arts. 9, 14 y 16 C.c., 271 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón, 159 RN y 51.9 RH). La Dirección estima que «puede ser una buena práctica notarial la constancia del nombre y apellidos del cónyuge que adquiere el inmueble por herencia», sobre todo a efectos de ejecución, pues el cónyuge del titular tiene «un derecho expectante de viudedad, y como consecuencia de ello, ostenta el derecho a ser notificado de la ejecución para, en su caso, hacer constar su voluntad a la subsistencia del derecho expectante de viudedad aun en el caso de que la ejecución termine con la venta forzosa a un tercero». Pero a efectos de protección del derecho de viudedad, «el derecho

existirá con independencia de lo que publique el Registro de la Propiedad y con independencia del régimen económico-matrimonial del titular», por lo que estima el recurso.

R. 21.09.2021 (Notario Dámaso Cruz Gimeno contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-11) (BOE 18.10.2021). (31)

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: **Justificación del pago al acreedor subrogado**

Se debate sobre la constancia registral del cambio de titularidad de una anotación; en acta notarial de entrega de cantidad se hace constar que la viuda del titular de la anotación preventiva de embargo C ha depositado en la cuenta de consignación y deposito del Juzgado que ordenó la anotación preventiva de embargo A la cantidad debida a su titular, a los efectos de subrogación prevista en el art. 659.3 LEC. El registrador objeta en primer lugar que «no comparece el titular de la anotación preventiva letra C que está pidiendo la subrogación, sino que se acompaña certificado de defunción del mismo, por lo que sería necesario un mandamiento judicial en el que se haga constar la sucesión procesal de dicho causante a favor de su viuda». Lo confirma la Dirección, pues de ese precepto resulta claramente que «es al titular registral del derecho inscrito a quien corresponde la posibilidad de ejercer su derecho a la subrogación en el gravamen precedente»; y «corresponde al letrado de la Administración de Justicia, una vez acreditado el fallecimiento y la sucesión, tener por personado a quien deba ocupar el lugar del causante en el procedimiento» (ver arts. 16 y 540 LEC). El segundo defecto es que «no consta que el titular de la anotación preventiva letra A haya recibido el pago ni se le haya comunicado la anotación subrogación». También se confirma por la Dirección: «La forma de hacer constar en el Registro el pago y la subrogación según el citado artículo es el acta notarial de entrega de las cantidades indicadas, por lo que parece que la intervención del ejecutante, resulta necesaria para recibir las sumas aseguradas con la anotación»; en el caso concreto «el acta notarial recoge el resguardo del depósito de las cantidades garantizadas en la anotación preventiva letra A en la cuenta de consignación y deposito del Juzgado, pero no acredita la entrega al acreedor anterior ni que este haya tenido conocimiento del depósito efectuado; [...] lo procedente seria que la subrogación se haga constar mediante el oportuno mandamiento judicial como recoge el repetido art. 659.3 LEC».

R. 21.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Molina de Aragón) (BOE 18.10.2021). (32)

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Inmatriculación: **No es título para ella la mera alegación de adquisición por usucapión**

Se pretende una inmatriculación por el sistema del doble título del art. 205 LH, una escritura de herencia y la alegación de que el causante había adquirido la finca por usucapión. La Dirección confirma que «la mera manifestación de que el causante y transmitente adquirió la finca por usucapión no cumple el requisito de que el transmitente, en este caso el causante de la herencia acredite haber adquirido la propiedad mediante título público»; cuestión distinta sería que esa

supuesta adquisición previa por usucapión constara acreditada y declarada en sentencia judicial, que sí que sería un título público previo; y recuerda la R. 25.10.2018, en el sentido de que «la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales».

R. 21.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gérgal) (BOE 18.10.2021). (33)

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Obra nueva: **El certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial**

«Se discute en este expediente si queda acreditada la competencia y facultades del arquitecto que expide una certificación para acreditar la antigüedad de una obra y su descripción coincidente con el título en que es declarada por antigüedad para su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en los arts. 49, 50 y 52 RD. 1093/1997». Según la registradora, el certificado expedido por la secretaria del colegio profesional, anterior al certificado técnico expedido por el propio arquitecto, no acredita la competencia del técnico en la fecha de la expedición de su propio certificado, bien mediante visado o mediante certificación de fecha posterior. Pero la Dirección cita la R. 16.06.2020 y dice que, «habiéndose aportado certificado del colegio profesional acreditando su condición de arquitecto colegiado, dicho documento debe considerarse como título legitimador, en tanto no conste ninguna otra circunstancia que lo desvirtúe».

R. 24.09.2021 (Notaria Begoña Portillo Muñoz contra Registro de la Propiedad de Archena) (BOE 18.10.2021). (34)

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Reanudación del tracto: **Presentación del acta inicial**

Reanudación del tracto: **No es necesario acreditar adquisiciones anteriores a la del promotor**

Reanudación del tracto: **No puede calificarse la adquisición del promotor como si se hubiera presentado a inscripción**

Reanudación del tracto: **Citación en el expediente a los titulares o sus herederos**

Se trata de un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. La Dirección estima el recurso y revoca los varios defectos señalados por la registradora:

–«Constando presentada anteriormente una copia autorizada electrónica del acta inicial, la cual dio lugar a la expedición de certificación al inicio del procedimiento, no es preciso ahora exigir una nueva presentación de la misma, cuando dicha copia electrónica obra en el Registro.»

–No es necesaria acreditación fehaciente del título de la persona que transmitió a quien a su vez transmite al promotor, ya que, según el art. 285 RH, *no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho* (cita también la R. 15.11.1990).

–En cuanto al documento privado que invoca como título el promotor, tampoco se puede exigir que reúna los mismos requisitos que se exigirían si pretendiera acceder directamente al

Registro, como son los relativos al estado civil del transmitente o al carácter privativo o ganancial de su propiedad.

–Y en cuanto a la la notificación a los titulares registrales, «que únicamente se ha notificado por edictos, sin que conste haber intentado contactar ni justificar su fallecimiento», aun siendo esencial la citación al titular registral o a sus herederos, en este caso la inscripción tiene más de treinta años de antigüedad, y es doctrina de la Dirección que la regla del art. 208.4 LH, de conclusión de las actuaciones en caso de incomparecencia debe entenderse necesariamente respecto al caso de inscripción con menos de treinta años de antigüedad; también en el caso de inscripción con más de treinta años, la citación puede practicarse por edictos: nominal al titular registral, pero a los herederos solo será nominal cuando conste su nombre (ver R. 23.05.2016). En el caso concreto consta que el edicto fue dirigido nominalmente a los titulares registrales.

R. 24.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 18.10.2021).

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 25 DE OCTUBRE DE 2021)

Bienes gananciales: **Pueden inscribirse como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las dos R. 12.06.2020 y las R. 15.01.2021, R. 08.09.2021 y R. 09.09.2021; en este caso, con una cláusula en la que los dos cónyuges «solicitan que se inscriba a nombre de la citada adquirente [como privativo] por haber sido adquirido con tal carácter por acuerdo entre los cónyuges y no por confesión, teniendo este pacto causa onerosa, por ser los fondos empleados para el pago de la cuarta parte del valor de adquisición privativos de la mencionada adquirente, y no procederá el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código civil».

R. 09.09.2021 (Notario Alfonso García-Perrote Latorre contra Registro de la Propiedad de de Colmenar Viejo - 1) (BOE 25.10.2021).

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021.

Condición resolutoria: **El ejercicio unilateral requiere consentimiento de los titulares posteriores o resolución judicial**

En su día se permutó una vivienda por un piso futuro que el otro permutante debería construir, y con garantía de esta obligación con condición resolutoria explícita, que podría ejercitarse unilateralmente; ahora el primero notifica al segundo de resolución y este se da por notificado y la consiente. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque existen cargas posteriores a la condición resolutoria y no se ha consignado el valor de la finca, de conformidad con lo dispuesto en el art. 175.6 RH y distintas resoluciones de esta Dirección General». Dice la Dirección que, «al no haber realizado el cesionario ninguna contraprestación, no procede consignación alguna (cfr., por todas, la R. 24.07.2014)»; pero, existiendo cargas posteriores a la condición resolutoria, el incumplimiento «ha de ser probado adecuadamente, no bastando el mero lapso del tiempo en que la obligación garantizada deba ser cumplida». En los casos de ejecución judicial

es necesario «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 si se trata de resolución extrajudicial, «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. 28.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barakaldo) (BOE 28.10.2021). (1)

El requisito de que «que la documentación cumpla unas mínimas garantías» puede leerse como que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores presten su consentimiento o se obtenga una resolución judicial en procedimiento en el que hayan tenido la ocasión de intervenir; ver resoluciones citadas y sus comentarios; obsérvese que, según la de 2005, la falta de intervención o citación de titulares posteriores impide la cancelación, pero no la resolución (salvo, como es lógico, que esos titulares posteriores lo sean de dominio).

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021.

Propiedad horizontal: **Instalación de ascensor sin acuerdo de la junta**

Los propietarios de un local en un edificio en régimen de propiedad horizontal segregan y venden una porción a la comunidad, representada por su presidente secretario, que la convierte en elemento común, rellano, necesario para la instalación de un ascensor. «La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, conforme al art. 17.2 LPH, es necesario acreditar que el referido acuerdo se ha tomado al menos por la mayoría de los propietarios de la comunidad que representen a su vez la mayoría de las cuotas». La Dirección confirma la calificación, pues, si bien «es cierto que, como alega el recurrente, el art. 10.1.b LPH contempla la instalación de ascensores como actuación obligatoria y, por ende, sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios, si es requerida *«a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años»,* en el título presentado a inscripción no se acredita que se cumplan tales requisitos subjetivos y es en el escrito de impugnación donde el recurrente alega que un vecino tiene más de 70 años y aporta copia de su documento nacional de identidad a tal efecto», siendo así que «el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador».

R. 28.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (BOE 28.10.2021). (2)

La redacción de los arts. 10.1.b y 17.2 LPH y su coordinación no es un modelo de claridad. La Dirección parece distinguir entre la regla especial de *obras y actuaciones* para

la *accesibilidad universal,* que no necesitan acuerdo de la junta cuando son requeridas por personas con discapacidad o mayores de setenta años (habría que añadir: y su importe no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes), y la regla general de acuerdo de la junta en otro caso. Y se da por supuesto, ni siquiera se plantea, que esas *actuaciones* incluyen la posibilidad de adquisición de parte de elemento privativo y su conversión en elemento común.

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021.

Sociedad limitada: **Objeto social: Es válida la donación acordada por unanimidad y sin acreedores sociales**

La Dirección considera inscribible una donación hecha al Ayuntamiento por una sociedad anónima unipersonal de unas fincas que se dice constituyen un activo esencial de la sociedad, donación autorizada por el socio único; a continuación la sociedad se liquidó y se inscribió su extinción en el Registro Mercantil. La registradora objeta que esa cesión gratuita es contraria a las normas imperativas sobre protección del capital social y contradice el objeto de la sociedad donante. La Dirección reconoce que, como señalaron las R. 20.01.2015 y R. 11.04.2016 y la S. 29.11.2007, en las sociedades de capital es esencial el ánimo de obtener una ganancia común y partible, lo que impide las donaciones con cargo al patrimonio social en perjuicio de los derechos individuales del socio, salvo que se verifiquen mediante acuerdo unánime y con cargo a reservas de libre disposición. Pero, por una parte esto no impide los actos a título lucrativo para alcanzar determinados fines estratégicos o el cumplimiento de fines éticos, culturales, altruistas (ver, por ejemplo, R. 25.11.1997); y por otra, también ha señalado la Dirección que «el tipo de la sociedad anónima o de la sociedad de responsabilidad limitada es adoptado en algunas ocasiones como simple técnica organizativa» dando lugar a sociedades de capital que en la realidad carecen de base empresarial y ánimo de lucro en sentido estricto (ver, por ejemplo, R. 17.12.2020). En el caso concreto además la sociedad está extinguida, sin acreedores y sin ningún socio que se oponga a la donación. Debe partirse, pues, de la capacidad general de la sociedad como sujeto de derecho para realizar actos jurídicos, según resulta de los arts. 38 C.c. y 116.2 C. de c., salvo aquellos que por su propia naturaleza o por hallarse en contradicción con las disposiciones legales no pueda ejecutar (vid. R. 02.02.1966 y S. 29.07.2010).

R. 28.09.2021 (Ayuntamiento de Martorell contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 28.10.2021). (3)

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021.

Inmatriculación: **No puede practicarse si la Administración afirma el carácter público de la finca**

Reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, las dos R. 08.09.2021): «En caso de que, recibida por la Administración competente [Ayuntamiento en este caso] la notificación por parte de la registradora expresando sus dudas acerca de la posible invasión del

dominio público por una finca cuya inmatriculación se pretende, dicha Administración emita un informe en el que se opone a la inmatriculación, como sucede en este caso, el párrafo cuarto del art. 205 LH establece de manera taxativa que el registrador denegará la inmatriculación».

R. 29.09.2021 (Sostente C.G., S.L., contra Registro de la Propiedad de Algeciras-3) (BOE 28.10.2021). (5)

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021.

Obra nueva: **Puede practicarse la inscripción de la «obra nueva antigua» una vez resuelto el expediente de infracción urbanística**

Obra nueva: **Justificación de la coordenadas de la obra con relación a las de la finca**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva terminada por antigüedad, al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, a la que la registradora opone dos defectos:

–«Sobre la finca existe anotación preventiva «de infracción urbanística». Es cierto que el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se refiere a obras nuevas *respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición;* pero en este caso se encuentra presentada anteriormente «certificación del Ayuntamiento de la que resulta la adopción del acuerdo definitivo por el que se pone término al expediente y se declara la edificación a la que se refiere en situación de asimilada a fuera de ordenación»; el previo despacho de esa certificación permitiría la inscripción de la obra nueva, conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/2015, ya que la certificación conlleva la cancelación de la anotación. «No pueden estimarse las consideraciones que hace la registradora en su informe relativas a que la certificación municipal se refiere a una edificación diferente a la que ahora se declara ('caseta prefabricada de madera'). Esta circunstancia no obsta al previo despacho de la certificación municipal previamente presentada y cancelación de la anotación en los términos expuestos; si en la escritura pública ahora calificada se declara una edificación diferente, procederá su inscripción al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/2015 y la consiguiente notificación al Ayuntamiento».

–«Al no existir coincidencia entre la descripción de la finca y la del Catastro, no puede determinarse si las coordenadas de la edificación declarada se ubican dentro de la finca registral». Dice la Dirección que «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 (ver R. 28.09.2016 y R. 04.01.2019, entre otras). En el caso concreto «es cierto que existe una falta de correspondencia entre la superficie de la finca registral y la de la parcela a la que se refiere la certificación catastral; [...] sin embargo, del certificado técnico consta identificada la finca registral con su descripción y de las coordenadas de la edificación resulta que la misma se ubica en el centro de la parcela, sin que la registradora haya explicitado en su calificación las dudas de que la edificación pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de la falta de concordancia superficial de la finca registral con la parcela catastral».

R. 29.09.2021 (Notario Luis-Miguel González Vallés contra Registro de la Propiedad de Villena) (BOE 28.10.2021). (6)

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021.

