

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



*Registradors de
Catalunya*

162

NOVIEMBRE-DICIEMBRE

2012

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

CODIRECCIÓN

MERCEDES TORMO SANTONJA

CONSEJO DE REDACCIÓN

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ
PEDRO ÁVILA NAVARRO
ANTONIO GINER GARGALLO
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE
LUIS SUÁREZ ARIAS
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

núm. **162**

NOVIEMBRE-DICIEMBRE DE 2012



Decanato Autonómico de los Registradores
de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Joan Miró, 19-21

08005 - BARCELONA

D.L.: B. 22.157-1993

ÍNDICE

I	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	17
	Pedro Ávila Navarro	
I.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	18
	<i>Herencia:</i> Es necesaria la presentación del acta íntegra de declaración de herederos ab intestato	
I.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	18
	<i>Rectificación del Registro:</i> Rectificación de errores de concepto que resultan de los títulos presentados	
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dificultad de la rectificación de errores de concepto cuando hay asientos posteriores	
	<i>Derecho notarial:</i> Todas las copias de una escritura tienen igual valor	
I.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN 04 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	20
	<i>Concurso de acreedores:</i> Los administradores pueden determinar los actos comprendidos en el giro o tráfico	
I.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	20
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No puede cancelarse respecto a la mitad de la ex esposa en una finca inscrita como ganancial	
I.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	21
	<i>Arrendamiento:</i> La inscripción sobre un local vinculado a elementos independientes requiere consentimiento de todos los afectados	
I.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	22
	<i>Calificación registral:</i> El registrador de la propiedad debe calificar teniendo en cuenta la consulta al Registro Mercantil	
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Ante el Registro de la Propiedad no es necesaria la previa inscripción de los administradores en el Mercantil	
I.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	23
	<i>Rectificación del Registro:</i> No es error de concepto el cumplimiento del fondo de una resolución judicial pese a su terminología	
	<i>Calificación registral:</i> El mandamiento judicial debe entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena	

- I.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 23
Expropiación forzosa: No puede inscribirse sobre una finca en la que han variado la titularidad y cargas
Expropiación forzosa: Intervención del organismo expropiante y forma de suplirla
- I.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 24
Recurso gubernativo: El plazo no se interrumpe por calificación negativa de la documentación presentada para subsanar defectos
Concurso de acreedores: Se suspende el procedimiento hipotecario aunque se haya celebrado la subasta
- I.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 25
Comunidad: En la comunidad entre el marido y la sociedad de gananciales deben señalarse las cuotas respectivas
- I.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 26
Anotación preventiva de demanda: Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral
Exceso de cabida: La petición de su nulidad afecta a todos los titulares de la finca
- I.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 26
Principio de tracto sucesivo: La cancelación parcial de hipoteca requiere consentimiento del acreedor
- I.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 27
Propiedad horizontal: La división en propiedad horizontal con asignación del uso de partes concretas equivale a parcelación
- I.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 27
Anotación preventiva de embargo: No puede anotarse el embargo del derecho de crédito del vendedor contra el comprador
- I.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 27
Rectificación del Registro: Errores de concepto cuya rectificación no requiere consentimiento de los interesados
Principio de tracto sucesivo: Innecesario consentimiento del titular cuya titularidad deriva de un error de concepto

I.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)	28
<i>Inmatriculación:</i> El expediente de dominio no requiere coincidencia con las titularidades catastrales	
I.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)	29
<i>Propiedad horizontal:</i> El derecho de uso de un elemento común no requiere la previa constancia registral de ese elemento	
<i>Propiedad horizontal:</i> El derecho de uso de un elemento común no requiere la previa inscripción del régimen de propiedad horizontal	
I.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)	29
<i>Compraventa:</i> No obsta a la naturaleza de compraventa la compensación del precio con otros créditos	
I.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	30
<i>Exceso de cabida:</i> La constancia registral de la referencia catastral no es bastante para la inscripción del exceso que resulta de la certificación catastral	
<i>Obra nueva:</i> La inscripción de obras antiguas no requiere la prueba de la prescripción	
<i>Obra nueva:</i> La inscripción de obras antiguas no requiere licencia de ocupación o utilización	
I.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	30
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> No es anotable la sentencia sin trascendencia real	
I.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	31
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
I.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	31
<i>Documento judicial:</i> Su inscripción requiere firmeza de la resolución	
<i>Hipoteca:</i> Hipoteca cambiaria: La cancelación parcial por una letra requiere previa distribución de intereses y costas	
I.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	32
<i>Representación:</i> Debe justificarse la de quien otorga un poder en nombre de una sociedad	

I.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	33
<i>Propiedad horizontal:</i> Puede limitarse el uso de elementos comunes no esenciales por morosidad en las cuotas	
I.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	33
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Contra la herencia yacente	
I.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	34
<i>Publicidad registral:</i> No se extiende a los modos de consultar el Registro	
<i>Publicidad registral:</i> La presunción de interés de los funcionarios ni impide que el registrador lo califique	
I.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	34
<i>Prohibición de disponer:</i> Su amplitud depende del órgano judicial que la acuerde	
<i>Prohibición de disponer:</i> Alcanza a la novación de hipoteca anterior	
I.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	35
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Conversión en definitiva de la cautelar de la Hacienda sobre vivienda familiar	
I.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	36
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos e impide la cancelación de cargas posteriores	
I.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	36
<i>Recurso gubernativo:</i> Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
I.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	36
<i>Exceso de cabida:</i> Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación	
<i>Exceso de cabida:</i> La inscripción del exceso exige que no haya dudas sobre la identidad de la finca	
<i>Montes:</i> El exceso de cabida de finca colindante con montes públicos requiere informe favorable de los titulares de estos	
I.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)	37
<i>Propiedad horizontal:</i> La rectificación de superficie de un elemento privativo requiere acuerdo de la junta	

I.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)	38
<i>Obra nueva:</i> Es inscribible a obra antigua cuya sanción por infracción no sería de demolición	
<i>Obra nueva:</i> En la obra antigua la situación de fuera de ordenación puede acreditarse después de la inscripción	
I.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)	38
<i>Usufructo:</i> La extinción debe acreditarse, sin que pueda presumirse la renuncia	
I.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)	39
<i>Inmatriculación:</i> Un caso en que no puede presumirse que documentación ha sido elaborada a ese solo efecto	
I.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)	39
<i>Recurso gubernativo:</i> En la calificación negativa de documentos subsanatorios cabe recurrir con nuevo plazo	
<i>Calificación registral:</i> El registrador de la propiedad debe calificar teniendo en cuenta la consulta al Registro Mercantil	
I.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)	40
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Inscripción de incidente de nulidad de la ejecución	
<i>Documento judicial:</i> El registrador no puede calificar el fondo de la resolución	
I.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 06 DE DICIEMBRE DE 2012)	41
<i>Herencia:</i> Partición: Aprobación de la partición en la que el incapacitado está representado por defensor judicial	
I.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)	41
<i>División y segregación:</i> La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma	
I.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)	42
<i>Propiedad horizontal:</i> La propiedad horizontal tumbada no se puede identificar con el complejo inmobiliario privado	
I.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)	42
<i>Calificación registral:</i> Calificación según documento de innecesaria presentación	

- I.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 43
Sociedad limitada: Administración: Ante el Registro de la Propiedad no es necesaria la previa inscripción de los administradores en el Mercantil
- I.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 43
Hipoteca: Ejecución: Suspensión de la ejecución por concurso
- I.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 44
Documento judicial: La declaración de tener por emitida la declaración de voluntad tiene que contener los elementos esenciales del negocio
- I.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 44
Obra nueva: La adecuación de la obra al proyecto es exclusiva responsabilidad del técnico certificador
Obra nueva: La adecuación entre la obra y la licencia corresponde apreciarla al técnico, salvo manifiesta discordancia
Obra nueva: La certificación técnica puede sustituirse por certificado municipal que se refiera a informe técnico
Obra nueva: Deben acreditarse las condiciones impuestas en la licencia
- I.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 45
Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción de la finca en el expediente de dominio
- I.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 46
Concurso de acreedores: En ejecución de hipoteca por pieza separada no es necesario pronunciamiento sobre el carácter de los bienes
Concurso de acreedores: En ejecución de hipoteca por pieza separada no es necesario depósito del sobrante
Hipoteca: Ejecución: Es necesaria manifestación sobre la situación arrendaticia urbana
- I.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 47
Descripción de la finca: Imprecisa descripción en el cambio de rústica a urbana
Descripción de la finca: Intrascendencia de diferencias entre certificación técnica y la del Catastro
Obra nueva: La inscripción de obras antiguas no requiere la prueba de la prescripción
Obra nueva: La inscripción de obras antiguas no requiere licencia de ocupación o utilización