Hipoteca: **Hipoteca unilateral: La cancelación unilateral exige requerimiento legal específico**

«Mediante la escritura cuya calificación es objeto de este recurso se solicita la cancelación de una hipoteca unilateral constituida a favor del Comisionado para el Mercado de Tabacos por falta de aceptación de la misma». La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que «es necesario que conste el consentimiento del acreedor hipotecario o el requerimiento al mismo para realizar tal aceptación conforme a lo dispuesto en los arts. 141 LH y 237 RH, sin que resulte suficiente, para entender realizado el requerimiento de aceptación, el conocimiento por parte de la Abogacía del Estado en el seno del procedimiento contencioso administrativo ni, en su caso, el traslado dentro del mismo».

R. 30.09.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-3) (BOE 28.10.2021). (7)

La doctrina se reitera en otras varias resoluciones. Ver especialmente la R. 27.03.2019 sobre la forma del requerimiento.

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021.

Anotación preventiva de embargo: **Caducidad: Se produce a los 20 años desde la prórroga**

«Se debate en el presente recurso si procede cancelar dos anotaciones preventivas de embargo en virtud de instancia privada en la que se solicita la aplicación del art. 210.1.8 LH». La Dirección considera procedente la cancelación, aunque no hayan transcurrido c*uarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía* (como entiende la registradora que debe ocurrir), porque sí han transcurrido «veinte años desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la prórroga de la anotación de embargo), ya que como afirma el recurrente, dicha constancia de reclamación [exigida en el precepto] viene inserta en el asiento de anotación de embargo con constancia de las actuaciones judiciales (o administrativas) del que deriva y las cuantías por las que se asegura dicha traba; y en segundo lugar, es el asiento de anotación preventiva de embargo en el que se refleja y hace constar la reclamación de la obligación garantizada y a partir del cual debe entenderse iniciado el cómputo del plazo de 20 años previsto en el art. 210.1.8 LH».

R. 30.09.2021 (Ovigest Consulting, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-5) (BOE 28.10.2021). (8)

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021.

Condición resolutoria: **Es posible pactar la caducidad de la condición y de su constancia registral**

Se trata de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, en la que se pacta que la condición resolutoria quede extinguida por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde el último plazo de los plazos pactados; pero además se pacta la caducidad del asiento relativo a la condición resolutoria, de manera que pueda cancelarse automáticamente la condición. La registradora cuestiona esa cancelación pactada del asiento, puesto que el art. 177 RH «establece un plazo de mayor garantía después de la caducidad sustantiva del derecho para que se produzca la caducidad del asiento de inscripción». Pero dice la Dirección que «en la caducidad convencional hay que estar, en aras del principio de libertad contractual a lo pactado en el título constitutivo»; en este «puede concluirse de manera clara y directa la caducidad del asiento y no hay impedimento para su cancelación automática»; con ello se consigue que el asiento «se adecue a la realidad extrarregistral de haber sido satisfecho íntegramente el precio o haber decaído el derecho», a la vez que «se consigue evitar que una certificación comprenda como contenido registral vigente una facultad que según los propios asientos del Registro está extinguida conforme al art. 353.3 RH, si bien siempre en todo caso la cancelación deberá efectuarse mediante solicitud de quien tenga interés legal apreciado por la registradora».

R. 30.09.2021 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 28.10.2021). (9)

> En realidad la registradora no cuestionaba la claridad de la cláusula, sino que alegaba que el art. 177 RH prevé un plazo de cinco años durante el cual podría llegar al Registro una resolución ejercitada en tiempo y no resuelta hasta más tarde. Pero, como resulta de la doctrina de la Dirección, el vendedor puede renunciar a esa prórroga reglamentaria.

III

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2021)

Registro Mercantil: **El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir la disolución de la sociedad**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010; ver arts. 96 RRM y 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades), esta vez declarando no procedente la inscripción de una escritura en la que se elevaron a público los acuerdos de la junta general de una sociedad limitada, de disolución, dimisión del administrador y nombramiento de liquidador.

R. 02.09.2021 (Inbea Biosensores, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.10.2021). (3)

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE 18 DE OCTUBRE DE 2021)

Sociedad anónima: **Junta general: No pueden tomarse acuerdos sin el cuórum especial estatutario**

La Dirección confirma que no es inscribible el nombramiento de administradores acordado por la junta general con el voto del 75 % de los votos cuando los estatutos exigen un cuórum del 80 %. Frente a la alegación del recurrente, de que el cuórum estatutario equivale a exigir la unanimidad, la Dirección observa que no es así, puesto que las acciones de la mayoría y las de la minoría pertenecen a diversos socios; y que el art. 201 LH, para la sociedad anónima, no excluye expresamente la unanimidad, como sí hace para la sociedad limitada el art. 200 LSC.

R. 08.09.2021 (Particular contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 18.10.2021). (3)

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2021)

Hipoteca naval: **La cancelación por caducidad solo puede pedirla el titular registral del dominio del buque**

Hipoteca naval: **No puede cancelarse por caducidad si ha sido novada**

Solicitada la cancelación por caducidad de una hipoteca naval, el registrador la deniega por dos razones:

–«Quien solicita la cancelación no es titular registral del dominio del buque, cualidad exigida por el art. 142 L. 14/24.07.2014, de Navegación Marítima».

–«Existe una novación de la hipoteca que impide la cancelación por caducidad de conformidad con el mismo art. 142».

La Dirección confirma la aplicación en ambos casos del art. 142 L. 14/2014 *(El titular registral del buque podrá solicitar la cancelación por caducidad de la inscripción de hipoteca, transcurridos seis años desde el vencimiento, si no consta que ha sido novada, interrumpida la prescripción o ejercitada la acción hipotecaria),* frente a la opinión del recurrente, que pretende la aplicación del art. 42 D. 17.06.1955, Reglamento del Registro de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión *(La cancelación por caducidad [a los seis años de la fecha del vencimiento de la obligación garantizada] se hará constar [...] a solicitud de parte interesada...);* debe aplicarse la ley especial (L. 14/2014), y aún así, solo una vez transcurridos seis años desde su entrada en vigor, dado que la Ley anterior (1893) no permitía la cancelación por caducidad y la Ley nueva (2014) no puede tener efecto retroactivo; y debe aplicarse aunque se trate de una embarcación de recreo, ya que los arts. 6 y 69 L. 14./2014 implican su inclusión en la Ley *(Todos los buques, embarcaciones y artefactos navales abanderados en España...).*

R. 09.09.2021 (Puerto Sotogrande, S.A., contra Registro de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 21.10.2021).

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJyFP DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021 (BOE DE 28 DE OCTUBRE DE 2021)

Separación y divorcio: **Aportación social de vivienda gravada con el uso por el cónyuge no titular**

Se trata de una ampliación de capital desembolsada mediante la aportación por parte de un divorciado de una vivienda cuya titularidad le corresponde privativamente, si bien, conforme a lo dispuesto en el art. 96 C.c., se encuentra gravada con un derecho de uso atribuido por sentencia firme a los hijos comunes y al ex cónyuge, que no presta su consentimiento, aunque se hace constar que la aportación se realiza sin perjuicio del aquel derecho. La objeción registral se basa en que según art. 96 C.c. para tal disposición *se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges.* La Dirección entiende que la disposición sin tal consentimiento es uno de los «negocios anulables a instancia del cónyuge», lo que daría lugar a la responsabilidad del aportante en los términos previstos en los arts. 73 a 76 LSC, pero que «nada hay en Derecho de sociedades de capital que impida a un fundador aportar derechos contingentes, anulables o litigiosos, siempre que tengan tales bienes y derechos contenido patrimonial evaluable económicamente ex arts. 58 y 59 LSC».

R. 29.09.2021 (Bag End Residencial, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 28.10.2021). (4)

> La Dirección enfoca el problema casi desde el exclusivo punto de vista del Derecho societario, como si la aplicación de este excluyera la del Código civil; y concluye que «la transmisión del inmueble en las circunstancias descritas cumple con las condiciones exigidas por el art. 58 LSC para las aportaciones sociales, de manera que no resulta preciso entrar a considerar el otro motivo de impugnación alegado por el recurrente (así como por

el notario autorizante de la escritura), el atinente al alcance del mandato del art. 96 C.c. respecto de los negocios que no afecten al derecho de uso atribuido al otro cónyuge». Pero ese argumento y su réplica eran lo realmente importante, de cara también a disposiciones que se realizaran fuera del Derecho de sociedades: por una parte, es incuestionable la calificación registral en el sentido de que el art. 96 C.c. exige el consentimiento de los dos cónyuges para disponer de la vivienda familiar atribuida al cónyuge no titular; por otra, tiene razón el notario cuando dice en su informe que el derecho del cónyuge no titular queda salvaguardado y oponible erga omnes mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuya posibilidad está en la actualidad «fuera de toda duda»; pero para terminar de complicar la cuestión, el art. 96 C.c. sigue exigiendo el consentimiento de cónyuge no titular tras su reforma por L. 8/2021, ahora con relación a *todo o parte de la vivienda.* Sí habría sido interesante conocer la opinión de la Dirección.

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1.
PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley de garantía del poder adquisitivo de las pensiones y de otras medidas de refuerzo de la sostenibilidad financiera y social del sistema público de pensiones. (121/000066)**
  Presentado el 26/08/2021, calificado el 01/09/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas
  Tipo de tramitación: Normal
  Comisión competente: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones
  Plazos: Hasta: 27/10/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. Debate de totalidad desde 23/09/2021 hasta 30/09/2021
  Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-66-1 de 06/09/2021 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El pasado 19 de noviembre de 2020 el pleno del Congreso de los Diputados aprobó el Informe de evaluación y reforma del Pacto de Toledo en el que, por tercera vez desde su aprobación inicial en 1995, se recogen un conjunto de recomendaciones que reivindican la centralidad del sistema público de pensiones dentro del entramado institucional que conforma nuestro Estado social y marca las líneas de actuación para la defensa y mejora del citado sistema en los próximos años.

La relevancia de este gran acuerdo político es extraordinaria en, al menos, cuatro planos. Para empezar, la renovación del Pacto de Toledo supone el reforzamiento de las señas de identidad de nuestra Seguridad Social despejando las incertidumbres que derivan de la magnitud del reto demográfico provocado por la jubilación de la generación del baby boom y de la orientación fallida de la reforma de 2013; y recuperando la senda de la mejor tradición reformista en este ámbito que tiene como último hito la reforma consensuada de 2011.

En segundo término, esta renovada versión del Pacto de Toledo se alumbra en mitad de un contexto excepcional marcado por la pandemia derivada de la enfermedad ocasionada por el virus SARS-CoV-2 que desde marzo de 2020, ha enfrentado a las instituciones de nuestro Estado de Bienestar a una exigencia sin precedente. Más allá del sistema nacional de salud, el papel de la Seguridad Social ha sido también esencial pero ha puesto de manifiesto o agravado los riesgos y vulnerabilidades existentes. De ahí el valor que las fuerzas políticas alcancen este punto de encuentro que expresa la necesidad y el compromiso de preservar el protagonismo de las pensiones públicas como eje central de nuestro modelo de convivencia.

En esta línea se ha de destacar, en tercer lugar, que la primera gran acción que concreta esta orientación se recoge como uno de los componentes más destacados del Plan de recuperación, transformación y resiliencia que ha de guiar la ejecución de fondos europeos hasta 2023 a través

del instrumento Next Generation EU. Así, dentro del componente 30 se reúnen un conjunto de reformas del sistema de pensiones dan cumplimiento a las principales de recomendaciones del Pacto de Toledo y que, en buena medida, se plasman en este proyecto de ley.

Por último, la renovación del Pacto de Toledo constituye la expresión de un consenso político que ha servido de presupuesto para la apertura de un proceso de diálogo con los interlocutores sociales que ha culminado con la suscripción de un gran acuerdo que refuerza la legitimación social de esta iniciativa legislativa. Siguiendo el ejemplo del acuerdo tripartito del 2 de febrero de 2011, el Gobierno y las organizaciones sindicales y empresariales más representativas han negociado desde finales del pasado año el conjunto de medidas que aquí se recoge con las que dan un contenido concreto a las orientaciones generales trazadas por las fuerzas políticas como marco general. Se recupera así el protagonismo del diálogo social en esta materia como instrumento clave para la consolidación de una reforma estructural de largo recorrido por su vocación de proyección en el tiempo sobre varias generaciones.

II

Desde hace décadas se advierte de los problemas de sostenibilidad de la Seguridad Social y, en particular, del sistema público de pensiones. Lo cierto es que la realidad práctica a lo largo de este tiempo ha puesto de manifiesto la fortaleza de nuestro sistema que se ha ido adaptando a las exigencias económicas, sociales y políticas a través de reformas paramétricas periódicas que han demostrado la solidez del modelo y de su acción protectora como elemento vertebrador y seña de identidad de nuestra sociedad.

Pero el momento actual tiene una singularidad: en pocos años empezarán a acceder a la jubilación los integrantes de la generación más grande de nuestra historia, la del baby boom. Este acontecimiento demográfico constituye un desafío mayúsculo para nuestro país en muchos ámbitos que van más allá del específico de pensiones, si bien es indiscutible que un modelo de pensiones basado en el compromiso intergeneracional se ha de ver particularmente afectado. Ello exige una respuesta ambiciosa y responsable que, siendo consciente de la magnitud del reto, no ponga en riesgo la extraordinaria contribución al bienestar colectivo y a la lucha contra la pobreza que ha supuesto la consolidación y el desarrollo del sistema público de pensiones.

Tal respuesta debe perseguir dos objetivos fundamentales. De un lado, ha de ofrecer certidumbre a los pensionistas y al conjunto de la sociedad sobre el compromiso inquebrantable de los poderes públicos con el sistema. Y a la vista de la experiencia histórica más reciente la mejor expresión del mismo es la garantía del mantenimiento del poder adquisitivo de las pensiones a través de un criterio de revalorización vinculado a la evolución de la inflación.

De otro lado, como segundo objetivo, ha de reforzarse el equilibrio del sistema como forma más efectiva de asegurar una adecuada capacidad de respuesta a las exigencias demográficas y económicas. Para ello son necesarias medidas que fortalezcan la estructura de financiación de la Seguridad Social a través de la asunción por el Estado de los gastos de naturaleza no contributiva en los términos recogidos en el acuerdo de 1 de julio de 2021; al tiempo que se incorporan también otras medidas dirigidas a contener de forma equitativa y justa el incremento de gasto asociado a la jubilación de los baby boomers a través de incentivos que favorecen la demora en el acceso a la pensión de jubilación.

III

Este proyecto de ley modifica diversos preceptos de la Ley General de Seguridad Social pudiendo agruparse su contenido en dos bloques principales. El primero de ellos es el relativo a la

revalorización de las pensiones con la consiguiente derogación del índice de revalorización y la previsión de un nuevo artículo 58 en el que, en línea con la recomendación 2 del Pacto de Toledo, se recupera la garantía del poder adquisitivo a través de una actualización de las pensiones en función de la inflación del ejercicio anterior, en plena sintonía con el artículo 50 de la Constitución y la doctrina del Tribunal Constitucional en esta materia.

En este sentido, se establece que la revalorización de las pensiones al comienzo de cada año se realizará de acuerdo con la inflación media registrada en el ejercicio anterior, con la garantía de que en el caso, infrecuente, de inflación negativa las pensiones no sufrirán merma alguna. Adicionalmente y con la misma finalidad de preservar el mantenimiento del poder adquisitivo de las pensiones y de garantizar la suficiencia económica de los pensionistas, se prevé la realización, cada cinco años, por parte del Gobierno y en el marco del diálogo social, de una evaluación de los efectos de la revalorización anual, que contendrá, en su caso, una propuesta de actuación de la que se dará traslado a la Comisión parlamentaria de Seguimiento y Evaluación de los Acuerdos del Pacto de Toledo.

Por su parte, el segundo de los bloques recoge diversas medidas que en conjunto pretenden actuar sobre el acceso a la pensión de jubilación a través de fórmulas voluntarias y más equitativas que favorecen un progresivo alineamiento de la edad efectiva y de la edad ordinaria de jubilación como vía para reforzar la sostenibilidad del sistema en el medio y largo plazo. Todo ello en línea con la Recomendación 12 del Pacto de Toledo que, en el marco de un modelo de jubilación flexible, prioriza el reforzamiento de los instrumentos de incentivo y desincentivo previstos para los supuestos de jubilación anticipada o demorada respecto de la edad ordinaria de jubilación.

Así, en primer lugar, en materia de jubilación anticipada voluntaria, se revisan los coeficientes reductores aplicables, con el fin de promover la jubilación a edades más próximas a la edad legal de jubilación y favorecer las carreras de cotización más largas. No obstante, se admite la aplicación de los coeficientes reductores correspondientes a la jubilación por causa no imputable al trabajador en caso de percepción del subsidio de desempleo con una antelación de al menos tres meses.

De otro lado, con el fin de reforzar la equidad, los coeficientes reductores correspondientes a esta modalidad de pensión se aplicarán sobre la cuantía de la misma, respetando la limitación máxima a la que se refiere el artículo 57 de la Ley General de la Seguridad Social, si bien dicha modificación se realizará de manera progresiva, a lo largo de un período de diez años.

En segundo lugar, en el ámbito de la jubilación anticipada involuntaria, se introducen varias modificaciones destacables. Para empezar, a las causas de extinción contractual que dan derecho al acceso a esta modalidad de jubilación, mencionadas en el artículo 207.1 de la Ley General de Seguridad Social, se añaden ahora el resto de causas extintivas por razones objetivas, así como la resolución voluntaria por parte del trabajador, en los supuestos previstos en los artículos 40.1, 41.3, 49.1.m) y 50 del Estatuto de los Trabajadores. Además, el coeficiente aplicable sobre la pensión se determina ahora por mes de adelanto de la jubilación y no por trimestre. Asimismo, en los dos años inmediatamente anteriores a la edad de jubilación ordinaria, se aplican los mismos coeficientes que en la modalidad voluntaria, en aquellos supuestos en los que el nuevo coeficiente sea más favorable que el hasta ahora vigente. Por último, se rebaja el coeficiente reductor correspondiente a cada uno de los seis meses previos a la edad de jubilación ordinaria, respecto de los establecidos para el caso de jubilación voluntaria.

En tercer lugar, en materia de jubilación anticipada por razón de la actividad, se lleva a cabo una revisión del procedimiento del reconocimiento de coeficientes reductores por edad, regulándose ahora por separado estos supuestos respecto de aquellos otros en los que la anticipación de la jubilación deriva de la situación de discapacidad del trabajador; se modifica la legitimación a

la hora de instar el inicio del procedimiento; se realiza una remisión a lo que reglamentariamente se determine, en el marco del diálogo social, respecto de los indicadores que acrediten la concurrencia de circunstancias objetivas que justifiquen la aplicación de tales coeficientes; se crea una comisión encargada de evaluar y, en su caso, de instar la aprobación de los correspondientes decretos de reconocimiento de coeficientes reductores; y, finalmente, se prevé el establecimiento de un procedimiento para la revisión de los coeficientes reductores de edad, con una periodicidad máxima de diez años.

Atendiendo a las consideraciones contenidas en la citada Recomendación 12 del Pacto de Toledo, referentes a la conveniencia de fomentar la permanencia de los trabajadores en activo a través de la adaptación y mejora de los incentivos sociales, fiscales y laborales existentes, así como a la valoración positiva que en la misma se realiza de la mejora del régimen de compatibilidad de la pensión con los ingresos provenientes de una actividad profesional, la reforma llevada a cabo por la presente norma se extiende a ambas situaciones.

Así, en materia de jubilación demorada, se favorece la utilización de dicha fórmula mediante la sustitución del incentivo único hasta ahora establecido por la posibilidad de que el interesado pueda optar entre la obtención un porcentaje adicional del 4 por ciento por cada año completo de trabajo efectivo que acredite con posterioridad al cumplimiento de la edad de jubilación -porcentaje adicional que se sumará al que corresponda de acuerdo con el número de años cotizados y se aplicará a la respectiva base reguladora, a efectos de determinar la cuantía de la pensión- o una cantidad a tanto alzado por cada año completo de trabajo efectivo acreditado y cotizado entre la fecha de cumplimiento de la edad de jubilación y la del hecho causante de la pensión; o una combinación de las dos opciones anteriores. Adicionalmente, se aplica una exención de la obligación de cotizar por contingencias comunes, salvo en el caso de incapacidad temporal, a partir del cumplimiento de la edad de jubilación ordinaria que corresponda en cada caso.

Por lo que a la jubilación activa se refiere, en coherencia con todo lo anterior, se exige como condición para acceder a esta modalidad de jubilación el transcurso de al menos un año desde el cumplimiento de la edad ordinaria de jubilación, estableciéndose el compromiso del Gobierno de revisar esta modalidad de jubilación en el plazo de seis meses y en el marco del diálogo social, con el fin de favorecer el mantenimiento de la actividad de los trabajadores mayores, al tiempo que se preserva la sostenibilidad del sistema.

Por último, se contempla la prohibición de cláusulas convencionales que prevean la jubilación forzosa del trabajador a una edad inferior a los sesenta y ocho años, así como la reducción del 75 por ciento de las cuotas empresariales a la Seguridad Social por contingencias comunes durante la situación de incapacidad temporal de los trabajadores que hayan cumplido sesenta y dos años de edad.

Por su parte, en materia de medidas para preservar el equilibrio y la equidad entre generaciones, dada la dimensión intergeneracional del sistema de pensiones y la carga excepcional que para su equilibrio va a suponer la jubilación de la llamada generación del baby boom, se hace necesario recuperar el planteamiento consensuado en la reforma de 2011. Ello implica incorporar indicadores que ofrezcan una imagen más fidedigna del desafío que para el sistema supone el envejecimiento de la población y que liberen a las generaciones más jóvenes de un ajuste provocado por la llegada a la jubilación de grupos de trabajadores más numerosos.

En consecuencia, se opta por la derogación del factor de sostenibilidad introducido por la Ley 23/2013, de 23 de diciembre y su sustitución por un nuevo mecanismo de equidad intergeneracional que empezará a operar a partir de 2027.

Asimismo, en aras de mantener el equilibrio en las prestaciones y premiar las carreras largas de cotización, se establece una mejora de las pensiones de jubilación anticipada causadas a partir del 1 de enero de 2002, con efectos desde la entrada en vigor de la norma, y cuyos destinatarios

son los pensionistas que han accedido a la jubilación anticipada con 44 años y 6 meses de cotización.

Por otro lado, se incluye un mandato a fin de que en el plazo de seis meses, el Gobierno apruebe un Proyecto de Ley para dar cumplimiento a la disposición adicional séptima de la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social, relativa a la creación de la Agencia Estatal de la Administración de la Seguridad Social.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la ley se ajusta a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, de buena regulación. Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa se fundamenta en la obligación de garantizar el cumplimiento de los compromisos adquiridos en la mesa de dialogo social fruto del informe de evaluación y reforma del Pacto de Toledo, de la Comisión de Seguimiento y Evaluación de los Acuerdos del Pacto de Toledo aprobado en sesión de 27 de octubre de 2020.

La norma que se proyecta se encuentra justificada por una razón de interés general, habiéndose identificado los fines perseguidos y entendiéndose que es la modificación del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

Por otra parte, las medidas contenidas en esta norma son adecuadas y proporcionadas a las necesidades que exigen su dictado, habiéndose constatado que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios, acorde por tanto con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para lograr el objetivo de garantizar el bienestar de los ciudadanos y minimizar el impacto en la actividad económica.

Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el derecho de la Unión Europea y el resto del ordenamiento jurídico, siguiendo los principios rectores de la política social y económica.

En cuanto al principio de transparencia, no es necesario el trámite de consulta dada su tramitación urgente, tal y como se establece en el artículo 27.2, si bien, dado que la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, se ha procedido a publicar el texto en el portal web correspondiente, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y obtener cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, esta ley no impone carga administrativa que no se encuentre justificada y resulte la mínima y, en todo caso, proporcionada, en atención a la situación existente y la necesidad de garantizar el principio de eficacia en la aplicación de las medidas adoptadas.

- **Proyecto de Ley Orgánica de ordenación e integración de la Formación Profesional. (121/000067)**
  Presentado el 08/09/2021, calificado el 14/09/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Educación y Formación Profesional Enmiendas
  Tipo de tramitación: Normal
  Comisión competente: Comisión de Educación y Formación Profesional
  Plazos: Hasta: 05/10/2021 (18:00) De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Educación y Formación Profesional Enmiendas desde 17/09/2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La capacidad de las personas para lograr ser aquello que tienen motivos para desear ser requiere disponer de un amplio conjunto de derechos, capacidades y competencias personales, sociales y profesionales que son imprescindibles tanto para desarrollarse plenamente como personas como para aprovechar las oportunidades de empleo que ofrece el cambio económico y tecnológico.

En la actualidad muchas personas en nuestro país no disponen de esas capacidades, lo que pone en riesgo el bienestar personal y social. Lo pone de manifiesto, por ejemplo, el elevado desempleo estructural, el fuerte abandono escolar temprano, las brechas de género, o los sesgos que afectan, especialmente, a determinados colectivos, como las personas con discapacidad. En otros casos, personas que sí disponen de esos conocimientos y habilidades profesionales por haberlas adquirido a través de la experiencia laboral no tienen, sin embargo, una forma fácil y eficaz de reconocer y certificar esos conocimientos. Esta circunstancia, que prácticamente afecta a la mitad de la población activa del país, limita el progreso profesional de muchas personas trabajadoras y, en muchas ocasiones, su propia continuidad en el empleo. En ambos casos estas situaciones privan a esas personas de las oportunidades para realizarse plenamente como tales.

Esta privación de oportunidades supone una limitación al derecho de ciudadanía reconocida en nuestra Constitución, así como en el Pilar Europeo de los derechos sociales, la Carta Social Europea, y la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad. Este riesgo de limitación de ciudadanía aumenta cuando tomamos en consideración que el fuerte cambio tecnológico y económico al que estamos sometidos exige una adecuada cualificación y flexibilidad del capital humano para adaptarse a las circunstancias cambiantes de la economía y de la tecnología.

A la vez que muchas personas no encuentran empleo, el sistema empresarial no logra cubrir algunas de sus ofertas de empleo. Las vacantes son especialmente elevadas en niveles intermedios de cualificación -vinculados a la formación profesional- y, más en concreto, en aquellas actividades directamente relacionas con la modernización del sistema económico exigida por el cambio tecnológico y la nueva economía verde y azul. El escaso desarrollo de las cualificaciones intermedias en la estructura formativa española exige duplicar, con rapidez, el número de personas con formación intermedia para poder responder a las necesidades del sistema productivo.

El número de empleos generados por la digitalización y la transición ecológica, los dos grandes elementos transformadores del modelo económico, necesitarán ser cubiertos con personas competentes y cualificadas profesionalmente, al menos, con el nivel de formación profesional de grado medio, que se incluye entre los correspondientes a la enseñanza secundaria postobligatoria. Las previsiones para España en 2025 identifican que el 49 % de los puestos de trabajo requerirán una cualificación intermedia, y solo un 14 % de puestos requerirán baja cualificación.

Los organismos internacionales recuerdan cómo la ausencia de capacidades y habilidades laborales en muchas personas, o la falta de reconocimiento y certificación en otras, es un enorme hándicap para la creatividad, la innovación, el dinamismo, la modernización productiva y el crecimiento de la economía española. El problema de la débil productividad media de nuestra economía y la insuficiente capacidad de emprendimiento están, entre otras causas, vinculadas a la falta de cualificación adecuada de una gran parte del capital humano, lo que coincide con las advertencias realizadas por organismos europeos.

Este desajuste exige introducir un instrumento ágil y eficaz que facilite la cualificación y recualificación permanente de las personas, y el ajuste entre oferta y demanda de trabajo, uno

de los desafíos como país. Nuestra estructura formativa está lastrada por un escaso desarrollo y falta de atractivo en la zona de cualificación intermedia, más grave cuanto nos encontramos en un momento tan decisivo como la cuarta revolución industrial y sus consecuencias en las nuevas necesidades de cualificación de todas las personas trabajadoras. Comparada con la de otros países con estructura económica y de actividad similares, nuestra estructura formativa está sesgada hacia abajo y hacia arriba. Por un lado, tenemos un elevado número de personas sin cualificaciones adecuadas a las necesidades de la economía actual. Por otro, tenemos un elevado número de personas sobrecualificadas en relación con el trabajo que desarrollan. Necesitamos fortalecer el grupo de profesionales con cualificación intermedia. Este es el rasgo que nos diferencia de otras economías europeas desarrolladas, donde este grupo intermedio de personas cualificadas profesionalmente es su principal activo.

Entre tanto, la formación profesional continúa lastrada socialmente por una visión no adaptada a la realidad actual, que ha limitado tradicionalmente a tasas reducidas los porcentajes de estudiantes en formación profesional dentro del sistema educativo, privilegiando otros itinerarios de carácter más académico, y a una insuficiente inversión en la oferta de estas enseñanzas. En los últimos años, este proceso está logrando ser revertido, con un crecimiento constante de estudiantes que optan por itinerarios profesionales.

Asimismo, la formación de la población activa, ocupada y desempleada, en España se encuentra en índices por debajo de lo que todas las prospectivas indican necesarios para mantener actualizada y cualificada a la población. Es urgente mejorar los mecanismos de formación y recualificación, y ajustarlos a las necesidades próximas a los desempeños profesionales.

Lograr una cualificación y recualificación permanente de toda la población, desde los jóvenes antes de abandonar la escolaridad obligatoria hasta el final de la trayectoria profesional, requiere de una política firme, coordinada y bien orientada, que de coherencia a un sistema integral de formación profesional. Retrasar decisiones en este sentido supondría asumir riesgos para el bienestar individual de la ciudadanía y el bienestar económico como país, y renunciar en buena medida a las oportunidades de modernización de nuestra economía y de nuestra sociedad, poniendo en riesgo objetivos fundamentales para el siglo XXI.