I.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)	48
<i>Obra nueva:</i> La licencia por silencio administrativo no puede adquirirse en contra de la ordenación territorial o urbanística	
<i>Obra nueva:</i> Autorización de la Comisión Regional de Urbanismo en Cantabria	
I.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)	48
<i>Obra nueva:</i> Declaración de terminación parcial de un elemento y correspondientes elementos comunes	
I.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)	49
<i>Reanudación del tracto:</i> Debe constar la notificación al titular y a la persona de quien proceden los bienes	
<i>Reanudación del tracto:</i> Posible notificación genérica en inscripción contradictoria muy antigua	
<i>Reanudación del tracto:</i> En el mandamiento no es necesaria la descripción detallada de la finca	
I.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	50
<i>Actos inscribibles:</i> No es inscribible la oposición a la práctica de determinados asientos posibles en el futuro	
<i>Publicidad formal:</i> No puede informarse sobre la calificación de un título relativo a finca colindante a la del solicitante	
I.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	50
<i>Exceso de cabida:</i> La certificación catastral ha de ser complementaria de un documento público	
<i>Exceso de cabida:</i> Debe acreditarse el pago del Impuesto	
<i>Exceso de cabida:</i> Las dudas sobre identidad de la finca han de ser motivadas y objetivas	
I.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	51
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo gravan	
I.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	52
<i>Hipoteca:</i> Pactos posteriores: La ampliación del plazo requiere consentimiento de acreedores intermedios para mantener el rango	
<i>Hipoteca:</i> Pactos posteriores: La ampliación del plazo no requiere consentimiento de acreedores anotados	

I.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	53
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> No puede tomarse en procedimiento civil sobre finca inscrita a nombre de sociedad que no ha sido parte	
I.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	53
<i>Condición resolutoria:</i> La declaración judicial de resolución requiere intervención de los titulares posteriores a la inscripción del comprador	
I.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	54
<i>Principio de tracto sucesivo:</i> Venta de finca por la dueña de la mitad indivisa y heredera de la otra mitad	
I.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	54
<i>División y segregación:</i> No puede resultar una finca discontinua con parcelas inferiores a la unidad mínima	
<i>Descripción de la finca:</i> La formación de finca discontinua exige conexión de dependencia o servicio común	
I.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	55
<i>Propiedad horizontal:</i> Necesidad de acuerdo de la junta para la habilitación como vivienda de un desván	
I.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	55
<i>Bienes gananciales:</i> El usufructo ganancial sucesivo se excluye de la liquidación de gananciales	
I.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	56
<i>Hipoteca:</i> Ejecución extrajudicial: No es necesario notificar al deudor para que presente tercero que mejore la postura inferior al 70% del tipo	
I.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	57
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Hipoteca y pluralidad de obligaciones	
<i>Hipoteca:</i> Constitución: En la hipoteca en mano común no es necesario fijar la cuota de cada acreedor	
I.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)	58
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al deudor	

II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL.....	60
	Pedro Ávila Navarro	
II.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	61
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución: La extinción sin pago a los acreedores requiere procedimiento concursal	
	<i>Concurso de acreedores:</i> Procede incluso en caso de un solo acreedor	
II.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	61
	<i>Registro Mercantil Central:</i> No identidad entre las denominaciones «AYG Asesores, S.A.» y «AGE Asesores, S.L.»	
II.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	62
	<i>Sociedad anónima:</i> Transformación: En la transformación en limitada debe constar la declaración de que el patrimonio cubre el capital	
	<i>Sociedad limitada:</i> Aumento de capital: En el aumento por compensación de créditos debe constar la fecha de constitución del crédito	
II.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	63
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: La remisión al régimen entonces vigente debe entenderse al vigente en cada momento	
	<i>Sociedad limitada:</i> Página web: Sólo produce efectos jurídicos la publicada en el Registro Mercantil con arreglo a la Ley	
	<i>Sociedad limitada:</i> Página web: Distinción entre la decisión de creación, la ejecución y la publicidad	
II.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	64
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El quórum de constitución del consejo debe contarse sobre el número de consejeros estatutarios	
II.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	65
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El cambio de facultad certificante puede notificarse al apoderado del titular anterior	
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Cambio de facultad certificante y conflicto de intereses en la notificación	
II.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012).....	65
	<i>Sociedad limitada:</i> Aumento de capital: En el que se hace con cargo a reservas es necesario el balance auditado	

- II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 66
Sociedad limitada: Reducción de capital: En reducción por pérdidas es necesario informe de auditoría si no se aumenta a una cifra superior
- II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 66
Sociedad limitada: Junta general: La junta universal requiere justificación de la aceptación y firma de todos los presentes
Sociedad limitada: Junta general: Debe ser convocada por los dos administradores mancomunados
- II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2012 (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2012)**..... 67
Sociedad anónima: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría
Sociedad anónima: Cuentas: El cierre por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores
- II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE 2012)**..... 68
Sociedad anónima: Cuentas: El cargo de quien certifica los acuerdos debe estar inscrito sin contradicción
- II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 68
Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría, aunque esté recurrido el nombramiento
- II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 68
Sociedad limitada: Constitución: Aportación de inmueble hipotecado sin asunción de deuda
- II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 69
Sociedad anónima: Junta general: Debe constar la declaración del presidente de quedar constituida
Sociedad anónima: Junta general: Deben constar los quórum de votación
Sociedad anónima: Junta general: No puede cambiarse la estructura administrativa estatutaria sin modificación de estatutos
- II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)**..... 70
Sociedad limitada: Aumento de capital: En el aumento por compensación de créditos debe constar el consentimiento del acreedor

III	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	71
	María Isabel de la Iglesia Monje	
III.1.	PROYECTOS DE LEY	72
	• Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre) (121/000031)	72
	• Proyecto de Ley Orgánica de medidas de eficiencia presupuestaria en la Administración de Justicia, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (121/000030)	73
	• Proyecto de Ley de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (121/000029)	77
III.2.	PROPOSICIONES DE LEY PRESENTADAS	83
	• Proposición de Ley de ahorro y uso eficiente de la energía (122/000084)	83
	• Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar y de protección ante procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual (122/000083)	83
	• Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda (122/000082)	86
III.3.	CONSEJO DE MINISTROS	89
IV	NOVEDADES LEGISLATIVAS	94
IV.1.	INSTRUCCIÓN 1/2012, de 3 de octubre, por la que se aprueban las normas para la designación de registrador interino y accidental en Cataluña (DOGC 02/11/2012)	95
IV.2.	DECRETO 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad (DOGC 02/11/2012)	95
IV.3.	CORRECCIÓN DE ERRATA en la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto (DOGC núm. 6077, pág. 9942, de 29.2.2012) (DOGC 15/11/2012)	95
IV.4.	LEY 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito (BOE de 15 noviembre de 2012)	95
IV.5.	DECRETO-LEY 2/2012, de 25 de septiembre, sobre mejoras de la prestación económica de incapacidad temporal del personal al servicio de la Administración de la Generalidad, de su sector público y de las universidades públicas catalanas (BOE 19/11/2012)	95

IV.6. DECRETO-LEY 3/2012, de 16 de octubre, de reordenación urgente de determinadas garantías financieras del sector público de la Generalidad de Cataluña y de modificaciones tributarias (BOE 19/11/2012).....	96
IV.7. REAL DECRETO-LEY 28/2012, de 30 de noviembre, de medidas de consolidación y garantía del sistema de la Seguridad Social (BOE 01/12/2012)	96
IV.8. DECRETO 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico (DOGC 05/12/012).....	96
IV.9. RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2012, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (BOE 08/12/2012)	96
IV.10. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 6777-2012, contra los artículos 59, 64.4 y apartado séptimo de la disposición adicional sexta de la Ley de Cataluña 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (BOE 17/12/2012)	96
IV.11. DECRETO LEY 5/2012, de 18 de diciembre, del impuesto sobre los depósitos en las entidades de crédito (DOGC 19/12/2012)	96
IV.12. LEY 11/2012, de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente (BOE 20/12/2012)	97
IV.13. LEY 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 (BOE 28/12/2012)	97
IV.14. LEY 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica: (BOE 28/12/2012)	97
IV.15. DECRETO LEY 8/2012, de 27 de diciembre, de modificación de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones (DOGC 28/12/2012)	97
IV.16. ORDEN de 19 de diciembre de 2012, del Departamento de Justicia, por la que se dispone un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación registral aprobada por el Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles (BOE 28/12/2012)	97

IV.17. DECRETO LEY 7/2012, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia fiscal que afectan al impuesto sobre el patrimonio (DOGC 28/12/2012)	97
IV.18. ORDEN JUS/427/2012, de 19 de diciembre, por la que se dispone un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación registral aprobada por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles (DOGC 28/12/2012)	98
IV.19. DECRETO 170/2012, de 27 de diciembre, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga de los presupuestos de la Generalidad de Cataluña para el 2012 mientras no sean vigentes los del 2013 (DOGC 31/12/2012)	98
IV.20. DECRETO 171/2012, de 27 de diciembre, por el que se prorroga la vigencia del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda del 2009-2012 (DOGC 31/12/2012)	98
IV.21. RESOLUCIÓN JUS/2896/2012, de 17 de diciembre, por la que se fijan las tarifas en los procedimientos de mediación de la Ley 15/2009, de 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado (DOGC 31/12/2012)	98
V COLABORACIONES	99
V.1. El 22 de noviembre tuvo lugar en el salón de actos de nuestro Decanato, una jornada sobre el Anteproyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual fue inaugurada por la Consejera de Justicia de la Generalidad de Cataluña Pilar Fernández Bozal. A continuación os presentamos un resumen de las intervenciones de los ponentes: Sergio Llebaría Samper, Alejandro Fuentes-Lojo Lastres, Josep María Sabater Sabaté, Fernando de la Puente y Alfaro, Ramón García-Torrent Carballo, Oscar Calderón de Oya y Silvia Cano Arteseros	100
Sergio Llebaría Samper	100
<i>Catedrático de Derecho Civil. Facultad de Derecho de ESADE (Univ. Ramon Llull)</i>	
Alejandro Fuentes-Lojo Lastres.....	103
<i>Abogado en ejercicio. Socio-director del Bufete Fuentes Lojo Abogados Asociados</i>	
Josep María Sabater Sabaté	107
<i>Secretario judicial</i>	
Fernando de la Puente Alfaro.....	111
<i>Registrador de la propiedad. Notario</i>	