La moderna Economía del Crecimiento sostiene que el dinamismo económico de un país proviene de la existencia de una amplia población laboral con cualificaciones adecuadas a las necesidades que demandan el cambio técnico y económico. La creatividad e innovación de una economía no es solo el resultado del talento de los grupos directivos. El talento es una cualidad presente en toda la población. El dinamismo económico de un país es el resultado de la capacitación del conjunto de su población y no de una reducida élite. Puede afirmarse que el bienestar de una sociedad democrática, así como el dinamismo empresarial y económico de un país pasan por la existencia de una amplia población competente, cualificada e integrada social y profesionalmente.

Necesitamos introducir con urgencia en el mundo del trabajo de nuestro país un mecanismo que ayude a aproximar demanda y oferta de empleo. Esta es la principal recomendación de la moderna Economía del Trabajo. El instrumento más potente para generar oportunidades para las personas y crear esta población con cualificaciones laborales intermedias y superiores es un eficaz sistema de formación profesional. Esta es la evidencia comparada de otros países europeos. Pero también la que revelan los datos de la propia economía española. La elevada tasa de desempleo juvenil española desciende más de cinco veces entre titulados de formación profesional.

Al combinar escuela y empresa y situar a la persona en el centro del sistema, la formación profesional logra un adecuado equilibrio entre enseñanza humanística y formación profesionalizante. De esta manera, la formación profesional se convierte, por un lado, en una potente palanca

para la educación y el despliegue de las capacidades de las personas y, por otro, en un poderoso instrumento para la modernización y transformación del modelo productivo, de acuerdo con los requerimientos que trae la nueva economía digital, verde y azul.

II

La Comisión Europea, consciente del papel determinante de la formación profesional, ha hecho de ella uno de los ejes de la política común. Así, la Recomendación del Consejo de 24 de noviembre de 2020 sobre la educación y formación profesionales para la competitividad sostenible, la equidad social y la resiliencia 2020/C 417/01, recoge los planteamientos en esta materia.

En España, el fuerte impulso modernizador de la formación profesional se inició con la aprobación en 2018 y puesta en marcha del primer Plan Estratégico de la Formación Profesional del sistema educativo. Un plan reforzado por el compromiso y la corresponsabilidad de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas, empresas y entidades vinculadas a la formación profesional.

En 2020, la decisión del Gobierno de integrar el doble sistema de formación profesional del sistema nacional de las cualificaciones y unificar las competencias en un solo departamento ministerial, sin perjuicio de aquellas del Ministerio de Trabajo y Economía Social, establecidas por el Real Decreto 499/2020, de 28 de abril, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Trabajo y Economía Social, y se modifica el Real Decreto 1052/2015, de 20 de noviembre, por el que se establece la estructura de las Consejerías de Empleo y Seguridad Social en el exterior y se regula su organización, funciones y provisión de puestos de trabajo y por la legislación laboral en esta materia, supuso un paso de gigante para la creación de un sistema de formación profesional que ha de responder al principio de aprendizaje a lo largo de la vida propio de la sociedad actual. Este nuevo sistema se verá necesariamente complementado con la capacitación laboral promovida desde fuera del sistema de formación profesional por otras administraciones, en particular, la administración laboral.

El Plan de Modernización de la Formación Profesional, presentado por el Presidente del Gobierno en julio de 2020, supone la continuidad y la ampliación de las actuaciones previstas en el Primer Plan Estratégico de Formación Profesional. Entre sus principios vertebradores está la colaboración público-privada y, singularmente, la participación de las empresas en la definición de perfiles competenciales y el establecimiento de los programas formativos.

El desarrollo de este Plan desde entonces, con una financiación excepcional para la formación profesional, ha iniciado el camino que ahora esta ley pretende asentar de manera estructural.

El buen fin de un sistema de formación profesional eficaz exige una estrecha alianza, cooperación y confianza entre tres actores: administraciones, centros y profesorado, empresas y familias. Estos actores son los que confieren solidez y eficacia al sistema de formación profesional. Las familias tienen un papel singular en el éxito del sistema. Es necesario recuperar el prestigio social de la formación profesional como una vía de formación humanística y vocacional integral de los jóvenes. Una vía larga, como la de un ferrocarril, que con sus diferentes paradas a lo largo del recorrido permita a las personas bajar y subir en cada una de ellas en función de las circunstancias y ambiciones de cada cual.

Esta alianza entre estos tres actores es especialmente importante por el carácter dual de esta formación. En su éxito tiene particular importancia el compromiso efectivo de las empresas y la figura de los tutores. Este modelo funciona de forma eficaz en otros países y está implementado y probado ya en algunas de las grandes empresas españolas. Pero el éxito social y empresarial depende de su extensión al conjunto de las medianas y pequeñas empresas que forman el tejido empresarial de nuestro país.

III

La actual regulación de la formación profesional en España no cumple con los requisitos y resultados de un buen sistema que acaban de señalarse. La base de nuestro ordenamiento en materia de formación profesional, la Ley Orgánica 5/2002 de las Cualificaciones y la Formación Profesional, creó un sistema de formación profesional ligado al Sistema Nacional de Cualificaciones Profesionales que supuso un indudable avance. Pero los dos sistemas creados desde entonces, la formación profesional del sistema educativo, con sus correspondientes ciclos formativos, y la formación profesional para el empleo, a través de los certificados de profesionalidad, no sirven para dar una respuesta eficaz, veinte años después, a las necesidades y al modelo que la nueva economía requiere. Su división en dos subsistemas destinados a diferentes colectivos, sin relación entre ellos, es fuente de limitaciones importantes en la cualificación y recualificación profesional en España.

De aquí la urgente necesidad de su reforma. Esta urgencia se ve facilitada por la oportunidad que ahora representan los Fondos Europeos 'Next Generation UE' para financiar el nuevo sistema de formación profesional.

Los argumentos anteriores y la insuficiencia de la regulación vigente ponen de manifiesto la necesidad y trascendencia de un nuevo sistema.

Su objetivo es la constitución y ordenación de un sistema de formación profesional al servicio de un régimen de formación y acompañamiento profesionales que sea capaz de responder con flexibilidad a los intereses, las expectativas y las aspiraciones de cualificación profesional de las personas a lo largo de su vida. A la vez, ha de ser también un poderoso instrumento para el fortalecimiento y sostenibilidad de la economía que satisfaga las competencias demandadas por el mundo laboral, tanto para el aumento de la productividad como para la generación de empleo y su mantenimiento por parte de los sectores productivos.

IV

Esta ley responde al compromiso asumido por España tanto a nivel estatal como europeo y presenta una oportunidad desde el punto de vista económico y de modernización de nuestro país, así como desde el punto de vista social, facilitando la cualificación, la empleabilidad y, en consecuencia, la generación de riqueza.

De esta manera, la ley pone en el centro de la acción política a la persona y su necesidad de cualificarse y mantenerse actualizada a lo largo de toda su vida. Al mismo tiempo, contribuye al fortalecimiento de la competitividad del país y del tejido productivo basado en el conocimiento, para un mejor posicionamiento en la nueva economía, a partir de la satisfacción de las necesidades formativas a medida que se producen, y para la mejora en la cualificación del capital humano de las empresas.

Incorpora asimismo las transformaciones fruto de la digitalización y la economía verde y azul y la sostenibilidad en todos los sectores económicos, como vectores clave del empleo, la economía y la sociedad para construir el futuro y generar nuevas oportunidades socioeconómicas y, consecuentemente, profesionales.

El sistema de formación profesional puede y debe ser un aliado prioritario, tanto en la conversión a la economía digital como en la tarea de transición ecológica y lucha contra el cambio climático desde el ámbito laboral, aprovechando además las oportunidades que se abren en múltiples campos profesionales relacionados con la mitigación de emisiones (rehabilitación energética de edificios; instalación y mantenimiento de plantas de energía renovable; compostaje de biorresiduos), la adaptación a los impactos climáticos (jardinería de bajo consumo de agua;

agroecología; horticultura urbana), o la promoción de una cultura de sostenibilidad (educación ambiental; ocio y turismo sostenible; consultoría en ahorro y eficiencia energética).

En el logro de estos objetivos, adquiere particular importancia garantizar la cohesión social y territorial, de modo que las oportunidades generadas a través del sistema de formación profesional alcancen por igual al conjunto de la población, con independencia de su lugar de residencia, y al conjunto del territorio, atendiendo a las circunstancias singulares y las necesidades específicas de los entornos rurales y las zonas en declive demográfico.

Es el marco institucional para facilitar, de manera predecible, la progresiva adaptación del sistema de formación profesional a las exigencias y las necesidades del país, asegurando coherencia entre ellos y sinergias para alcanzar el objetivo de una cualificación profesional de calidad.

Para canalizar todas las expectativas, la ley debe serlo de oportunidades, flexible, que establezca itinerarios formativos, que acompañe a las personas desde antes de acabar su escolaridad obligatoria y a lo largo de su vida laboral, y que generalice una nueva cultura del aprendizaje.

Esta Ley pretende una transformación global del sistema de formación profesional, que, a través de un sistema único de formación profesional, regule un régimen de formación y acompañamiento profesionales, sirva al fortalecimiento y sostenibilidad de la economía, sea capaz de responder con flexibilidad a los intereses, las expectativas y las aspiraciones de cualificación profesional de las personas a lo largo de su vida y a las competencias demandadas por el mundo laboral.

La ley ordena un sistema de formación profesional en que toda la formación sea acreditable, acumulable y capitalizable. La oferta de formación se estructura en una dimensión vertical, escalonada, que establezca un 'continuo' ascendente en función de la amplitud de cada oferta formativa. Las ofertas se organizan desde las 'microformaciones' a los títulos de formación profesional, según incluyan un único resultado de aprendizaje, uno o varios módulos profesionales, o un paquete completo de módulos profesionales, manteniendo en todo momento su carácter acumulativo. Este modelo facilita la generación de itinerarios de formación. Así, cualquier oferta se organizará en unidades que tengan en cuenta la progresión y que puedan proporcionar continuidad. Todas las ofertas permitirán avanzar en itinerarios de formación conducentes a acreditaciones, certificaciones y titulaciones con reconocimiento estatal y europeo.

Por otra parte, toda la formación profesional tendrá carácter dual, en tanto que se realizará entre el centro de formación y la empresa. Con las adaptaciones a cada sector productivo y a cada familia de titulaciones, toda la formación profesional contará con suficiente formación en centros laborales, en dos intensidades en función de las características del periodo de formación en el centro de trabajo.

El modelo diseñado integra, junto a las ofertas de formación profesional, la orientación profesional y la acreditación de competencias adquiridas por experiencia laboral o vías no formales, como piedras angulares del nuevo sistema.

V

Esta Ley Orgánica de Ordenación e Integración de la Formación Profesional supone un importante salto respecto a la regulación anterior.

La norma se estructura en un título preliminar y once títulos, que, a su vez, se desarrollan en 117 artículos. Asimismo, incluye seis disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y nueve disposiciones finales.

El Título Preliminar presenta un sistema de formación profesional, que acompañe a las personas desde el sistema educativo y durante toda su vida laboral, superando los dos subsistemas independientes existentes hasta ahora.

Se incorpora como objeto del sistema de formación profesional un régimen de formación y acompañamiento profesionales que sirva al fortalecimiento y sostenibilidad de la economía y sea capaz de responder con flexibilidad a los intereses, las expectativas y las aspiraciones de cualificación profesional de las personas a lo largo de su vida. Y también a las competencias demandadas por el mundo laboral tanto para el aumento de la productividad como para la generación de empleo y su mantenimiento por los sectores productivos.

Clarifica el complejo sistema de la formación profesional, incorporando las definiciones de los elementos del sistema, aportando comprensión, transparencia y claridad al texto normativo para su precisión y debida seguridad jurídica.

Sitúa a la persona como el centro de la Ley, que se estructura y ordena al servicio de la ciudadanía y, por extensión, al servicio de la estructura económica y laboral del país.

La ley, en este Título, introduce principios del sistema de formación profesional novedosos vinculados a su transformación, entre los que cabe destacar los de flexibilidad, modularidad, diseño y accesibilidad universal, permeabilidad con otras formaciones, corresponsabilidad pública-privada, vinculación entre centros y empresas, participación, evitación de estereotipos profesionales, innovación, investigación aplicada, emprendimiento, evaluación y calidad del sistema, e internacionalización.

Se vincula la formación profesional, tanto a los derechos individuales y sociales recogidos en la Constitución Española, en el Pilar Europeo de los derechos sociales, y en la Carta Social Europea, como al fortalecimiento económico del país, del tejido productivo y a su posicionamiento en la nueva economía, a partir de la cualificación del capital humano.

El Título I define el sistema de formación profesional a lo largo de la vida como un conjunto, por primera vez, articulado y compacto que identifica las competencias básicas profesionales del mercado laboral, asegura las ofertas de formación idóneas, posibilita la adquisición de la correspondiente formación o, en su caso, su reconocimiento, y pone a disposición de la población un servicio de orientación y acompañamiento profesional que permita el diseño de itinerarios formativos individuales y colectivos.

En el Capítulo I se establece un modelo de formación profesional, de reconocimiento y acreditación de competencias y de orientación profesional basado en itinerarios formativos facilitadores de la progresión en la formación. Está estructurado en cinco grados ascendentes A, B, C, D y E descriptivos de las ofertas formativas organizadas en unidades diseñadas según el Catálogo Nacional de Estándares de Competencias Profesionales.

El mismo capítulo regula el modelo garantizando, la apertura de la formación profesional a toda la población, incluyendo la preparación para el acceso al mundo laboral, la formación profesional continua y la readaptación profesional; la aportación, mediante ofertas formativas ordenadas, acumulables y acreditables, de los conocimientos y las habilidades profesionales necesarios para una actividad profesional cualificada en un mundo laboral cambiante; la adquisición, mantenimiento, adaptación o ampliación de las habilidades y competencias profesionales y el progreso en la carrera profesional; la reconversión profesional y la reconducción del itinerario profesional a un sector de actividad distinto; y la promoción de la cooperación y gestión coordinada de las distintas administraciones públicas y la colaboración de la iniciativa privada.

Por su parte, el Capítulo II, define los instrumentos de concreción del sistema para dotarlo de claridad y transparencia, para lo cual lleva a cabo lo siguiente.

En primer lugar, crea, por modificación del actual Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales, un Catálogo Nacional de Estándares de Competencias Profesionales, alineando la denominación con el significado que tiene en los países de la Unión Europea y evitando, de ese modo, los errores interpretativos que el término 'cualificación' ha venido arrastrando a lo largo de tiempo. Además, la flexibilización de la formación hasta las 'microformaciones' requiere con-

tar con referentes menores, como son los estándares de competencia (equivalentes a las unidades de competencia contenidas en las hasta ahora cualificaciones profesionales). Los estándares de competencia se organizarán por familias profesionales y por niveles en función de la complejidad de las tareas que describen.

En segundo lugar, crea, de manera independiente, el Catálogo Modular de Formación Profesional, para dotar de agilidad los cambios y adaptaciones permanentes que requiere una formación actualizada.

En tercer lugar, establece algo absolutamente nuevo, un Catálogo Nacional de Ofertas de Formación Profesional que incluye, por vez primera, todas aquellas que pueden cursarse en nuestro país en el marco de la formación profesional, desde las más amplias a las más reducidas o microformaciones.

En cuarto lugar, se definen los elementos básicos del currículo de formación profesional.

Finalmente, en el Capítulo III, se crea o regula los Instrumentos de Gestión del Sistema, aportando la necesaria seguridad jurídica a los registros oficiales que forman parte de estos instrumentos, a los efectos de certificación o validación frente a terceros de los datos registrales. En particular, el nuevo Registro Estatal de Formación Profesional permitirá a toda la ciudadanía acceder al mismo y obtener una Vida Formativa-Profesional actualizada. Además, se interoperan los registros, en consonancia con el carácter integrado del sistema.

El Título II regula la oferta de formación profesional. Se avanza hacia una integración de la oferta para crear una única oferta acreditable, certificable y accesible, permitiendo con ello a la ciudadanía diseñar y configurar itinerarios propios adaptados a sus necesidades, capacidades y expectativas.

Se establece un sistema totalmente novedoso de grados de formación profesional (A, B, C, D y E), atendiendo a su amplitud y duración, en un continuo desde las microformaciones (grado A) hasta los títulos y cursos de especialización (grados D y E), basado en la progresión formativa, y en la obtención de una acreditación, certificación y titulación.

Se regula la relación entre cada tipo de oferta, así como su estructura, titulación y validez en cada caso.

Se amplía la flexibilidad en el diseño del currículo, de modo que cada administración pueda incorporar elementos que mejoren el ajuste de la formación a las necesidades específicas del sector productivo de su entorno.

En el caso de los ciclos formativos del sistema educativo, tiene en cuenta la posibilidad de duración flexible en función de las necesidades del perfil a formar, y modifica la estructura curricular, incorporando el denominado 'ProyectoIntermodular', tal como se recogía en el Plan de Modernización de la Formación Profesional, aproximando la formación a la realidad laboral. Asimismo, establece la relación con otras enseñanzas del sistema educativo, universitarias y no universitarias, creando un itinerario formativo completo que, igualmente, constituye una novedad en el sistema.

Se establece la base de la relación entre formación profesional de grado superior y universidad, ambas constitutivas de la educación superior del país.

Se incorpora la regulación de las acciones formativas de formación profesional en empresas, en el marco del sistema de formación profesional que establece esta Ley, y que se complementará con otras acciones de capacitación laboral llevadas a cabo desde la administración laboral.

Se establece que la titulación que otorga el Curso de Especialización de Formación Profesional en grado medio es la de Especialista y en grado superior la de Máster de Formación Profesional.

El Título III aborda y regula desde la norma básica, con rango de Ley Orgánica, el carácter dual de toda la formación profesional de nuestro país. Se responde con ello al reto de convertir

la formación profesional en una formación de excelencia, fruto de la corresponsabilidad y la colaboración de centros y empresas.

A partir del Capítulo I se declara el carácter dual de la formación profesional de los grados C, D y, en su caso, E. Todas las personas tituladas de formación profesional habrán pasado por una empresa y realizado parte de su formación en ella.

El carácter dual ya no tiene solo en cuenta el tiempo en la empresa, sino la calidad del mismo y los resultados de aprendizaje que se trabajan durante dicho periodo.

Se establecen aspectos esenciales hasta ahora no regulados tales como: las finalidades de la formación en empresa, su organización y requisitos. Desde los centros de formación profesional, se adoptarán, de acuerdo con la empresa, las decisiones sobre la intervención de cada uno de ellos en la adquisición de los resultados de aprendizaje del currículo, desde una asignación o distribución adecuada entre los centros de formación profesional y los centros de trabajo. Asimismo, se establece la duración mínima de la formación en la empresa en el 25 % de la duración total de la formación.

Se definen por primera vez las reglas de la organización de la formación en la empresa, así como el Plan de Formación que cada estudiante ha de tener, con los elementos que lo integran.

Se dispone la posibilidad de realizar la formación en varias empresas para dar entrada a las pymes y micropymes, e incorpora a los organismos intermedios que faciliten y ayuden en la participación a estas empresas pequeñas.

Se regulan aspectos organizativos básicos de la Formación Profesional, sin restringir la autonomía de las administraciones y los centros precisa para adaptar el modelo a cada necesidad, en el marco del más absoluto respeto a los modelos desarrollados por las administraciones en el marco de sus competencias.

Asimismo, se regulan las figuras de tutor de empresa, tutor dual del centro, así como el papel de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas y organismos intermedios.

En el Capítulo II, establecen los dos regímenes de la oferta de formación profesional, ambos con carácter dual, atendiendo a la duración, el porcentaje de currículo que se ejercita y aprende en la empresa y el estatus de la persona en formación. Por un lado, la Formación Profesional General, y por otro la Formación Profesional Intensiva, con una relación contractual en este último tipo para el tiempo de formación en la empresa.

Por último, en el Capítulo III, se regulan las diferentes modalidades de oferta, así como las especificidades de las ofertas dirigidas a colectivos específicos, y otros programas formativos en empresas. Se prevé la adaptación a las necesidades de personas o colectivos con necesidades específicas de apoyo o dificultades de inserción laboral.

En el Título IV se regula la impartición de la formación profesional, quedando recogido, como rasgo importante, la corresponsabilidad entre el papel de los centros y las empresas en la formación.

En lo referido a los centros, Capítulo I de este Título, las dos redes de centros de formación profesional independientes hasta ahora (del sistema educativo y centros y entidades autorizadas para formación profesional para el empleo) pasan a convertirse en complementarias. Supone dar cabida a todo un elenco de espacios físicos y organizativos no tomados en consideración hasta este momento, sin menoscabo de las condiciones de calidad que son exigibles a toda la formación profesional. Especial importancia adquiere la vinculación de las empresas a las actividades de formación. Se regula su régimen de funcionamiento y los mecanismos de colaboración.

Se incorpora la creación de centros especializados por sectores, que promoverán la permanente innovación y serán tractores del resto de la red.

Asimismo, se aborda la regulación de los centros extranjeros que imparten formación profesional en España.

En lo referido a las empresas, se definen sus derechos y obligaciones en relación con su participación en el sistema de formación profesional, así como el marco de colaboración, inédito hasta ahora.

Se integran también en este Título las asociaciones o agrupaciones en un ámbito territorial destinadas a las pymes, a las que podrá darse el tratamiento de una única empresa a los efectos de organización, gestión y administración de periodos de formación.

En el Título V se abordan los aspectos relativos al profesorado y a los formadores de la formación profesional, estableciendo diferentes perfiles según el tipo de formación y de acción formativa de que se trate.

En este título se recogen los aspectos relativos al profesorado de formación profesional del sistema educativo, junto a otros aspectos correspondientes al profesorado y formadores que prestan servicios en centros o entidades no pertenecientes al sistema educativo.

En el ámbito educativo se crea el nuevo cuerpo de Profesores Especialistas en sectores singulares de formación profesional.

Aborda, complementariamente, los aspectos de formación permanente del profesorado y formadores, como elemento fundamental para el mantenimiento de la calidad del sistema.

Incluye, por último, otros perfiles colaboradores en el ámbito de la formación profesional, abriendo la opción de que personal experto del sector productivo pueda intervenir en la docencia. Asimismo, recoge las figuras del prospector de empresas y el experto senior de empresa, como colaboradores en la mejora del sistema.

En el Título VI se recogen y actualizan los preceptos relativos a la acreditación de las competencias profesionales adquiridas por la experiencia laboral o vías no formales de formación.

El sistema, tal y como se había venido desarrollando hasta ahora, no había alcanzado los objetivos previstos, no habiendo sido suficiente el número de personas que, desde el año 2009, habían hecho uso del procedimiento. Concretamente un número aproximado de 300.000 ciudadanos y ciudadanas en más de 10 años frente a los más de 11 millones de potenciales personas usuarias. Ello ha motivado que se hayan introducido en esta ley elementos de flexibilidad en varios órdenes, con el fin de hacer accesible este procedimiento a la ciudadanía y que sea entendido como un derecho permanente que abre oportunidades de mejora en los ámbitos formativo y laboral. De ahí la modificación del Real Decreto 1224/2009, de 17 de julio, de reconocimiento de las competencias profesionales adquiridas por experiencia laboral, modificado por el Real Decreto 143/2021, de 9 de marzo. Esta regulación básica permitirá una mayor flexibilización del procedimiento.

Así pues, deja de depender de convocatorias de las administraciones para convertirse en un procedimiento abierto de manera permanente y referido constantemente a cualquier competencia, sea cual sea el ámbito profesional en que la persona haya mantenido su experiencia profesional.

En el Título VII se aborda el proceso de orientación como un servicio de acompañamiento obligado al del aprendizaje a lo largo de la vida. En este sentido, se definen su cometido, objetivos, fines, y condiciones de la prestación, sin perjuicio de las regulaciones que, sobre esta materia, se establecen en la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación, y de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación.

En este sentido, las diferentes administraciones implicadas promoverán la coordinación para garantizar la calidad y complementariedad del servicio de información y orientación profesional facilitado desde el sistema de formación profesional y el sistema nacional de empleo.

En el Título VIII se recogen aspectos sobre la innovación, investigación y emprendimiento, refrendando jurídicamente una situación que, por razones diversas, se ha asociado siempre con el ámbito universitario. Buena parte de los procesos de innovación, investigación aplicada y trans-

ferencia del conocimiento que permiten la mejora de los diferentes procesos productivos han de residir y formar parte nuclear de la formación profesional y sus centros.

Por ello, se crea un marco adecuado para la colaboración entre los diferentes actores.

Se promueve el establecimiento de una red de centros de excelencia en formación profesional.

En el Título IX se regula el conocimiento de las lenguas extrajeras y la internacionalización del sistema de formación profesional. Dispone la creación de dobles titulaciones, fruto de acuerdos internacionales, que permitan adquirir simultáneamente el título de los dos países.

Especialmente se incorpora el bilingüismo en la formación profesional, así como la formación en lenguas extranjeras de la población activa, vinculada a los sectores productivos.

Se regulan aspectos tales como la participación en proyectos y organismos internacionales.

Y se recogen los proyectos de formación y de innovación entre centros españoles y extranjeros, así como las alianzas para realizar estancias en otro país durante la formación.

En el Título X se establece la obligatoriedad de contar con un mecanismo de Evaluación y Calidad del Sistema, de acuerdo con los principios acordados en el ámbito europeo. Y se articulan, por vez primera, los objetivos de la evaluación y calidad del sistema, incorporando la obligatoriedad de un informe anual del estado de la formación profesional.

En el Título XI establece el marco general organizativo, competencial y de gobernanza.

Recoge todas las implicaciones que los Títulos previos suponen para los diversos órganos: Gobierno, Ministerio de Educación y Formación Profesional, junto con la coordinación en los casos procedentes con el Ministerio de Trabajo y Economía Social, Consejo General de la Formación Profesional, Instituto Nacional de las Cualificaciones.

Asimismo se incorpora a las organizaciones empresariales y sindicales más representativas a la gobernanza del sistema, cuestión novedosa y muy relevante para la transformación que se pretende.

En las disposiciones adicionales se regula lo siguiente: la primera, la participación del Consejo General de la Formación Profesional en el sistema de formación profesional; segunda, la participación del Consejo General del Sistema Nacional de Empleo en el sistema de formación profesional; tercera, la participación del Consejo Escolar del Estado en el sistema de formación profesional; cuarta, competencias de otros departamentos; quinta, las especialidades docentes del Cuerpo de Profesores de Enseñanza Secundaria y del Cuerpo de Profesores Especialistas en Sectores Singulares de Formación Profesional; y sexta, certificados de profesionalidad.

En las disposiciones transitorias, se regula: primera, los centros y entidades acreditadas para impartir acciones de Formación Profesional para el Empleo; segunda, la ordenación de las enseñanzas y acciones formativas existentes hasta la entrada en vigor de esta Ley; tercera, el Catálogo Nacional de Cualificaciones Profesionales; cuarta, el profesorado de formación profesional del sistema educativo; quinta, transición del sistema de beca a contrato de formación en el régimen de formación profesional intensiva; y sexta, adaptación del periodo de formación en empresa.

En la disposición derogatoria única, se derogan la Ley Orgánica 5/2002, de 19 de junio de las Cualificaciones y de la Formación Profesional, así como las disposiciones de la Ley 30/2015, de 9 de septiembre, por la que se regula el Sistema de Formación Profesional para el empleo en el ámbito laboral, en aquellos aspectos que se opongan a lo regulado en la presente Ley, y también cuantas disposiciones de igual o inferior rango se oponga a lo dispuesto en esta Ley.

En las disposiciones finales, primera, se modifica la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación; segunda, se modifica la Ley Orgánica 3/2020, de 29 de diciembre, por la que se modifica la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación; tercera, se dedica a la ordena-

ción de las enseñanzas de formación profesional de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación; cuarta, la salvaguardia del rango reglamentario de la Disposición Adicional Quinta; quinta, contiene el calendario de implantación; sexta, el título competencial; séptima, el carácter de Ley Orgánica de la presente Ley; octava, el desarrollo de la presente Ley; y novena, la entrada en vigor.

VI

Por todo lo dicho anteriormente, esta 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: necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En primer lugar, se adecua a los principios de necesidad y eficacia. Su necesidad viene indicada por las razones de interés general que se han mencionado al principio. Por un lado, dotar a las personas de los derechos, capacidades y habilidades necesarias para lograr una ciudadanía plena. Por otro, fortalecer la capacidad del sistema productivo. Su eficacia viene asegurada por el hecho de que esta Ley establece un sistema ágil y flexible de formación y aprendizaje a lo largo de la vida, que da respuesta de forma fiable en un espacio de tiempo suficientemente corto, a las necesidades de formación de los perfiles profesionales de los distintos sectores productivos y de prestación de servicios en nuestro país. La norma es además eficaz, en tanto establece un sistema que permite a cualquier ciudadano, en cualquier situación, tener el acceso a una oferta formativa adecuada a sus capacidad y expectativas. Por otra parte, y como complementos a los principios de eficacia y de seguridad jurídica, se establece un marco normativo claro que integra en la misma norma las modificaciones que desde 2002 y 2006 han afectado respectivamente a la Ley Orgánica 5/2002, de 19 de junio, de las Cualificaciones y de la Formación Profesional, así como a la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación (LOE).

La adecuación al principio de proporcionalidad se logra en la medida en que la Ley contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos anteriormente mencionados, a la vez que no contiene restricciones de derechos ni impone obligaciones a sus destinarios.

La Ley se adecua además al principio de seguridad jurídica en la medida que contribuye a reforzar dicho principio, por un lado, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico y, por otro, favoreciendo la certidumbre y la claridad del mismo.

El principio de transparencia se garantiza en la medida en que, tanto con carácter previo a la tramitación formal de la Ley como durante esta, se han realizado consultas a los interlocutores sociales y se han realizado los trámites de consulta pública previa y de información pública, todo ello de conformidad con los previsto en el artículo 26, apartados 2 y 6, de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre.

La sujeción de esta Ley al principio de eficiencia viene fundamentada en el hecho de que la nueva normativa del sistema de formación profesional no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias y, a la vez, racionaliza en su aplicación la buena gestión de los recursos públicos que utiliza.