Ramón García-Torrent Carballo.....	115
<i>Notario</i>	
Oscar Calderón de la Oya	118
<i>Abogado del Estado (exc.). Vicesecretario general y vicesecretario 1.º del Consejo de Administración de Caixabank SA</i>	
Silvia Cano Arteseros	120
<i>Inspectora coordinadora de la Agencia Tributaria de Cataluña</i>	

I

RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Pedro Ávila Navarro

I.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Herencia: Es necesaria la presentación del acta íntegra de declaración de herederos ab intestato

Para la inscripción de una herencia basada en un acta de declaración de herederos ab intestato no basta con un testimonio en relación con la mera expresión de quién resulta ser heredero: «La copia de ésta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras, ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer [...] principio por lo demás sancionado expresamente por el art. 321 LEC cuando priva al *testimonio o certificación fehaciente de sólo una parte de un documento* de su carácter de *prueba plena*. [...] Es cierto que la R. 08.07.2005 mantuvo una doctrina contraria, entendiendo que bastaba ‘con que el notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad’», doctrina que se apartaba de otra secular anterior que había resumido la R. 13.01.1960 cuando mantuvo que el título de la sucesión –en ese caso el testamento– al ser el título fundamental de la sucesión debía ser objeto de presentación en su contenido íntegro y no por inserción parcial; [...] Doctrina que fue refrendada, por lo que se refiere a este punto en concreto, por la S.TS (3.ª) 20.05.2008, por la que se anuló el último inciso del párrafo último del art. 209 RN, en el que se establecía que la declaración que pusiese fin al acta de notoriedad sería ‘firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior’».

R. 02.10.2012 (Notario Bartolomé Martín Vázquez contra Registro de la Propiedad de Sevilla-11) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13605.pdf>

I.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Rectificación del Registro: Rectificación de errores de concepto que resultan de los títulos presentados

Rectificación del Registro: Dificultad de la rectificación de errores de concepto cuando hay asientos posteriores

Derecho notarial: Todas las copias de una escritura tienen igual valor

En su día, una escritura de herencia en la que se adjudicaba una finca a dos herederas como fiduciarias sujetas a sustitución fideicomisaria y prohibición de disponer, se inscribió sin referencia a la sustitución y prohibición; después, las dos herederas disolvieron la comunidad y adjudicaron la finca a una de ellas, lo que causó la inscripción correspondiente. Ahora se presenta en el Registro una instancia en la que se solicita la rectificación de los errores advertidos y la anotación preventiva del art. 42.9 LH. La registradora considera que, al haberse iniciado ya un procedimiento de rectificación, habiéndose rehusado las tres notificaciones verificadas a la titular registral en la inscripción que se pretende rectificar, sólo cabe acudir a la vía judicial, sin que quepa iniciarse un nuevo procedimiento de rectificación. La Dirección señala cómo «la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. art. 217 LH)»; a esta última se ha referido la S. 28.02.1999 (en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada), diciendo que si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos «no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial; basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia; esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada»; y también la Dirección General en varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.01.2012) ha contemplado «la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados». Así pudo actuarse en su día, «el error podría ser rectificado de oficio por la registradora, al resultar con claridad no del asiento, pero sí de la confrontación del título con el mismo»; pero actualmente existe una inscripción posterior, la de disolución de comunidad, que tiene como soporte el asiento erróneo y que necesariamente también tiene que ser rectificada; y en esta inscripción posterior no nos encontramos ante un error del Registro, sino ante un asiento inexacto, aun cuando su causa indirecta se encuentre en el error padecido en la inscripción anterior y arrastrado a través de la publicidad formal del propio Registro», por lo que la rectificación requiere en todo caso el consentimiento de todos los interesados o, en su defecto, resolución judicial.

No obstante, la Dirección se extiende sobre el procedimiento de rectificación del art. 326 RH, y dice que «es un procedimiento que se inicia de oficio por el registrador. El interesado puede solicitar la rectificación del Registro por errores materiales o de concepto mediante la presentación del título inscribible y el registrador procederá a su práctica cuando no sea necesaria la concurrencia de ningún otro consentimiento. Si es preciso el consentimiento de cualquier otro interesado y se trata de un error de concepto, es él quien tiene que decidir si convocar o no a los interesados e iniciar el procedimiento del art. 326 RH. Pero no existe ninguna norma hipotecaria que le obligue a esta práctica, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que hubiese podido incurrir por los perjuicios que puedan derivarse de su actuación. De ahí que la anotación prevista en el art. 42.9 LH sólo procede en los supuestos de iniciación de oficio del procedimiento rectificatorio, o habiendo sido solicitada la rectificación por uno de los interesados y considerando el registrador procedente dicha rectificación pero sujeta al requisito de la obtención del consentimiento de otros interesados, procede de oficio a la iniciación del procedimiento del art. 326 RH».

Y en cuanto a la exigencia de la registradora de que se presentase la misma copia inscrita, dice la Dirección que «si el error es claro y se deduce de la confrontación con el título formal que causó el asiento, aunque sea a través de una nueva copia del mismo título, no puede haber

obstáculo alguno para la inscripción de la rectificación. Lo contrario sería atribuir a la copia que originó la inscripción un valor superior a la matriz».

R. 03.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Montefrío) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13606.pdf>

1.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN 04 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Concurso de acreedores: Los administradores pueden determinar los actos comprendidos en el giro o tráfico

Se trata de una escritura de compraventa con subrogación en un préstamo hipotecario, con la circunstancia de que la entidad vendedora está declarada en concurso de acreedores; pero «el auto de declaración del concurso decreta la conservación por el deudor de las facultades de administración y disposición del patrimonio, quedando sometido su ejercicio a la autorización y conformidad de los administradores concursales; [...] los administradores concursales consienten la operación en atención a que es inherente a la continuación de la actividad de la empresa y propia de su giro o tráfico, por lo que manifiestan que no está sujeta a previa autorización judicial de acuerdo con los arts. 43 y 44 L. 22/09.07.2003, Concursal». Dice la Dirección que «es obvio que si el legislador permite a los administradores determinar con carácter general los actos que deben entenderse comprendidos en el giro o tráfico, con más razón habrá que entender que les permite hacerlo cuando esa determinación la hagan caso por caso, es decir, uno a uno, en que el riesgo de una determinación errónea es evidentemente mucho menor».

En cuanto al problema de, si al referirse la enajenación a un bien afecto al pago de un crédito con privilegio especial, debe entenderse, en virtud de lo dispuesto en el art. 155.3 L. 22/2003, necesita de autorización judicial, añade la Dirección que una interpretación lógica y sistemática del art. 155.3 L. 22/2003 «lleva a concluir que no estamos ante una excepción (art. 155.3) de las excepciones (art. 43.3), sino, como mucho, a una modulación del principio general (art. 43.2); es decir, que el precepto en cuestión (art. 155.3) se limita (para los casos en que sea necesaria la autorización judicial porque no concurre ninguna de las excepciones legales) a determinar el contenido de esa autorización y sus consecuencias según los casos».

R. 04.10.2012 (Notario Francisco Rodríguez Boix contra Registro de la Propiedad de Huesca-1) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13607.pdf>

1.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Anotación preventiva de embargo: No puede cancelarse respecto a la mitad de la ex es- posa en una finca inscrita como ganancial

Se trata de un mandamiento en el que se ordena «la reducción del embargo trabado sobre la mitad ganancial propiedad de la ex mujer» de una finca inscrita como ganancial. No puede

practicarse la operación porque la sociedad de gananciales está «caracterizada por la inexistencia de cuotas ideales pertenecientes a cada uno de los cónyuges sobre cada concreto bien ganancial (vid., por todas, la R. 17.08.2010)». Tampoco puede practicarse en virtud de una resolución judicial no firme, aunque lo sea por un recurso de revisión que, según la recurrente no tiene efectos suspensivos; porque la reducción del inmueble o derecho anotados son supuestos de cancelación parcial (art. 80 LH) que «producirá la liberación de la porción beneficiada de forma definitiva, no provisional, y con vocación temporalmente ilimitada, pudiendo ello causar a los implicados perjuicios irreparables, lo que justifica la plena vigencia del precepto contenido en el art. 524.4 LEC con carácter general en relación a las sentencias, y el último párrafo del art. 174 RH respecto a las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial, precisándose, en consecuencia, resolución judicial firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo».

R. 04.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-6) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13608.pdf>

I.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Arrendamiento: La inscripción sobre un local vinculado a elementos independientes requiere consentimiento de todos los afectados

Se trata de un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda sobre una parte no segregada de la finca matriz, vinculada «ob rem» con veintidós fincas registrales segregadas e independientes; la arrendadora es la comunidad de propietarios; no figura legalizado ningún libro de actas de la comunidad y no puede deducirse la correspondencia de los titulares registrales con los asistentes a la junta, cuyos acuerdos adicionalmente no fueron adoptados por unanimidad. Dice la Dirección que el RD. 297/23.02.1996, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, «establece una cierta flexibilidad en los requisitos que deben cumplir los títulos presentados (art. 2) en orden al principio de especialidad, pero no en relación al tracto sucesivo». En el primer aspecto, no es precisa la segregación de la parte arrendada, siempre que consten «los datos precisos para su identificación y descripción y en su caso la cuota de propiedad que corresponda a la finca arrendada, si fuera una división horizontal donde se ubicara y los gastos se atribuyeran al arrendatario»; cosa que no se cumple en el caso concreto. En el segundo, los actos de gravamen y disposición de estos elementos [vinculados 'ob rem' con fincas privativas], así como su desvinculación, requieren el consentimiento individualizado de los afectados, en el caso la totalidad de los propietarios, además del acuerdo unánime o cuasi unánime de la comunidad»; pero, «sin precisar mayor examen, en el caso se presenta un certificado en el que no constan la identificación de los comparecientes, ni su correspondencia con los titulares registrales, ni el resultado de la votación es la unanimidad o cuasi unanimidad del acuerdo [...]; además, el hecho de no constar la legalización de los libros de la comunidad supone, adicionalmente, la falta de regularidad formal del representante de la comunidad».

R. 05.10.2012 (Buddha Beach Banús, S.L., contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13610.pdf>

1.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Calificación registral: El registrador de la propiedad debe calificar teniendo en cuenta la consulta al Registro Mercantil

Sociedad limitada: Administración: Ante el Registro de la Propiedad no es necesaria la previa inscripción de los administradores en el Mercantil

Se trata de una compraventa en la que la sociedad compradora está representada por el administrador único, no inscrito en el Registro Mercantil; «la notaria autorizante, al establecer juicio sobre la suficiencia de la representación, hace la expresa salvedad de la necesidad de inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil». La Dirección hace unas reflexiones didácticas sobre la representación, en el sentido de que «el cumplimiento por el notario de los deberes que le impone el repetido art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, facilita la prueba de la representación ante el Registro y, por expresa disposición del legislador, impide al registrador hacer un examen más detenido de la existencia y suficiencia de la representación pero no le dispensa de practicar el asiento –con arreglo a los principios de celeridad y defensa del interés público en que hay que comprender también el interés de los usuarios para cuya defensa y protección, no en último sino en primer término, fueron pensados tanto los notarios públicos como los Registros de la Propiedad– si de los datos que resultan de la escritura, o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse completamente de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada: de la misma forma que –aun faltando el cumplimiento de todos los deberes por parte de notario prevenidos en el art. 98 L. 24/2001– se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación (que el precepto prohíbe al registrador exigir pero no a la parte aportar)»; y sobre la facultad del registrador, «y también del deber, de aportar la [prueba] que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad»; o sea, de la consulta directa al Registro Mercantil. Pero es que en este caso el nombramiento del administrador no se ha inscrito en el Registro Mercantil; y sobre esto, la Dirección reitera la doctrina de que «el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación [...] no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad». Pero es preciso que «se desvirtúe la presunción de validez y exactitud del contenido registral a través de los actos y acuerdos adoptados por la sociedad con los requisitos y garantías exigidos por la legislación mercantil que permitan concluir la congruencia de dicho nombramiento con la situación que publica el Registro Mercantil [...] y es preciso justificar que el nombramiento es válido por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable [...] De ahí que] la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. arts. 12, 77 a 80, y 111, 108 y 109 RRM, y 222.8 LH y 110.1 L. 24/2001); todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del

Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada».

R. 05.10.2012 (Inverenda, S.L., contra Registro de la Propiedad de Montblanc) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13611.pdf>

1.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

***Rectificación del Registro:* No es error de concepto el cumplimiento del fondo de una resolución judicial pese a su terminología**

***Calificación registral:* El mandamiento judicial debe entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena**

«Como consecuencia de una sentencia judicial en la que se resuelve un contrato por ejercicio de la condición resolutoria por falta de pago, en el mandamiento que acompaña la sentencia dirigido al registrador se ordena la ‘anotación preventiva del dominio y la posesión’ de una finca a favor del que vendió». El registrador canceló la inscripción de venta, y las posteriores transmisiones, cuyos titulares habían sido partes en el procedimiento. Ahora se pretende la rectificación del «error de concepto, ya que no se ha tomado anotación preventiva, sino que se han cancelado inscripciones». Dice la Dirección que «la orden del juez ordenando el reflejo registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo indiferente que se utilice una terminología en cierto modo confusa, pues lo relevante es el reflejo registral que corresponda, y que es la esencia del mandamiento. En el presente caso, acordada la resolución de un contrato, los asientos a practicar son las cancelaciones correspondientes, en la forma en que ha procedido el registrador. Por ello no ha existido ningún error, y no es atendible la solicitud de rectificación».

R. 06.10.2012 (Mengopesol, S.L., contra Registro de la Propiedad de Orihuela-1) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13612.pdf>

1.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

***Expropiación forzosa:* No puede inscribirse sobre una finca en la que han variado la titularidad y cargas**

***Expropiación forzosa:* Intervención del organismo expropiante y forma de suplirla**

Ante unas actas de ocupación y pago en expediente de expropiación forzosa, suscritas por los expropiados y por el representante de la beneficiaria, la Universidad, el registrador objeta:

1. Que «desde el día de la firma de la documentación calificada se han producido múltiples variaciones en la titularidad y estado de cargas de dicha finca, por lo que existen nuevos titulares

que no han intervenido en la expropiación». La Dirección confirma esa objeción, en cuanto se deriva del principio de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. art. 24 C.E.) «la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento determinante del asiento por sí, o por sus herederos legalmente acreditados [...] Para evitar que, durante la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca, se haga inútil el procedimiento iniciado, se establece en la normativa hipotecaria que si el organismo expropiante solicita, a los efectos del procedimiento expropiatorio, la expedición de certificación de cargas, se hará constar su expedición y el procedimiento correspondiente mediante nota marginal (cfr. arts. 32.1 RH y 22 RD. 1093/04.07.1997, 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)».

2. Que, «según el art. 2 de la Ley de Expropiación, la expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia y el Municipio», y por tanto, «las actas de pago y de ocupación deben de estar suscritas por el representante legal del organismo expropiante, sin perjuicio de la comparecencia de la persona expropiada y de la entidad beneficiaria, debidamente representada». La Dirección no mantiene este defecto, porque la inicial omisión del organismo expropiante queda «suplida por resolución administrativa que se acompaña a dichas actas, por la que se ratifica el contenido de las mismas».

R. 08.10.2012 (Universidad de Alicante contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13614.pdf>

1.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Recurso gubernativo: El plazo no se interrumpe por calificación negativa de la documentación presentada para subsanar defectos

Concurso de acreedores: Se suspende el procedimiento hipotecario aunque se haya celebrado la subasta

1. Recurso gubernativo.– «Como resulta del art. 326 LH, *El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de notificación de la calificación*. En consecuencia, una vez notificada la calificación, comienza a correr el cómputo del plazo de un mes para interponer el recurso. Si durante este plazo el interesado pretende subsanar las deficiencias señaladas en la nota y para ello aporta nueva documentación o subsana la presentada no por ello deja de correr el plazo para impugnar el contenido de la calificación. De este modo si, aportada nueva documentación o subsanada la ya presentada lo es en términos que no satisfacen al registrador que calificó en su momento y el interesado decide recurrir, es preciso que lo haga tempestivamente, antes de que se agote el plazo de un mes desde que se le notificó la calificación negativa» (ver art. 323.2 LH). Sin embargo, en este caso, «el registrador al analizar si la documentación presentada para subsanar los defectos observados en su nota es suficiente ha emitido una nueva nota negativa en la que reproduce en su inciso final el conjunto de recursos que puede interponer el interesado así como el plazo

para llevarlos a cabo por lo que ha dado pie, indebidamente, a un nuevo cómputo del plazo de un mes que no permite ahora apreciar la concurrencia de causa de inadmisión por extemporaneidad».

2. Concurso de acreedores.— En el fondo del asunto, se debate sobre «un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria cuando se produce la circunstancia de que el deudor se encuentra en situación de concurso y el decreto de adjudicación es posterior a la fecha de declaración del concurso si bien la subasta se celebró con anterioridad». Dice la Dirección que la suspensión de actuaciones que se hallaran en tramitación «es un efecto inmediato derivado de la jurisdicción universal del juez de lo mercantil (arts. 8 y 55 L. 22/09.07.2003, Concursal) y por ello, con independencia del momento concreto en que el Juzgado de Primera Instancia tenga conocimiento y de la resolución que el secretario adopte al respecto (art. 568 LEC), desde el punto de vista sustantivo la suspensión opera salvo que concurren los supuestos de excepción previstos en la Ley»; y eso, «aún cuando se hubiera anunciado la subasta [...], producida la suspensión en cualquier supuesto corresponde al juez de lo mercantil decidir sobre su reanudación o no»; a mayor abundamiento, «la celebración de la subasta en el procedimiento de ejecución no implica todavía la finalización del procedimiento. Como se deduce de una simple lectura del art. 650 LEC, una vez realizada la subasta pueden llevarse a cabo distintas actuaciones procesales que incluso pueden llevar a la no aprobación del remate y al cierre del procedimiento o a la celebración de una nueva subasta (art. 653 LEC). De aquí que sólo cuando se apruebe el remate y se consigne, en su caso, el precio total, se dicta el decreto de adjudicación que, aunque puede ir seguido de algunas operaciones complementarias, pone fin al procedimiento de ejecución (art. 650.6 LEC). La mera celebración de la subasta no pone fin al procedimiento de ejecución y, en consecuencia, y tal como afirmó este Centro en su R. 04.05.2012, sólo cuando quede acreditado debidamente que el decreto de adjudicación se llevó a cabo en fecha anterior al auto de declaración del concurso puede afirmarse que el testimonio correspondiente puede acceder a los libros del Registro como acto anterior al concurso aunque conste inscrita o anotada su declaración».