- **Proyecto de Ley de convivencia universitaria. (121/000068)**
  Presentado el 08/09/2021 , calificado el 14/09/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Ciencia, Innovación y Universidades Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Ciencia, Innovación y Universidades
Plazos: Hasta: 27/10/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Ciencia, Innovación y Universidades
Debate de totalidad desde 07/10/2021 hasta 21/10/2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades (LOU) estableció, en su artículo 46, los derechos y deberes de los y las estudiantes. Dicho artículo, en su apartado 2, determina que los Estatutos y normas de organización y funcionamiento de las propias universidades desarrollarán dichos derechos y deberes, incluyendo los mecanismos para su garantía.

Por su parte, el Real Decreto 1791/2010, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del Estudiante Universitario, dio respuesta a la necesidad de desarrollar el régimen jurídico del estudiante universitario. Se completó de esta forma la articulación del binomio de protección de derechos y ejercicio de la responsabilidad por parte del estudiantado universitario.

La LOU establece que se deben crear las condiciones apropiadas para que los agentes de la actividad universitaria, los genuinos protagonistas de la mejora y el cambio, estudiantado, profesorado y personal de administración y servicios, impulsen y desarrollen aquellas dinámicas de progreso que promuevan un sistema universitario mejor coordinado y de mayor calidad. Las normas de convivencia pacífica consensuadas en la comunidad universitaria son un elemento para la mejora del sistema universitario en su conjunto.

De hecho, el marco de convivencia universitaria de nuestra democracia actual está impregnado de los principios que configuran el sistema educativo en su conjunto. Ya la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, establece que nuestro sistema educativo tiene entre sus fines conseguir una educación residenciada en el ejercicio de la tolerancia y de la libertad dentro de los principios democráticos de convivencia, así como en la prevención de conflictos, la mediación y la resolución pacífica de los mismos. Asimismo, dispone que el sistema se orientará a la educación en el respeto a los derechos y libertades fundamentales, en la igualdad de derechos y oportunidades entre hombres y mujeres y en la igualdad de trato y no discriminación de las personas por razón de nacimiento, origen racial o étnico, sexo, religión, convicción, edad, discapacidad, orientación o identidad sexual, enfermedad, o cualquier otra condición o circunstancia. Estos fines se establecen respecto del conjunto del sistema educativo, incluyendo el nivel universitario.

Por su parte, la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, en su artículo 4.1 y la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres, establecen que el sistema educativo español incluirá entre sus fines la educación en el respeto de los derechos y libertades fundamentales y en la igualdad de derechos y oportunidades entre mujeres y hombres así como en el ejercicio de la tolerancia y de la libertad dentro de los principios democráticos de convivencia. También incluirá, dentro de sus principios de calidad, la eliminación de los obstáculos que dificultan la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, el fomento de la igualdad plena entre unas y otros y la formación para la prevención de conflictos y para la resolución pacífica de los mismos.

No obstante, el anacrónico y preconstitucional Decreto de 8 de septiembre de 1954 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Académica de los Centros Oficiales de Enseñanza Superior y de Enseñanza Técnica dependientes del Ministerio de Educación Nacional, dado en

El Pazo de Meirás, continúa vigente de manera parcial. El Real Decreto 898/1985, de 30 de abril, sobre el régimen del profesorado universitario ya derogó el citado Reglamento de Disciplina Académica en lo referido al personal docente. Pero, dado el objeto de aquella norma, no procedió a hacer lo propio con las disposiciones relativas al estudiantado. De modo que mientras que hoy día el personal docente y el personal de administración y servicios se rigen en cuanto a régimen disciplinario por lo dispuesto en la legislación aplicable a los empleados públicos, el estudiantado sigue sujeto a lo dispuesto por el referido Reglamento preconstitucional.

Aquel Reglamento de Disciplina Académica está diseñado principalmente para controlar el orden público en las universidades con caracteres propios de un Estado dictatorial. Por lo tanto, resulta a todas luces contrario a la protección de los bienes jurídicos e intereses propios del marco político, jurídico y social de nuestra democracia actual. La necesidad de expulsar expresamente esta norma de nuestro ordenamiento jurídico democrático viene justificada por su colisión con nuestra Constitución, los principios y valores democráticos, la libertad y el pluralismo religioso, la aconfesionalidad del Estado y la regulación actual del sistema universitario español. De forma más pragmática, su vigencia supone mantener un sistema exclusivamente punitivo, que recoge sanciones desproporcionadas a la entidad de los hechos sancionados, y mantiene un procedimiento sancionador ajeno a las garantías mínimas del régimen disciplinario en un Estado social y democrático de Derecho. Así, considera falta grave de los 'escolares' las 'manifestaciones contra la Religión y moral católicas o contra los principios e instituciones del Estado', y prevé como posible sanción su inhabilitación o expulsión, temporal o perpetua, para cursar estudios en todos los centros docentes o en todos los centros del distrito universitario. Además, no contiene un régimen de prescripción de faltas o de plazos de caducidad; y al establecer como faltas leves 'cualesquiera otros hechos' que, no estando comprendidos como faltas graves o menos graves, pudieran 'causar perturbación en el orden o disciplina académicos', incumple los principios fundamentales de legalidad y tipicidad, dejando un amplio margen de discrecionalidad a quien ejerce la potestad disciplinaria.

En el contexto político y jurídico actual, la aplicación del Reglamento de Disciplina Académica está salpicada de numerosos problemas, derivados de la paradoja de que esté vigente y dé cobertura legal a normas disciplinarias en las universidades, pese a existir grandes dudas sobre su constitucionalidad, como expusieron las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 1988 y de 11 de abril de 1989. Por ello, su aplicación ha exigido un esfuerzo permanente para adecuar su contenido por vía interpretativa.

Así, la vigencia de esta norma preconstitucional viene siendo utilizada en la práctica en las universidades incluso bien entrado el siglo XXI para sancionar conductas relacionadas con 'desórdenes públicos', 'falta de probidad' o 'difamación'.

De la importancia y necesidad de su derogación ha dado cuenta el Defensor del Pueblo en varias ocasiones, como en sus informes de 1990, 2008 y 2012. En las recomendaciones formuladas en dichos informes se ponía de manifiesto la necesidad de abordar la derogación de una norma preconstitucional que permanece vigente y cuya aplicación suscita gran polémica y rechazo en el seno de la comunidad universitaria, particularmente, el Consejo de Estudiantes Universitario del Estado (CEUNE), que ha solicitado en varias ocasiones la derogación y sustitución de dicha norma.

La derogación sin más del Reglamento de Disciplina Académica generaría un vacío normativo que será suplido por esta Ley que, como ley básica para todo el Estado, permitirá que en todas las Comunidades Autónomas y universidades se produzca una efectiva igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales. La Ley reformula el modelo de convivencia en el ámbito universitario, regulando a nivel nacional una cuestión que ya se ha abierto paso en algunas universidades en el ejercicio de su autonomía.

Por otra parte, debe tenerse presente que el Estado dispone de competencias sobre la Universidad Nacional de Educación a Distancia y la Universidad Internacional Menéndez Pelayo. En su condición de universidades públicas, estas instituciones se encuentran dentro del ámbito de la norma.

De este modo, esta Ley ofrece un sistema integral de protección y garantía de la convivencia dentro del ámbito universitario adaptado completamente a los valores y principios democráticos. Estos valores y principios entroncan plenamente con las bases de convivencia en la universidad, donde no sólo debe desarrollarse una formación adecuada, sino que debe fomentarse que el estudiantado se beneficie del espíritu crítico y la extensión de la cultura, como funciones ineludibles de la institución universitaria. Es precisamente en el espacio universitario donde se desarrolla de forma especialmente intensa el ejercicio de algunos derechos fundamentales esenciales para el desarrollo de nuestra democracia, como son la libertad ideológica y religiosa, la libertad de expresión, los derechos de reunión, asociación y manifestación, y, cómo no, la libertad de enseñanza, la libertad de cátedra y el derecho a la educación, entre otros.

Esta Ley pretende establecer el marco adecuado para que los miembros de la comunidad universitaria, integrada por el estudiantado, personal docente e investigador y personal de administración y servicios, puedan llevar el ejercicio de estos derechos y libertades a su máxima expresión gracias a la creación y protección de unos entornos de convivencia fijados democráticamente por las propias universidades.

El fomento de la convivencia en el seno de la comunidad universitaria excede y no puede afrontarse, al menos exclusiva ni preferentemente, mediante un régimen disciplinario. Por tanto, las universidades, en el ejercicio de su autonomía universitaria consagrada en el artículo 27.10 de la Constitución Española, han establecido y pueden desarrollar con mayor intensidad medidas y actuaciones que favorezcan y estimulen la convivencia activa y la corresponsabilidad entre todos los miembros de la comunidad universitaria. Asimismo, las universidades pueden potenciar el uso de medios alternativos de resolución de conflictos, como la mediación, que pueden resultar más eficaces para afrontar determinadas conductas y conflictos entre miembros de la comunidad universitaria pertenecientes al mismo o diferente sector.

La Ley diseña un sistema doble de mecanismo y procedimiento de mediación. El primero pretende encauzar, por la vía de la mediación, el mayor número de conflictos que pudieran plantearse por vulneraciones a las Normas de Convivencia aprobadas por las universidades en ejercicio de su autonomía, en los términos que fija la propia Ley.

Por su parte, el procedimiento de mediación se aplicará de forma preferente respecto al régimen disciplinario, cuyo contenido se modifica sustancialmente conforme a los principios y procedimientos democráticos y que procederá cuando las partes rechacen acudir al procedimiento de mediación, cuando la conducta sobre la que verse el expediente sancionador esté expresamente excluida de ese procedimiento, o cuando quede acreditado que las partes no son capaces de alcanzar un acuerdo dentro del mismo.

Finalmente, la Ley establece unos mecanismos de sustitución de sanciones con los cuales se quiere reforzar el valor prioritario que se da a la educación en el ámbito de la convivencia universitaria.

II

La Ley se estructura en tres títulos. En el Título Preliminar se establecen los conceptos fundamentales sobre los que se asientan los mecanismos alternativos y el régimen disciplinario cuyo objeto es facilitar y hacer efectiva la convivencia en el ámbito universitario.

Ya desde el primer artículo de la Ley se afirma la utilización preferente de las modalidades alternativas al sistema disciplinario para la resolución de los conflictos que alteren la convivencia o impidan el normal desarrollo de las funciones de docencia, investigación y transferencia del conocimiento. Estas modalidades alternativas y el régimen disciplinario se regulan con mayor detalle en los Títulos I y II, respectivamente.

Esta Ley será de aplicación para las universidades públicas del sistema universitario español y las universidades privadas también desarrollarán sus Normas de Convivencia con base en los principios contenidos en ella. El estudiantado, el personal docente e investigador y el personal de administración y servicios de las universidades públicas son los destinatarios de las Normas de Convivencia y el mecanismo de mediación, sin perjuicio de la sujeción, en su caso, al régimen disciplinario que les corresponda y a la normativa laboral que rija su relación con la universidad.

La Ley pretende sentar unas bases que cada universidad deberá trasladar a sus propias Normas de Convivencia, de obligado cumplimiento para toda la comunidad universitaria, y cuyo contenido mínimo también se especifica. Estas Normas de Convivencia serán instrumento fundamental para favorecer el entendimiento, la convivencia pacífica y el pleno respeto a los derechos fundamentales y las libertades públicas en el ámbito universitario. Cabe destacar que estas Normas de Convivencia se elaborarán atendiendo a criterios participativos y de audiencia de la comunidad universitaria.

De manera particular, las Normas de Convivencia deberán ajustarse a principios básicos como el respeto y protección a las personas afectadas, la protección de su dignidad, la imparcialidad y el trato justo a todas las partes, la confidencialidad, la diligencia y celeridad del procedimiento, entre otros. A su vez, deberán ajustarse a las normas sobre igualdad efectiva entre hombres y mujeres y de protección integral contra la violencia de género. En materia de violencia, discriminación y/o acoso sexual, por razón de sexo, por racismo o xenofobia o por cualquier otra causa, deberán incluir también medidas de prevención primaria y secundaria, y dispondrán de procedimientos específicos para dar cauce a las quejas y denuncias. Para evitar el mantenimiento de los efectos nocivos mientras se tramitan los procedimientos, y para asegurar la eficacia de la resolución, se contempla la posibilidad de adoptar medidas provisionales e, igualmente, se prevé el desarrollo de medidas de acompañamiento psicológico y jurídico de las víctimas. Todo ello, sin perjuicio de los derechos y previsiones contenidas en la legislación laboral que resulte aplicable al personal docente e investigador y al personal de administración y servicios de las universidades.

El Título I se dedica a los medios alternativos de solución de los conflictos, que son dos: el mecanismo de mediación y el procedimiento de mediación.

Los principios sobre los que se configuran estos medios alternativos son los de voluntariedad, confidencialidad, equidad, imparcialidad, buena fe y respeto mutuo, flexibilidad, calidad y transparencia. Para garantizar estos principios y concretarlos en el marco de los procedimientos, se podrán elaborar manuales de actuación. Asimismo, las universidades fomentarán la formación técnica de las personas mediadoras.

Se prevé la creación en el seno de las universidades de una Comisión de Convivencia, que podrá estar presidida por el Defensor o Defensora Universitaria y con representación paritaria de los distintos sectores. Su función será canalizar las iniciativas y propuestas de los sectores que integran la comunidad universitaria para mejorar la convivencia en la universidad, promover la utilización del mecanismo de mediación para intentar dar respuesta a los conflictos que pudieran plantearse entre sus miembros pertenecientes al mismo o diferente sector, por la vulneración de las Normas de Convivencia, y en aquellos casos en que resulte procedente, tramitar el procedimiento de mediación como alternativa al régimen disciplinario.

La Ley establece las condiciones básicas que deberá satisfacer el mecanismo de mediación y que podrán ser desarrolladas por las Comunidades Autónomas y las universidades. Para poner en marcha este mecanismo de mediación será necesario el acuerdo de todas las partes, contemplándose una declaración formal de aceptación del mecanismo y de su resultado. Corresponderá a las partes proponer la persona mediadora, respecto de la cual deberán manifestar su conformidad.

El Título II regula el régimen disciplinario. La potestad disciplinaria de las universidades se ejerce por la persona titular del Rectorado, que podrá delegarla en los términos de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Esta potestad está dirigida a corregir las infracciones del estudiantado que alteren gravemente la convivencia o que impidan el normal desarrollo de las funciones de docencia, investigación y transferencia del conocimiento, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial o penal que pudiera derivarse de tales infracciones.

Los principios de la instrucción del procedimiento son los de independencia, autonomía y transparencia. La Ley establece, asimismo, los principios sobre los cuales se ejercerá la potestad disciplinaria, destacando el principio fundamental de legalidad y tipicidad de las faltas y sanciones, eliminando, así, el amplio margen de discrecionalidad existente hasta el momento.

Si se considerase que el hecho podría ser constitutivo de delito, el procedimiento disciplinario se suspenderá para ponerlo en conocimiento del Ministerio Fiscal. No obstante, la imposición de sanciones en vía administrativa o penal no impide, si tienen distinto fundamento, que se impongan sanciones por las responsabilidades disciplinarias en el marco de este procedimiento.