R. 08.10.2012 (Banco Popular Español, S.A., contra Registro de la Propiedad de San Javier – 2) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13615.pdf>

I.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Comunidad: En la comunidad entre el marido y la sociedad de gananciales deben señalarse las cuotas respectivas

Se trata de «una sentencia dictada en un procedimiento de liquidación de gananciales que declara que un bien pertenece ‘pro indiviso al marido y a la sociedad de gananciales en proporción al valor de las aportaciones respectivas’». Señala la Dirección que «el art. 54.1 RH, en aras a la necesaria claridad que imponen las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condueño», lo que se aplica incluso cuando las distintas partes pertenezcan al mismo titular pero con distinto carácter (ver también el art. 1354 C.c.); «sin que sean suficientes para cumplir con esta exigencia las presunciones de igualdad de los arts. 393 y 1138 C.c., pues

dado su carácter, no definen la extensión del derecho (vid. R. 23.03.1994, entre otras), y sin que se pueda suplir dicha determinación, que ha de ser indubitada, por referencia a cálculos aritméticos basados en datos ajenos al propio Registro, como los señalados en el escrito del recurso».

R. 09.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ceuta) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13616.pdf>

1.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Anotación preventiva de demanda: Debe denegarse si la demanda no se dirige contra el titular registral

Exceso de cabida: La petición de su nulidad afecta a todos los titulares de la finca

«Se presenta en el Registro demanda de propiedad sobre una parte de finca que la sociedad demandante estima se ha incorporado a otra de la mercantil demandada, inscribiéndose como un exceso de cabida». La Dirección confirma la objeción registral de «no haber sido demandados los titulares de asientos posteriores que podrían verse afectados»; vuelve a repetir su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales (fundamentalmente, la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento); y concluye que, «trátándose de declarar la nulidad de un asiento, la demanda ha de dirigirse contra todos aquéllos a quienes el asiento que se pretende anular conceda algún derecho». En el caso concreto «podría afirmarse que no haría falta la intervención de los titulares de derechos posteriores al concluirse que a ellos no debería afectarles el procedimiento»: pero al implicar la demanda una rectificación de la descripción de la finca y cancelación del exceso de cabida, «afecta así plenamente a los titulares de las inscripciones posteriores».

R. 09.10.2012 (2 A. D. C. XXI, S.L., contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13617.pdf>

1.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Principio de tracto sucesivo: La cancelación parcial de hipoteca requiere consentimiento del acreedor

«Debe decidirse en este expediente si se puede hacer constar por nota marginal a la inscripción de hipotecas, que la deuda garantizada por dichas hipotecas ha sido íntegramente satisfecha o contablemente cancelada, mediante un mandamiento del Juzgado en un procedimiento de divorcio, en el que [...] la entidad acreedora no ha sido parte del procedimiento». La Dirección, repitiendo una vez más la doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales («el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos...»), concluye que «el titular

registral afectado por la pretensión, esto es, el acreedor hipotecario titular de la hipoteca debió intervenir en suficiente forma».

R. 10.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontedeume) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13619.pdf>

I.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Propiedad horizontal: La división en propiedad horizontal con asignación del uso de partes concretas equivale a parcelación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 03.04.2012.

R. 15.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ibiza-4) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13621.pdf>

I.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Anotación preventiva de embargo: No puede anotarse el embargo del derecho de crédito del vendedor contra el comprador

Vendida una finca con precio aplazado, e impagado en parte, se ordena en procedimiento judicial el embargo del derecho crediticio que tiene la embargada contra la compradora y actual titular registral de una finca y de los pagos que tenga que hacer tal titular registral al embargado. El registrador deniega la anotación por recaer sobre un derecho de crédito. En lacónica resolución, dice la Dirección que «es esencial, para su inscripción en el Registro que lo que se embargue sea un derecho real que recaiga sobre un bien inmueble, y en el presente supuesto ni existe derecho real ni grava inmueble alguno».

R. 15.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrox) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13622.pdf>

I.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Rectificación del Registro: Errores de concepto cuya rectificación no requiere consentimiento de los interesados

Principio de tracto sucesivo: Innecesario consentimiento del titular cuya titularidad deriva de un error de concepto

«En convenio regulador formalizado en escritura pública en Alemania y en sentencia judicial, ambas como consecuencia de un divorcio, se adjudica al marido ‘el piso en propiedad sito

en España e inscrito exclusivamente a su nombre'»; en realidad el piso está inscrito a nombre de él y de su esposa por mitades, aunque en las inscripciones anteriores, de compra del solar y de declaración de obra nueva, figura como titular exclusivamente el marido. «El registrador estima necesario el consentimiento de la ex esposa para inscribir la adjudicación, ya que es titular registral». La Dirección dice que «es muy posible la existencia de un error de concepto, puesto que en las inscripciones de adquisición del solar y en la extensa de propiedad horizontal no figura la esposa y, si bien es cierto que, en principio, será necesario su consentimiento, por aplicación de los arts. 216 y 217 LH, esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (entre otras, las R. 05.05.1978, R. 06.11.1980, R. 10.09.2004, R. 13.09.2005, R. 19.06.2010 y R. 29.02.2012), que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d LH, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido, podría rectificarse el Registro si, mediante la aportación de las escrituras de adquisición del solar y de declaración en régimen de propiedad horizontal, se acredita que el marido es el único dueño del piso en cuestión». De manera que acuerda «desestimar el recurso interpuesto, sin perjuicio de la rectificación registral expresada».

R. 16.10.2012 (Notario Javier González Granado contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 08.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/08/pdfs/BOE-A-2012-13802.pdf>

I.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Inmatriculación: El expediente de dominio no requiere coincidencia con las titularidades catastrales

El defecto de que se trata es «la discrepancia de titularidades existente entre el testimonio del auto de expediente de dominio para la inmatriculación de fincas y los certificados catastrales descriptivos y gráficos que se aportan». El art. 53.7 L. 13/30.12.1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, exige para la inmatriculación *certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título*; lo que «es aplicable a todo medio inmatriculador (R. 05.10.2004 y muchas otras posteriores), incluido el expediente de dominio, pues su finalidad es evitar la discordancia entre el contenido del Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que acceden al Registro, pero la plena coincidencia se limita a la descripción de la finca y no a las titularidades catastrales, como resulta de la literalidad del precepto (R. 16.12.2010)». El art. 298 RH, para la inmatriculación en virtud de título público, añade el requisito de que *la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente*. pero eso «no es extrapolable al supuesto de inmatriculación de fincas por expediente de dominio, no sólo porque la Ley no lo exija, sino porque es un procedimiento inmatriculador distinto y distintas son las exigencias que el ordenamiento prevé para unos y otros (vide R. 02.10.2008) [fundamentalmente por las mayores garantías del expediente de dominio sobre el doble título del art. 205 LH], por lo que no puede añadirse una exigencia de coincidencia con la titularidad catastral

prevista para este último medio inmatriculador que no resulta de la regulación del expediente de dominio».

R. 16.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Nájera) (BOE 08.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/08/pdfs/BOE-A-2012-13804.pdf>

I.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Propiedad horizontal: El derecho de uso de un elemento común no requiere la previa constancia registral de ese elemento

Propiedad horizontal: El derecho de uso de un elemento común no requiere la previa inscripción del régimen de propiedad horizontal

Para inscribir el derecho de uso exclusivo de un elemento común basta con la descripción que del mismo se hace en el documento, sin necesidad de que su existencia esté previamente indicada en la inscripción; y eso, aunque no se haya otorgado el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, «ya que la situación de horizontalidad puede perfectamente existir sin necesidad de la previa formalización de aquél (cfr. art. 1 y disp. trans. 1 LPH)».

R. 17.10.2012 (Comunidad de propietarios de la calle Burgos de Santander contra Registro de la Propiedad de Santander-4) (BOE 08.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/08/pdfs/BOE-A-2012-13805.pdf>

I.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Compraventa: No obsta a la naturaleza de compraventa la compensación del precio con otros créditos

J vende a B una finca en precio x; comparece D, que reconoce adeudar a B esa misma cantidad por razón de otra operación anterior formalizada en escritura pública, pero que tiene derecho a cobrar el precio de la venta por cesión que le ha hecho el vendedor en documento privado; los dos créditos se declaran extinguidos por compensación. La Registradora considera que el contrato es una dación en pago y no una compraventa, «por lo que cuestiona la existencia y licitud de la causa del contrato, como elemento esencial que es del negocio traslativo, y exige que ésta sea expresada en el título inscribible». Dice la Dirección que se trata de «una compraventa en la que los medios de pago del precio son mediante compensación de créditos entre las partes y un tercero», y los documentos de los que resultan los distintos créditos que se compensan no afectan al título traslativo ni a la validez de la compraventa. «Como no se ha señalado defecto alguno en la nota de calificación, relativo a los medios de pago a efectos de la normativa de blanqueo de capitales, nada hay que resolver sobre ese punto».

R. 17.10.2012 (Notario Ramón García-Torrent Carballo contra Registro de la Propiedad de Roses-1) (BOE 08.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/08/pdfs/BOE-A-2012-13806.pdf>

I.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

***Exceso de cabida:* La constancia registral de la referencia catastral no es bastante para la inscripción del exceso que resulta de la certificación catastral**

***Obra nueva:* La inscripción de obras antiguas no requiere la prueba de la prescripción**

***Obra nueva:* La inscripción de obras antiguas no requiere licencia de ocupación o utilización**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.06.2012; porque «si bien es cierto que las dudas de identidad de una finca con la parcela catastral deben ser justificadas por la registradora en su nota de calificación, también lo es que de la descripción de las fincas en la escritura calificada resulta explícitamente la discrepancia entre los datos registrales y los nuevos datos por los que se pretende sustituir a aquéllos» (no consta acreditación del cambio de dirección de la finca urbana o de la atribución de referencia catastral a las rústicas).

«El acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística» (como pedía el registrador).

La licencia de ocupación o utilización no es necesaria para la inscripción de «obras declaradas e inscritas en virtud de la acreditación de una antigüedad superior al plazo señalado por la ley para la caducidad de la acción de disciplina urbanística; supuestos en los que, por definición, existe una contradicción de la edificación y, por regla general, el uso previsto para la misma con la propia ordenación urbanística».

R. 18.10.2012 (Notario Antonio-Juan García Amezcua contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14264.pdf>

I.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

***Anotación preventiva de demanda:* No es anotable la sentencia sin trascendencia real**

No puede practicarse la anotación preventiva de una sentencia que no contiene ningún pronunciamiento de trascendencia real (se desestima una demanda sobre nulidad de una partición judicial y, según escritura que se acompaña, todos los herederos reconocen adeudar a la demandante determinada cantidad): «No se trata de ninguna de las anotaciones previstas en el art. 42 LH y tampoco ha sido ordenada la anotación por la autoridad judicial como medida cautelar al amparo del art. 727.6 LEC».

R. 18.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14265.pdf>

I.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

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

«La titular registral de una finca sobre la que se tomó anotación preventiva de demanda, solicita la cancelación de ésta alegando que se practicó infringiendo la norma del art. 20 LH, toda vez que el procedimiento judicial en el que se dictó el mandamiento de anotación se promovió contra persona distinta al titular registral y sin hacerse constar que existieran indicios racionales de que los verdaderos titulares fueran las personas contra las que se dirigía dicho procedimiento judicial». La Dirección reitera su doctrina de que «el recurso contra la calificación registral debe únicamente decidirse si está o no fundada en Derecho aquélla por la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, de modo que no procede dilucidar si el asiento cuya cancelación ahora se solicita fue o no correctamente practicado. Los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1.3 LH)»; además de que, «fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva (cfr. art. 86 LH), las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria (resolución firme), que ordenará el juez o Tribunal cuando sea procedente (cfr. art. 83 LH y R. 21.11.2006)».

R. 19.10.2012 (Humaper Toledo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Orgaz) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14266.pdf>

I.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Documento judicial: Su inscripción requiere firmeza de la resolución

Hipoteca: Hipoteca cambiaria: La cancelación parcial por una letra requiere previa distribución de intereses y costas

En mandamiento judicial se ordena la rectificación de una cancelación total de una hipoteca cambiaria, que debe ser cancelación parcial, por pago de sólo una de las dos letras garantizadas; la Dirección aborda los dos extremos debatidos:

–«El asiento de inscripción requiere la firmeza de la resolución judicial»; mientras tanto no cabría sino la anotación preventiva de la resolución (art. 524. 4 LEC).

–En la hipoteca cambiaria no se distribuyó la responsabilidad hipotecaria –más allá del nominal de los efectos– en cuanto a intereses remuneratorios, demora, costas y gastos extrajudiciales y demora extracambiaria; por lo que la rectificación exige determinación de la parte ejecutada por estos conceptos y de la que debe subsistir.

R. 19.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pinto-2) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14267.pdf>

1.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Representación: Debe justificarse la de quien otorga un poder en nombre de una sociedad

En una compraventa otorgada por una sociedad a través de un apoderado «se trata de dilucidar si en los casos de representación voluntaria derivada de representación orgánica la reseña identificativa a que se refiere el art. 98 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, debe comprender no sólo el documento que acredite la primera sino también el de la segunda». La Dirección se refiere al «necesario control registral de la debida intervención del titular registral en los actos inscribibles que le afectan», intervención que «debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid R. 12.04.1996, citada expresamente por la R. 12.04.2002)». En caso de que esos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil corresponderá al registrador mercantil calificar el cumplimiento de sus requisitos, «por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto. [...] Esto] no significa que dicha inscripción en el Registro Mercantil deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación, a diferencia de otros supuestos (cfr. art. 383 RH). [...] La falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada (en el caso de un poder general no inscrito o en el de un poder especial), puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente, debidamente convocado, y vigente en el momento del nombramiento» (ver en ese sentido R. 05.10.2012 y R. 04.06.1998).

R. 22.10.2012 (Notario Francisco-Javier López García contra Registro de la Propiedad de Campillos) (BOE 20.11.2012).

R. 22.10.2012 (Notario Francisco-Javier López García contra Registro de la Propiedad de Campillos) (BOE 20.11.2012).

R. 22.10.2012 (Notario Francisco-Javier López García contra Registro de la Propiedad de Campillos) (BOE 20.11.2012).

R. 22.10.2012 (Notario Francisco-Javier López García contra Registro de la Propiedad de Campillos) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14267.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14269.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14270.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14271.pdf>

I.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Propiedad horizontal: Puede limitarse el uso de elementos comunes no esenciales por morosidad en las cuotas

Se trata de «una escritura de modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, en la que se incluye un artículo por el que se veda el acceso a la piscina comunitaria y a las pistas de tenis –elementos comunes– a aquellos propietarios que no contribuyan o se hallen en mora en el pago de sus cuotas de comunidad ordinarias o extraordinarias». Aunque la Dirección reconoce, con la S. 08.03.1994, que «la regla general en materia de propiedad horizontal es la imperatividad, y no la autonomía de la voluntad», añade que eso «no excluye que se permitan pactos o modificaciones estatutarias que no afecten a la estructura esencial del régimen de propiedad horizontal y guarden coherencia con el mismo»; y concluye que la cláusula debatida, en cuanto afecta a elementos comunes que «no son de los necesarios para la habitabilidad, seguridad o accesibilidad del inmueble, [...] se reputa ajustada a derecho, ya que ni contraviene ninguna norma imperativa expresa, ni conculca el contenido mínimo del derecho de propiedad»; señala cómo la misma Ley admite la atribución de usos exclusivos a determinados propietarios y contempla la posibilidad en determinados casos de privarles de la mejora o ventaja a los que hayan decidido no contribuir a su instalación.

R. 23.10.2012 (Comunidad de Propietarios Residencial 4 P contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14272.pdf>

I.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Anotación preventiva de embargo: Contra la herencia yacente

Se trata de un mandamiento judicial de embargo en procedimiento seguido por una comunidad de propietarios contra la «herencia yacente y herederos desconocidos» del titular registral. La Dirección repasa su doctrina sobre la demanda contra la herencia yacente (ver R. 27.07.2010 y R. 10.01.2011) y los distintos casos del art. 166.1 RH; a los que añade el de embargo en procesos ejecutivos por deudas del titular registral fallecido durante el procedimiento, en cuyo caso «deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al art. 16 LEC». En el caso concreto la resolución no puede servir de doctrina, porque entiende que «se ha producido una imprecisión en la nota calificadora, pues no puede presuponerse que estemos, en todo caso, en el supuesto del art. 166.1.2 RH [acción contra el heredero o legatario del titular registral por deudas propias del demandado], máxime cuando la demanda se dirige contra la herencia yacente y herederos indeterminados, lo que más bien apunta al párrafo primero de dicho número 1 [contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo], no mencionado en la nota calificadora»; y, por tanto, estima el recurso.

R. 23.10.2012 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Bilbao-9) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14273.pdf>

1.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Publicidad registral: No se extiende a los modos de consultar el Registro

Publicidad registral: La presunción de interés de los funcionarios ni impide que el registrador lo califique

Se trata de un recurso interpuesto por un notario por la negativa del registrador a expedir nota simple. La solicitud de la nota preguntaba en primer lugar sobre el acceso del notario, como funcionario público, por medios telemáticos y sin intermediación del registrador, al contenido de los libros del Registro de la Propiedad; cuestión en la que la Dirección estima que «no cabe en el art. 228 LH un recurso, ni una resolución, sobre la negativa, expresa o tácita, del registrador a informar acerca de los medios de información o los procedimientos de información». Se solicitaba también información sobre determinadas fincas; y a este respecto, la Dirección, aun partiendo de que, conforme al art. 221.2 LH, el interés legítimo para solicitar la información se presume en un funcionario público, añade que ese precepto «no impide que el registrador califique si a pesar de darse tal supuesto pueda no existir verdadero interés por parte de la autoridad, empleado o funcionario público; sin embargo, la fundamentación de las circunstancias que le lleven a no proporcionar tal información, deben ser de la suficiente fuerza y suficientemente objetivas». En este caso el notario alega que necesita la información para «el cumplimiento de las funciones que le impone la ley, al establecer el art. 146 RN la obligación del notario de autorizar a su costa una nueva escritura» (sería de subsanación de la que dio origen a la R. 30.05.2012, en el recurso gubernativo interpuesto por el mismo notario contra el mismo registrador); pero dice la Dirección que ese interés, «por haber sido subsanada [la escritura] por otros notarios e inscrita la cancelación a través de la escritura original y sus subsanaciones, carece de contenido real»; aunque parece que habría estimado el recurso en este punto si el interés alegado hubiera sido el de interponer recurso judicial contra la aquella resolución.