La Ley clasifica tanto las faltas como las sanciones en muy graves, graves y leves. Asimismo, la norma contempla la posibilidad de que el órgano sancionador pueda proponer una medida sustitutiva de carácter educativo o recuperador cuando se trate de las sanciones aplicables por la comisión de una falta grave, salvo cuando la falta cometida implique actuaciones fraudulentas en cualquiera de los ámbitos relacionados con el proceso de evaluación de los aprendizajes, y siempre respetando una serie de principios. No obstante, en ningún caso podrán estas medidas sustitutivas consistir en el desempeño de funciones o tareas asignadas al personal de la universidad en las relaciones de puestos de trabajo.

El articulado detalla también los criterios que servirán para ponderar la sanción y adecuarla al caso concreto. Se regulan, asimismo, las causas de extinción de la responsabilidad, y la prescripción de las faltas y de las sanciones.

Los principios fundamentales del procedimiento disciplinario, como la separación entre la fase instructora y la sancionadora, que deberán recaer en órganos distintos, que las personas presuntamente responsables puedan ser asistidas por una persona de su elección, o la necesaria motivación de la resolución, se van concretando en las fases del procedimiento que detallan los artículos 21 y siguientes.

Se prevé la posibilidad de suspender el procedimiento disciplinario en aquellos casos en que las partes hubieran manifestado su voluntad de acogerse al procedimiento de mediación, y la Comisión de Convivencia hubiera decidido que resulta procedente. Si el procedimiento de mediación no tiene éxito, se reanudaría el procedimiento disciplinario.

Finalmente, la Ley señala en sus disposiciones adicionales la aplicabilidad al estudiantado de centros universitarios de la Defensa, de la Guardia Civil y de la Policía Nacional, especialmente para las infracciones de carácter académico no incluidas en el régimen disciplinario militar respecto de los dos primeros; la atribución de la potestad de ejecución forzosa de las universidades públicas; la previsión de que la entrada en vigor de la norma no generará un incremento de gasto público; y, por último, la obligación de la aprobación por las universidades de sus Normas de Convivencia en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la Ley.

En la disposición transitoria única se establece el régimen transitorio de los procedimientos disciplinarios, indicando que, a aquellos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, les serán de aplicación las faltas y sanciones establecidas por la Ley cuando resulten más favorables.

La disposición derogatoria acaba expresamente con la vigencia del Decreto de 8 de septiembre de 1954, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Académica de los Centros Oficiales de Enseñanza Superior y de Enseñanza Técnica dependientes del Ministerio de Educación Nacional.

Por último, se incluye una disposición final primera sobre el título competencial, en la que se explicita el carácter de normativa básica estatal de la Ley, mientras que la segunda recoge la habilitación normativa al Gobierno, la tercera versa sobre el establecimiento del régimen disciplinario en las universidades privadas y la cuarta se refiere a su entrada en vigor.

III

La elaboración y tramitación de esta Ley se ha realizado conforme a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que dispone que, en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las administraciones públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la norma, en coherencia con los valores y principios democráticos del resto de nuestro ordenamiento jurídico, deroga una norma preconstitucional que no se adecúa al ordenamiento jurídico actual y establece un sistema regulador de la convivencia universitaria adecuado al mismo.

La norma se dicta respetando el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible y con el rango necesario para atender las necesidades que pretende cubrir, una vez constatado que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a sus destinatarios.

Se cumple así mismo el principio de eficiencia, ya que la iniciativa normativa no establece cargas administrativas a los ciudadanos.

En aplicación al principio de seguridad jurídica, la Ley es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, además de suponer la supresión de una norma que generaba incertidumbre en su interpretación y, por tanto, en su aplicación.

Por último, se da cumplimiento al principio de transparencia, toda vez que se han realizado los trámites de consulta pública previa y audiencia e información públicas. Además, la parte expositiva de esta Ley y su correspondiente Memoria explican de modo adecuado y suficiente el contenido, así como las causas, objetivos y finalidades de la norma proyectada.

IV

La presente Ley, que tiene el carácter de legislación básica, se dicta al amparo de las competencias exclusivas atribuidas al Estado por los títulos competenciales recogidos en los artículos 149.1. 1ª, 18.ª y 30.ª de la Constitución Española que atribuyen al Estado competencia exclusiva sobre, respectivamente, la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas, así como el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades

derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; y normas básicas para el desarrollo del artículo 27 de la Constitución, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los poderes públicos en esta materia.

- **Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (procedente del Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto). (121/000069)**
  Presentado el 13/09/2021 , calificado el 21/09/2021
  Autor: Gobierno
  Situación actual : Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
  Plazos: Hasta: 27/10/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
  Publicación desde 21/09/2021 hasta 24/09/2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El pasado mes de mayo, el Gobierno aprobó el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, que fue convalidado por el Congreso de los Diputados el 20 de mayo de 2021.

La finalidad del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, era prorrogar la eficacia temporal de algunas medidas, fundamentalmente de carácter social y económico, que estaban vinculadas al estado de alarma, y que decaían con la finalización del mismo. Dicha prórroga extendió la eficacia de las medidas más significativas de protección, el llamado 'escudo social', hasta el 9 de agosto de 2021. Se trata de medidas que desde el inicio de la pandemia han evitado, junto con otras también promovidas por el Gobierno entre las que destacan los Expedientes de Regulación Temporal de Empleo o el Ingreso Mínimo Vital, el que amplios sectores de la población se vieran afectados en su situación económica de subsistencia e incluso atravesaran en algunos casos el denominado umbral de pobreza.

Estando próxima la fecha de finalización de la vigencia extendida de tales medidas, los indicadores económicos señalan que, conforme a las previsiones, la recuperación económica es una realidad incipiente avalada por los datos, pero aún se encuentra vinculada -en cuanto al ritmo de evolución- a la persistente incertidumbre sobre la evolución de la pandemia a nivel global, con una situación que requerirá combinar vacunación y prevención y que exige una gran dosis de cautela. En particular, esa cautela se ha visto confirmada por el empeoramiento de la situación epidemiológica -la denominada 'quinta ola'- que, si bien no alcanza los niveles de emergencia sanitaria de olas anteriores, está ocasionando efectos negativos en sectores clave para la economía española como el turístico o el hostelero que tienen una notable incidencia en el mercado de trabajo, tanto en empleos directos como indirectos.

Por otra parte, si bien las señales de recuperación son evidentes en el escenario macroeconómico, la experiencia en las fases de salida de otras crisis económicas precedentes muestra que la recuperación no se traslada inmediatamente a la economía de individuos, PYMEs y familias, requiriéndose un tiempo adicional para que se estabilice el empleo, su capacidad económica y se restituya su potencial de ahorro. En este sentido, diversos indicadores sociales muestran que aún continúa el riesgo de afectación a los sectores más vulnerables de la población, que son los destinatarios principales de las medidas objeto de este real decreto-ley.

Ante la previsión de que algunas de las medidas contenidas en el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, dejen de surtir efecto el 9 de agosto de 2021, es necesario prorrogar la vigencia de algunas de las iniciativas adoptadas por el Gobierno de España para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica hasta el 31 de octubre de 2021 ante la persistencia de las consecuencias sociales en esta nueva fase de recuperación económica, que determinan que continúe siendo preciso, durante un tiempo limitado, la adopción de acciones paliativas que refuercen la estructura de bienestar social.

En consecuencia, se dispone la prórroga del plazo de vigencia de algunas medidas para garantizar el suministro a los consumidores vulnerables de agua, electricidad y gas natural, así como para permitir el acceso al bono social por parte de determinados colectivos en situación de vulnerabilidad económica y para hacer frente en el ámbito de la vivienda a determinadas situaciones de vulnerabilidad.

II

El presente real decreto-ley se estructura en tres capítulos, cuatro artículos, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El capítulo I recoge una serie de medidas extraordinarias aplicables a situaciones de vulnerabilidad económica y social que, en esencia, suponen prorrogar hasta el 31 de octubre de 2021, algunas de las medidas adoptadas para dar cobertura a dichas situaciones de vulnerabilidad en relación con la garantía de determinados suministros y el derecho a la percepción del bono social por parte de consumidores y determinados colectivos vulnerables, establecidas en el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, así como de determinadas medidas de protección en el ámbito del arrendamiento de vivienda, contenidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Así en primer lugar, con el objetivo de garantizar el suministro a los consumidores vulnerables de agua, electricidad y gas natural, especialmente en las actuales circunstancias, se refuerzan las medidas de protección de los consumidores vulnerables, en línea con el marco efectivo desarrollado para identificar y reducir de forma estructural el fenómeno de la pobreza energética.

Para ello se amplía hasta el 31 de octubre de 2021 la garantía de suministro de agua, electricidad y gas natural a los consumidores vulnerables, prevista en el artículo 4 del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo. Adicionalmente, se modifica el artículo 5 de dicha norma, que configura una nueva categorización de consumidor vulnerable, a los efectos de la percepción del bono social de electricidad y la protección especial frente a la interrupción del suministro, extendiendo esa condición de consumidor vulnerable para prorrogar el derecho a percibir el bono social en los términos que corresponda, hasta el 31 de octubre de 2021, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a dicha condición en cualquier momento anterior o posterior a esa fecha al amparo del resto de supuestos previstos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos.

En otro orden de cosas, y con objeto de atender a la realidad social y económica de los hogares, el capítulo II extiende hasta el 31 de octubre de 2021 las medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda establecidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

De esta manera, en primer lugar, mediante el artículo segundo se amplía hasta el 31 de octubre de 2021 la suspensión de los procedimientos y lanzamientos de vivienda en situaciones de vulnerabilidad, en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos. Asimismo, dicho artículo amplía la posibilidad de aplicar una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor, siempre que no se hubiese llegado a un acuerdo distinto entre las partes, a aquellos contratos cuyo vencimiento fuera anterior al 31 de octubre de 2021.

También se extiende, hasta el 31 de octubre de 2021, la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, en los términos establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo; y se amplían por ese mismo periodo los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor. Es decir, se amplía la posibilidad del arrendatario de obtener, en tales supuestos, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la deuda no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

Por su parte, el artículo tercero extiende hasta el 30 de noviembre de 2021 el plazo durante el que los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el citado Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, podrán presentar la solicitud de compensación prevista en la disposición adicional segunda del 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.

Asimismo, y en consonancia con esta medida, en la parte final de la norma, se modifican los plazos previstos en el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

En relación con el capítulo III de este real decreto-ley, que contiene a su vez el artículo cuarto de la norma, incluye medidas en materia de protección contra la violencia de género, extendiendo así la consideración como esenciales de los servicios de protección y asistencia a las víctimas de violencia de género hasta el 31 de octubre de 2021, a fin de que las Administraciones Públicas competentes sigan adoptando todas las medidas que resulten necesarias para garantizar, tanto la prestación, entre otros, de servicios acogida, de información o asesoramiento jurídico 24 horas a las víctimas de violencia género, como el apoyo al personal que presta servicios de asistencia social integral a las víctimas.

En otro orden, la parte final de la norma contempla una disposición derogatoria única y cuatro disposiciones finales.

La disposición final primera modifica los plazos establecidos en el ya referido Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La disposición final segunda establece la salvaguardia del rango normativo de la anterior disposición mencionada.

Por su parte, la disposición final tercera contempla los títulos competenciales de la Constitución Española que amparan al Estado para aprobar las distintas medidas recogidas en este real decreto-ley.

En última instancia, la disposición final cuarta establece la entrada en vigor de esta norma el mismo día de su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado'.

III

La extensión temporal de todas estas medidas responde a razones de urgencia y necesidad en un contexto en el que, tras la finalización del estado de alarma, continúan presentes los efectos del COVID-19 y la recuperación social y económica se está llevando a cabo de forma progresiva, en la medida en que se alcance un porcentaje de vacunación que permita recuperar la confianza, y durante un periodo en el que la actividad económica de determinados sectores todavía puede seguir estando sujeta a ciertas restricciones derivadas de la evolución y efectos de la pandemia.

Así, en primer lugar, y en relación con el suministro energético a los hogares, la disposición adicional sexta del Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo estableció la creación de una nueva categoría de bono social, de tal forma que aquellos colectivos que cumplan determinados requisitos -entre otros: encontrarse en situación de desempleo, o afectados por un Expediente de Regulación Temporal de Empleo, así como cumplir determinados requisitos de renta- podrían beneficiarse del descuento en la factura eléctrica que implica el derecho a la percepción del bono social.

Dicha medida se incorporó con una duración limitada, pudiendo a partir de entonces solicitarse el bono social bajo el resto de supuestos regulados en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre. La vigencia inicial de la medida referida se prorrogó en virtud del artículo 5 del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo.

Por su parte, la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, establecía la garantía de suministro de energía eléctrica, gas natural y agua a aquellos consumidores en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social definidas en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre. Esta medida se configuró asimismo con una vigencia temporal circunscrita a la duración del estado de alarma declarado mediante Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 y su prórroga autorizada por el Congreso de los Diputados mediante Resolución de 29 de octubre de 2020. Posteriormente, su vigencia se prolongó por medio del artículo 4 del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo.

Así, ambas medidas, a saber, el derecho a la percepción del bono social por parte de determinados colectivos en situación de vulnerabilidad económica y social y la garantía de suministro a los consumidores vulnerables de agua, electricidad y gas natural, mantienen su vigencia hasta el 9 de agosto de 2021, de conformidad con lo dispuesto en citado Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo.

Teniendo en cuenta la proximidad de la fecha en la que dejarán de surtir efectos las referidas medidas, así como el ritmo de recuperación de la coyuntura de actividad económica en un momento de incertidumbre en la actual situación sanitaria, se mantiene la necesidad de seguir contando con un marco jurídico de apoyo a determinados colectivos en situación de vulnerabilidad económica y social a los que aún no han alcanzado los efectos positivos de la reactivación económica que se está experimentando.

Asimismo, estas medidas de apoyo complementan a las adoptadas por el Real Decreto-ley 12/2021, de 24 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la fiscalidad energética y en materia de generación de energía, y sobre gestión del canon de regulación y de la tarifa de utilización del agua, en el contexto actual de precios de la energía eléctrica, mediante la rebaja del Impuesto sobre el Valor Añadido, que afecta en mayor medida a los hogares con menor renta, entre los que se encuentran tanto los consumidores vulnerables del régimen ordinario, como los que se han acogido a las medidas adoptadas por los citados reales decretos-leyes durante la situación sanitaria que aún se mantiene.

Ante esta coyuntura económica de transición y la evolución reciente de la cotización de las materias primas y los derechos de emisión de CO2 en el mercado europeo que tienen su repercusión en los precios finales de la energía eléctrica, con especial énfasis en los colectivos más vulnerables, se considera justificada la extraordinaria y urgente necesidad que permite la articulación de las medidas previstas en el artículo primero del presente real decreto-ley, de conformidad con el artículo 86 de la Constitución Española y, por consiguiente, la ampliación del período de prestación del descuento del bono social y la garantía de suministro a los consumidores vulnerables de agua, electricidad y gas natural hasta el 31 de octubre de 2021.

Por otro lado, la situación socioeconómica de un país, y muy especialmente en los tiempos de crisis extraordinarias como la provocada por la pandemia de COVID-19, también incide de manera directa en su actividad judicial, de ahí que un análisis adecuado de los datos de los órganos jurisdiccionales permita inferir el impacto socioeconómico de las medidas incluidas hasta ahora en el denominado escudo social, que tienden a la protección de las capas más vulnerables de la ciudadanía.