R. 24.10.2012 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-19) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14274.pdf>

1.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Prohibición de disponer: Su amplitud depende del órgano judicial que la acuerde

Prohibición de disponer: Alcanza a la novación de hipoteca anterior

Consta inscrita una hipoteca y después se ha anotado «una prohibición de vender, gravar, enajenar y disponer» por orden judicial; se presenta ahora una escritura de novación modificativa de la hipoteca posterior a la anotación; la registradora rechaza la inscripción. La Dirección se refiere a la amplitud de la prohibición de disponer: «El órgano judicial que acuerde la medida provisional goza de una amplia libertad para determinar su alcance y contenido tal y como autorizan los artículos 726.3, 727.6 y 727.11 LEC. [...] El art. 735.2 LEC afirma que el auto fijará con toda precisión la medida o medidas cautelares que se acuerdan y precisará el

régimen a que han de estar sometidas, régimen que ha de reflejarse en el asiento». Y entiende que, «aunque es cierto que la novación modificativa no implica una alteración del rango del derecho real inscrito, la hipoteca, no lo es menos que el derecho inscrito se modifica en términos que afectan a su eficacia [ver art. 130 LH...], con independencia de si la modificación de una inscripción de hipoteca anterior implica o no un acto dispositivo estricto sensu. [...] En consecuencia, la determinación de si un acto posterior del titular afecta o no a esa finalidad y, en consecuencia, si es admisible o no, corresponde llevarla a cabo a quien tiene atribuida la competencia para la adopción de la cautela y para su modificación: al órgano judicial en suma». Y no se contradice esta doctrina con la de las R. 08.07.2010 y R. 03.08.2011 (referidas a actos anteriores a la anotación) o de la R. 09.06.2012 (en cuyo supuesto la prohibición se limitaba a los actos de enajenación).

R. 24.10.2012 (Notario Juan-Manuel Perello Font contra Registro de la Propiedad de Barcelona-18) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14275.pdf>

I.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Anotación preventiva de embargo: Conversión en definitiva de la cautelar de la Hacienda sobre vivienda familiar

«Se debate en este recurso la posibilidad de practicar la conversión en definitiva de una anotación preventiva de un embargo cautelar, decretado por mandamiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. [...] El registrador suspende la práctica de la anotación preventiva por no resultar del mandamiento que la vivienda no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia o que la conversión de medida cautelar en embargo definitivo ha sido notificada al esposo de la deudora» (art. 144.5 RH). Dice la Dirección que «el registrador sólo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación de este precepto cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acredite que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véase R. 23.07.2011)»; en este caso, constando inscrita una hipoteca otorgada por la titular «con el consentimiento de su marido, por ser la vivienda habitual, figurando además como domicilio, la vivienda embargada, debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el art. 144.5 RH; es decir, debe constar en el mandamiento que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado».

R. 25.10.2012 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Málaga-2) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14276.pdf>

I.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos e impide la cancelación de cargas posteriores

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.07.2012 y otras.

R. 25.10.2012 (Electricidad Jesús Bárcenas, S.L., contra Registro de la Propiedad Manzanares) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14277.pdf>

I.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

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

«Practicadas en el Registro varias anotaciones de prohibición de disponer sobre fincas inscritas a nombre de una sociedad mercantil en tanto se averigua la relación de la titular registral con el condenado en procedimiento penal, la sociedad titular solicita la rectificación consistente en denegar las anotaciones realizadas». La Dirección reitera la doctrina (ver, por ejemplo, R. 18.10.2007) de que según el art. 1.3 LH, «los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que sólo los Tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento» y, por tanto, «el recurso a esta Dirección General sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado; no cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento». Y ante la alegación de error que hace el recurrente, añade que «existe error cuando al realizar la inscripción se escriben unas palabras por otras o se equivocan conceptos, pero no cuando, correcta o incorrectamente, se practica un asiento; pero, aunque existiera error, en el presente caso sería error de concepto, por lo que, para su rectificación, sería necesario el consentimiento de la persona favorecida por el asiento o, en su defecto, resolución judicial, con lo que volveríamos a los mismos requisitos...».

R. 26.10.2012 (G. I. Beteiligung, S.A., contra Registro de la Propiedad Pollença) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14278.pdf>

I.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Exceso de cabida: Es una rectificación de superficie y no permite encubrir una inmatriculación

Exceso de cabida: La inscripción del exceso exige que no haya dudas sobre la identidad de la finca

Montes: El exceso de cabida de finca colindante con montes públicos requiere informe favorable de los titulares de estos

En escritura de rectificación de una compraventa anterior se da nueva descripción a las fincas con modificaciones sustanciales de la descripción y un gran exceso de cabida. La Dirección se ocupa de los defectos planteados:

–Dudas sobre la identidad de las fincas. Reitera la doctrina de la R. 02.06.2012, en el sentido de que «las dudas de identidad que impiden la inscripción de los excesos de cabida cuando son de gran superficie o existen discordancias descriptivas entre la descripción registral y la catastral, no se resuelven por la mera constancia en la descripción registral de una finca de la referencia catastral, pues las dudas que impiden inscribir el exceso de cabida se refieren a la identidad de la superficie del exceso respecto a la que delimitan sus contornos atendiendo a la descripción registral. [...] Las R. 17.06.2002 y R. 03.02.2003 dejaron aclarada la diferencia entre la constancia de la referencia catastral y la inscripción de los excesos de cabida. Incluso la legislación catastral ya prevé que la incorporación de cualquier descripción de finca basada en certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada es sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias (cfr. art. 18.2.d.2 RDLeg. 1/05.03.2004, Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario). [...] Lo procedente es inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita, [...] o bien acreditar el exceso de cabida por un procedimiento más seguro dada la desproporción de la superficie que se pretende inscribir respecto a la ya inscrita» (cita el acta notarial de presencia y notoriedad o el expediente de dominio, y se remite a las R. 08.04.2000, R. 12.07.2003, R. 03.01.2005, R. 18.02.2005, R. 20.04.2005, R. 29.04.2006, R. 03.10.2007, R. 16.12.2008 y R. 16.12.2010, sobre excesos de cabida desproporcionados).

–Monte demanial. «El art. 22 L. 43/21.11.2003, de Montes, establece que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en el término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma»; lo que debe aplicarse, sin que pueda aplicarse la excepción de linderos fijos por el mero hecho de que la finca esté delimitada por un muro de piedra (ver R. 19.11.1998 y R. 02.06.2012).

R. 26.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarriedo) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14279.pdf>

1.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Propiedad horizontal: La rectificación de superficie de un elemento privativo requiere acuerdo de la junta

Tras la segregación y venta de un local en propiedad horizontal, se otorga escritura de rectificación «por la que proceden a declarar que la superficie registral de los locales es la construida [el Registro decía sólo ‘superficie’], incluida la parte proporcional de zonas comunes y zona

comercial; y a concretar la superficie construida propia, la superficie repercutida de zonas comunes, la superficie repercutida de zona comercial, y la superficie útil de cada uno de los elementos afectados por las segregaciones». Dice la Dirección que eso «debe considerarse que supone una modificación de circunstancias que excede del ámbito de actuación unilateral de los propietarios de los elementos privativos; [...] implica una atribución o especificación en relación con elementos comunes que se está llevando a cabo sin la intervención de los cotitulares de estos mismos elementos, en contra de los principios de legitimación y tracto sucesivo propios», además de que «la concreción de la superficie tiene consecuencias, conforme a lo dispuesto en el art. 5 LPH, en la fijación de la cuota de participación».

R. 26.10.2012 (Notaria Inmaculada Benítez González contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 20.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/20/pdfs/BOE-A-2012-14280.pdf>

1.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)

***Obra nueva:* Es inscribible a obra antigua cuya sanción por infracción no sería de demolición**

***Obra nueva:* En la obra antigua la situación de fuera de ordenación puede acreditarse después de la inscripción**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 08.05.2012, también para una obra nueva sita en Andalucía.

R. 29.10.2012 (Notario Higinio Pi Guirado contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 05.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/05/pdfs/BOE-A-2012-14824.pdf>

1.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)

***Usufructo:* La extinción debe acreditarse, sin que pueda presumirse la renuncia**

Una finca se encuentra inscrita a nombre de marido y mujer con carácter ganancial; ahora, en la herencia del marido, se incorpora sentencia de divorcio según la cual el marido transmitió a la mujer el derecho de usufructo como compensación de la pensión, y la mujer y la hija común se adjudican la finca en pleno dominio por mitades indivisas. Dice la Dirección que, «perteneciendo privativamente dicho usufructo a doña..., y no constando su renuncia, debe expresarse el título por el que se transmite la mitad de dicho usufructo a favor de su hija, porque es doctrina reiterada de este Centro Directivo la que exige que se exprese la causa de los actos jurídicos realizados» (cita varias resoluciones; entre las más recientes, R. 01.10.2003, R. 10.03.2004, R. 19.01.2011, R. 24.06.2011 y R. 17.10.2012); sin que pueda objetarse que el usufructo no se inscribiera en su día, «pues resulta del documento que se incorpora y al que se remite la escritura, por lo que es ineludible la calificación registral de la escritura teniendo en cuenta dicho documento in-

corporado»; y aunque la posible extinción del usufructo fuese por renuncia, «la renuncia no se presume sino que ha de ser expresa, y lo mismo cualquier otra causa de adquisición o extinción del derecho de usufructo, pues, a efectos registrales, la causa es de constancia necesaria y no se presume».