Así, ante este contexto, se han venido aprobando diferentes reales decretos-leyes que han adoptado diversas medidas orientadas a paliar los graves perjuicios sociales y económicos provocados a la población por la pandemia. En concreto, la suspensión de los desahucios se incluyó en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo de 2020, y se proyecta hasta el 9 de agosto de 2021.

Los datos obtenidos de los boletines estadísticos del Consejo General del Poder Judicial permiten concluir que las medidas adoptadas en el año 2020 supusieron una disminución de las cifras de lanzamientos. En efecto, respecto de las ejecuciones hipotecarias, en el año 2020 ha continuado la reducción de ejecuciones hipotecarias del año 2019. Así, en el primer trimestre de 2020 se produjo una disminución del 8,6 %, que fue del 12,6 % en el segundo trimestre, en relación con los respectivos trimestres del año anterior. En cuanto a los lanzamientos practicados, tanto los derivados de ejecuciones hipotecarias como los derivados de procedimientos de la Ley de Arrendamientos Urbanos o de ocupaciones de viviendas en precario, se han visto significativamente reducidos en los dos primeros trimestres del año 2020 respecto a los mismos trimestres del año anterior, con decrecimientos del 45,1 % y del 92,1 % en el caso de ejecuciones hipotecarias, y del 33,1 % y del 89,8 % en el caso de los lanzamientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos o de los juicios de desahucio por precario. El número de lanzamientos practicados derivados de ejecuciones hipotecarias en el segundo trimestre de 2020 fue de tan solo 300 lanzamientos, cuando el número de lanzamientos del segundo trimestre de 2019 alcanzó los 3.812, lo que representa casi 13 veces la cifra del siguiente año, el de la pandemia COVID-19 y la adopción de las consiguientes medidas de protección social.

Respecto a los datos de los lanzamientos que se obtienen de los Servicios Comunes de Notificaciones y Embargos, en el primer trimestre de 2020 se redujeron un 26,8 % y en el segundo trimestre un 62,6 % respecto de los mismos trimestres del año 2019, mientras que los lanzamientos con cumplimiento positivo, es decir, todos aquellos en los que las personas demandadas se veían obligadas efectivamente al abandono de la vivienda, también disminuyeron de forma

muy importante: un 31,5 % en el primer trimestre de 2020 y un 91,3 % en el segundo trimestre, respecto de los mismos periodos del año 2019.

Ello sin embargo, las cifras del primer trimestre de 2021 no son halagüeñas, ya que mientras que en todo el año 2020 ingresaron en los tribunales 57.482 demandas de juicios verbales que pueden concluir en el lanzamiento de las personas demandadas (verbales arrendaticios, verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas y verbales posesorios restantes, incluidos los juicios de desahucio por precario), en el primer trimestre del año 2021 han ingresado 35.178 procedimientos de la misma clase. Ello significa que, de mantenerse uniforme la tendencia, se cerraría el año 2021 con un número superior a las 140.000 demandas de esta naturaleza.

Respecto de las ejecuciones hipotecarias, nos encontramos con 9.873 demandas presentadas en 2020 frente a las 7.081 del primer trimestre del año 2021, por lo que si se mantuviera la tendencia se alcanzarían más de 28.000 demandas de ejecución hipotecaria al final del presente año, en el que las consecuencias socioeconómicas de la pandemia tienen todavía fuerte presencia, especialmente en la población más vulnerable.

Esto significa que la desaparición del efecto derivado de otras medidas de protección social, unida a la prolongación de las medidas administrativas de contención de los contagios (fundamentalmente restricción de horarios y otras específicas del sector turístico) han situado a muchas familias de nuestro país en una situación de vulnerabilidad económica que puede determinar el lanzamiento de sus viviendas y la agravación decisiva de sus condiciones de vida, por lo que resulta absolutamente imprescindible la prórroga de estas medidas de protección hasta el 31 de octubre de 2021.

Por su parte, también la grave situación en el ámbito económico y social está impactando en los hogares en España, y las especiales consecuencias que ello puede tener, de un modo particular, en el ámbito de la vivienda, justifica la extraordinaria y urgente necesidad de la adopción de las medidas propuestas, teniendo en cuenta el impacto de la crisis sanitaria y de las medidas adoptadas en el contexto del estado de alarma, y la necesidad de salvaguardar la protección de los hogares más vulnerables por un periodo adicional hasta el 31 de octubre para garantizar la referida protección social en la salida de la crisis.

Las modificaciones propuestas se enmarcan en la necesidad de extender la aplicación de determinadas medidas de protección en el ámbito del arrendamiento de vivienda, ampliando hasta el día 31 de octubre de 2021, la posibilidad de suspensión de procedimientos de desahucios y lanzamientos de vivienda en situaciones de vulnerabilidad y la posibilidad de compensación a arrendadores y propietarios, así como el periodo de aplicación de la prórroga extraordinaria de seis meses a los contratos cuyo vencimiento estuviese establecido entre el 9 de agosto y el 31 de octubre de 2021, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor, siempre que no se hubiese llegado a un acuerdo distinto entre las partes. Asimismo, se extiende la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial del pago de la renta al arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad hasta esa misma fecha de 31 de octubre de 2021, en el caso de que el arrendador sea un gran tenedor o una empresa o entidad pública, y en los términos definidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

En el ámbito del alquiler deben destacarse dos aspectos del contexto que refuerzan la necesidad de extender temporalmente las medidas indicadas de protección, en las actuales circunstancias de progresiva salida de la crisis social y sanitaria derivada de la pandemia. En primer lugar, los últimos datos de Eurostat muestran la importante sobreexposición financiera al pago del alquiler que caracteriza nuestro país: un 37,4 por ciento de las personas que viven en alquiler a precio de mercado destinan más de un 40 por ciento al pago del alquiler, frente a la media de sobreexposición financiera al pago del alquiler registrada en el conjunto de la Unión Europea, que se sitúa en el 24,2 por ciento; es decir, un porcentaje ligeramente superior al 12 por ciento,

según datos de 2019. Ello implica que cualquier variación en alguno de los dos elementos que determinan dicho indicador, como son los ingresos de los hogares, especialmente afectados en el actual contexto, y la renta del alquiler, sitúan a las personas y hogares afectados en un claro riesgo de exclusión residencial.

A ello se suma, en segundo lugar, la insuficiencia de uno de los principales instrumentos de política de vivienda para atender a las situaciones de mayor vulnerabilidad, como es el parque de vivienda social de las distintas administraciones territoriales competentes que pueda servir para atender a los hogares con menores ingresos o con mayores dificultades de acceso a la vivienda en el mercado. Según las últimas estimaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo, recogidas en el Boletín Especial de Vivienda Social 2020, el parque de vivienda de titularidad pública en alquiler apenas alcanza las 290.000 viviendas en el conjunto de España, una cifra que únicamente permite dar cobertura al 1,6 % de los hogares. En relación con ello, debe destacarse que, aunque ya están en curso importantes medidas en el plano legislativo, como es la elaboración de una legislación estatal en materia de vivienda, se ha realizado un esfuerzo presupuestario sin precedentes para revertir esta situación y se ha planificado desde el Estado, en coordinación con el resto de administraciones territoriales, la construcción de nuevas viviendas públicas de alquiler social. En el actual contexto, este déficit de vivienda social constituye un elemento que justifica la necesidad de extender temporalmente las medidas de protección en el ámbito del alquiler, en el marco de la excepcionalidad de la situación en estos meses de salida la pandemia.

En materia de protección contra la violencia de género, al inicio de la crisis de la COVID-19 el Ministerio de Igualdad promovió la declaración de los servicios de atención integral a las víctimas de violencia de género como servicios esenciales, tomando en consideración el impacto que supuso la pandemia en el agravamiento de la situación de vulnerabilidad social y económica de las víctimas, lo cual se plasmó en el Real Decreto-ley 12/2020, de 31 de marzo, de medidas urgentes en materia de protección y asistencia a las víctimas de violencia de género.

A pesar de ello, tras la finalización del estado de alarma, y a pesar de las medidas del escudo social, las víctimas de violencia de género continúan enfrentando numerosos obstáculos para lograr su autonomía económica, elemento fundamental para la salida de la violencia. Además, coincidiendo con la finalización de las medidas de restricción de la movilidad se ha producido en España un repunte de los asesinatos de mujeres en el ámbito de la violencia machista en pareja o expareja. Según los datos de la Delegación del Gobierno contra la Violencia de Género, el balance de asesinatos de mujeres en dicho ámbito superó en el periodo comprendido entre los meses de mayo y junio a la cifra de víctimas durante los cuatro primeros meses de este año 2021.

Esta situación de alerta por violencia machista, que no es ajena a la agravación de la precariedad socioeconómica motivada por la pandemia y al incremento de violencia grave que se ha producido desde el fin de las restricciones de movilidad, se produce al comienzo del periodo estival, siendo los meses de verano, según datos de la Delegación del Gobierno contra la Violencia de Género, el periodo de mayor prevalencia de la violencia contra las mujeres.

Por tanto, además de la persistencia de las trabas que siguen afectando a la situación socioeconómica de las mujeres víctimas de violencia de género, los desafíos para la convivencia social que representa el citado repunte de violencia extrema requieren redoblar los esfuerzos de los servicios de atención integral a las víctimas.

IV

El artículo 86 de la Constitución Española de 1978 permite al Gobierno dictar decretos-leyes ‘en caso de extraordinaria y urgente necesidad’, siempre que no afecten al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regula-

dos en el Título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

Este real decreto-ley no afecta a las materias mencionadas en el referido artículo constitucional, pues la totalidad de sus preceptos plantean extensiones temporales, puntuales y excepcionales de medidas extraordinarias ya adoptadas en el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo.

Respecto del supuesto habilitante de extraordinaria y urgente necesidad establecido en el artículo 86.1 CE, la jurisprudencia constitucional ha señalado que su apreciación forma parte del juicio político o de oportunidad del Gobierno (por todas, sentencias 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre FJ 3). En este sentido, el Tribunal Constitucional ha precisado que la figura constitucional del real decreto-ley resulta un instrumento constitucionalmente lícito siempre que el fin que justifique emplear la legislación de urgencia sea el de subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, y que por razones difíciles de prever requiere de una acción normativa inmediata (por todas, sentencias 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, 137/2003, de 3 de julio, FJ 3, y 189/2005, de 7 julio, FJ 3; 68/2007, F. 10, y 137/2011, FJ 7).

A mayor abundamiento, el Tribunal Constitucional ha defendido que el real decreto-ley es una herramienta adecuada para paliar 'coyunturas económicas problemáticas' y sus graves efectos según sentencias de STC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8. Concretamente, y en relación con la adopción de medidas de carácter social y económico, el Tribunal Constitucional viene avalando de manera reiterada la adopción de este tipo de medidas en situaciones excepcionales y de urgente necesidad, tal y como demuestran aún los efectos de la pandemia del COVID-19 en nuestro país (SSTC 110/2021, de 13 de mayo (FJ 5) y 111/2021, de 13 de mayo (FJ 5).

En la situación actual, la ya denominada por las autoridades sanitarias como la quinta ola del virus del COVID-19, protagonizada principalmente por la variante delta, y que está afectando tanto a nuestro país como a los países de nuestro entorno, demuestra el claro reflejo de la persistencia de la pandemia y de la rapidez de propagación con que la misma se vuelve a extender por todo el territorio nacional, a pesar del avance generalizado de la vacunación en la población. Este carácter persistente de la pandemia del COVID-19, que se extiende ya desde marzo de 2020, no está sino agravando la situación de los colectivos de por sí más vulnerables de nuestra sociedad, tal y como refleja el último informe del Instituto Nacional de Estadística relativo a la Encuesta de Condiciones de Vida de julio de 2021, y que demuestra que el porcentaje de población en riesgo de pobreza o exclusión social (tasa AROPE) aumentó al 26,4 % en 2020, desde el 25,3 % de 2019.

A pesar del ya mencionado avance e incremento constante de la vacunación en España, y de las perspectivas macroeconómicas favorables que apuntan los principales organismos supervisores nacionales, europeos e internacionales, si bien próxima, aún no se ha alcanzado la plena recuperación económica previa a la pandemia del COVID-19, lo que supone el mantenimiento de situaciones persistentes de vulnerabilidad que requieren de una atención y protección social, particularmente tanto en materia de suministro energético de hogares y consumidores vulnerables, en arrendamientos de vivienda, así como en la lucha contra la violencia de género.

De este modo, la situación en el ámbito económico y social que aún están afrontando estos colectivos vulnerables en España, justifica y explica la necesidad de la adopción de medidas continuistas de protección que permitan, salvaguardar la protección de los hogares y personas más vulnerables.

Es por ello que, como ha quedado acreditado para cada una de las distintas medidas que se contemplan en este real decreto-ley, concurre en el mismo el presupuesto habilitante previsto en el artículo 86.1 de la Constitución Española de existencia de una situación de extraordinaria y

urgente necesidad, que hace del todo imperativo que el Gobierno de la Nación siga adoptando actuaciones que permitan extender y prorrogar la vigencia de aquellas medidas de carácter socioeconómico y jurisdiccional, acordadas por el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, próximas a su finalización y que a día de hoy siguen siendo fundamentales para el bienestar social de la ciudadanía. En suma, como se ha explicado en los apartados anteriores, todas las medidas adoptadas se consideran las necesarias e imprescindibles para atender a los intereses generales afectados existiendo (STC 139/2016 de 21 julio, FJ 3), 'una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación definida que constituye el presupuesto habilitante y las medidas que en el decreto-ley se adoptan' (así, desde un principio, STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3, hasta otras más recientes SSTC 96/2014, de 12 de junio, FJ 5, y 183/2014, de 6 de noviembre, FJ 4).

Por otra parte, resulta claro que, en el caso de haberse optado por el procedimiento legislativo ordinario, aun habiéndose declarado la tramitación de urgencia prevista normativamente tanto en sede administrativa como parlamentaria, no se conseguiría en tiempo y forma aprobar estas medidas socioeconómicas destinadas a dar la necesaria cobertura jurídica a las distintas situaciones descritas que se derivan de la situación de crisis sanitaria, económica y social ocasionadas por la pandemia del COVID-19. De esta forma, se da cumplimiento a la jurisprudencia constitucional que exige que las medidas deban adoptarse en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes (SSTC 68/2007, FJ 10, y 137/2011, FJ 7).

Finalmente, el real decreto-ley atiende al cumplimiento y respeto de los principios de buena regulación, exigibles en todo texto normativo, y que se contemplan en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, la necesidad, eficacia y eficiencia se apoyan en el interés general en el que se fundamentan las medidas de protección que se establecen para los colectivos y hogares más vulnerables. Se respeta también el principio de proporcionalidad, ya que la extensión y prórroga de vigencia de medidas que se contiene en esta norma se consideran necesarias e imprescindibles para paliar la situación de vulnerabilidad de estos colectivos como consecuencia de la pandemia por un plazo prudencial y excepcional (por todas, STC 139/2016, de 21 julio).

Asimismo, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica. Y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma, si bien está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, define claramente sus objetivos, reflejados tanto en su parte expositiva como en la Memoria que lo acompaña.

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

V.1. CORRECCIÓN DE ERRATAS en la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda (DOGC núm. 8229, de 21.9.2020). (DOGC 27.9.2021)