R. 29.10.2012 (Notario Rafael Márquez Montoro contra Registro de la Propiedad de Roses-1) (BOE 05.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/05/pdfs/BOE-A-2012-14825.pdf>

1.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)

Inmatriculación: Un caso en que no puede presumirse que documentación ha sido elaborada a ese solo efecto

Se pretende una inmatriculación mediante «escritura de aportación a título oneroso, a la sociedad legal de gananciales; [...] la adquisición previa se había producido en virtud de un contrato privado de compraventa en el que el comprador adquiriría con carácter privativo por confesión de su esposa (1999), formalizado en escritura pública (2011), otorgada, junto con los herederos ab intestato del vendedor, por el comprador (a cuyo nombre consta en el Catastro), y su esposa a los solos efectos de corroborar el carácter privativo de la adquisición». La Dirección repasa su doctrina de la R. 25.06.2012, de que la inmatriculación no puede practicarse con documentación reveladora de que ha sido elaborada a ese solo efecto. Pero en este caso entiende que no puede aplicarse aquella doctrina, dada una serie de circunstancias: el lapso de cuando menos doce años entre los dos títulos (considera fehaciente el primero desde el fallecimiento del vendedor), que en el Catastro figure la finca a favor del cónyuge aportante y no a favor de éste y su cónyuge, que «la situación final de titularidad de la finca en el último título es diferente de la inicial y que no concurren otros factores que arrojen suficiente sombra de duda sobre su eventual instrumentalidad (R. 11.03.2006); no lo son el que exista una relación de parentesco entre los participantes en los distintos otorgamientos notariales, o que ambos títulos públicos, cuando sus fechas son tan distantes, fueran autorizados por el mismo fedatario».

R. 30.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 05.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/05/pdfs/BOE-A-2012-14826.pdf>

1.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)

Recurso gubernativo: En la calificación negativa de documentos subsanatorios cabe recurrir con nuevo plazo

Calificación registral: El registrador de la propiedad debe calificar teniendo en cuenta la consulta al Registro Mercantil

El recurso no sería admisible, como interpuesto fuera de plazo, «si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su

día sino de éste junto con otro [de subsanación] [...]; es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero no es así, lo que implícitamente reconoce la registradora, cuando abre nuevo plazo para el recurso al detallar al pie de la nota reiterativa los que proceden contra ella. [...] La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar; [...] de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios en que se subsanan los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación; calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero solo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma».

El defecto señalado por la nota registral era una diferencia (de una letra) entre el nombre de la sociedad a la que se embargaba una finca y el de la titular registral; el documento subsanatorio era una diligencia del Juzgado en que la se hacía constar la coincidencia del CIF. A este respecto, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.10.2012, sobre el deber del registrador en casos como éste de «consultar directamente el Registro Mercantil y procurarse los [datos] que sean necesarios para practicar la inscripción si son fácilmente accesibles».

R. 30.10.2012 (Agrupaejido, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 05.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/05/pdfs/BOE-A-2012-14827.pdf>

Confrontar con R. 08.10.2012.

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13615.pdf>

1.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)

Anotación preventiva de embargo: Inscripción de incidente de nulidad de la ejecución Documento judicial: El registrador no puede calificar el fondo de la resolución

«Inscrito un auto de adjudicación con cancelación de las cargas posteriores [como consecuencia de una anotación de embargo], se presenta ahora auto en expediente excepcional de nulidad promovido por la titular registral de la finca antes de la adjudicación (y que adquirió con posterioridad a la anotación preventiva correspondiente), que declara la anulación de todas las actuaciones judiciales a partir de determinada fecha, 'incluido el auto de adjudicación', por no haber sido notificada del procedimiento la que era titular registral. [...] La registradora deniega las cancelaciones ordenadas, por falta de congruencia del mandato con el procedimiento en el que se ordena, ya que, al ser el incidente de nulidad irrecurrible, coloca al titular registral actual en situación de indefensión». La registradora está considerando la doctrina de la Dirección desde la R. 01.07.1997 («es muy distinto el vicio de falta de notificación a los titulares de derechos posteriores en un procedimiento de ejecución de títulos no judiciales y en un procedimiento de

ejecución hipotecaria, pues en los primeros, su ausencia no vicia de nulidad el procedimiento, pues, como ha dicho este Centro Directivo (vid. R. 23.07.2011) existe ‘diferencia sustancial entre anotación de embargo e hipoteca, en cuanto que en la hipoteca los terceros, ya sean adquirentes o titulares de derechos o cargas, sólo pueden conocer la apertura de la fase de ejecución mediante la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, mientras que en la ejecución ordinaria basta para este conocimiento la práctica de la anotación preventiva’». Pero en este caso, la Dirección concluye que, «por mucho que sea explicable la nota de calificación, ya que la jueza no ha tenido en cuenta la diferencia expresada, es lo cierto que se inmiscuye en el fondo de la sentencia y que no cabe afirmar que todo incidente de nulidad, al ser irrecurrible, produce indefensión, pues es tanto como tachar de inconstitucional a un precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es postconstitucional y, por tanto, está plenamente vigente».

R. 31.10.2012 (Sotolenda Europea, S.L., contra Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón) (BOE 05.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/05/pdfs/BOE-A-2012-14828.pdf>

I.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 06 DE DICIEMBRE DE 2012)

Herencia: Partición: Aprobación de la partición en la que el incapacitado está representado por defensor judicial

En una partición en la que un incapacitado ha sido representado por defensor judicial y que, por tanto, debe aprobarse judicialmente, la Dirección considera que ha recaído esa aprobación cuando el juez accede a la «autorización para la eficacia plena de la escritura», con independencia del término empleado.

R. 31.10.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 06.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/06/pdfs/BOE-A-2012-14861.pdf>

I.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)

División y segregación: La determinación de la unidad mínima de cultivo es competencia de Comunidad Autónoma

El titular registral de una finca rústica hace una segregación. «La registradora comunica la segregación a la Delegación de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, remitiéndole copia de la escritura conforme al art. 80 RD. 1093/04.07.1997, y deniega la inscripción de la escritura al recibir de la citada Administración acuerdo que declara no válido el acto de segregación por entender que las fincas resultantes tienen una extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, al deducirse de los datos que figuran en el documento presentado que no se trata de parcelas de regadío intensivo». A la escritura se acompañaba una certificación municipal según la cual las fincas resultantes tienen extensión superior a la mínima en la zona; y otra de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir,

según la cual la segregación es posible por tratarse de fincas de regadío intensivo y cumplir los mínimos de extensión. La Dirección entiende respecto a la primera certificación que, como dijo la R. 10.06.2009, «cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece esta Administración local de competencia»; y respecto de la segunda, que «la determinación de la unidad mínima de cultivo para secano y regadío –y por tanto la diferenciación entre regadío intensivo y extensivo–, corresponde a la Comunidad Autónoma (cfr. art. 23 L. 19/04.07.1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias)». Por lo que desestima el recurso.

R. 02.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baza) (BOE 11.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/11/pdfs/BOE-A-2012-15001.pdf>

I.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)

Propiedad horizontal: La propiedad horizontal tumbada no se puede identificar con el complejo inmobiliario privado

Se trata de una declaración de obra nueva y división horizontal de la que resultan dos viviendas, elementos privativos, que lindan ambas por todos sus lados con el mismo solar de su emplazamiento, y sin embargo no lindan entre sí; el suelo es elemento común y no se participa por parte de los dos elementos privativos de ninguna proporción en otras fincas registrales. Aunque la legislación balear no exige licencia para la mera constitución del régimen de propiedad horizontal, el registrador entiende que en este caso se trata de un complejo inmobiliario privado que necesita licencia municipal. Dice la Dirección que, «en el supuesto debatido, las entidades privativas resultantes de la división horizontal no participan en otras fincas registrales ni las dividen o segregan en participaciones. Por lo tanto, no existen porciones de otras fincas registrales o terrenos de uso exclusivo que constituyan físicamente fincas absolutamente independientes entre sí en el caso de satisfacerse las exigencias de la legislación urbanística, sino tan solo anexos a los elementos privativos que son de uso exclusivo de los mismos pero que siguen siendo elementos comunes y se mantiene la unidad jurídica de la división horizontal. En consecuencia, no existe un complejo inmobiliario privado, ni puede presumirse de la descripción hecha en la escritura calificada. Además, el suelo sobre el que se ubican los elementos privativos independientes es común, por lo que en este caso no se puede sostener la nota de calificación».

R. 05.11.2012 (Notaria María-Eugenia Roa Nonide contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 11.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/11/pdfs/BOE-A-2012-15002.pdf>

I.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)

Calificación registral: Calificación según documento de innecesaria presentación

Se trata de una escritura pública en la que interviene el tutor de un incapaz; el notario incorpora certificación del Registro Civil de la que resulta el nombramiento, y emite juicio de

suficiencia positivo. A la escritura se acompañaba la sentencia de incapacitación; el registrador califica negativamente por «defecto exclusivamente en relación al documento judicial y sobre materia ajena a la representación resultante de la incapacitación judicial». La Dirección revoca la nota de calificación, toda vez que era innecesaria la presentación de la sentencia, «el contenido de dicho documento complementario queda sobradamente acreditado mediante la incorporación al título calificado de una certificación del Registro Civil...»; y, como en R. 28.02.2012 y R. 20.07.2012, se refiere la Dirección General a «actuaciones que deben evitarse cuando la escasa entidad del supuesto así lo aconseja, evitando la realización de trámites innecesarios que no proporcionan garantía adicional alguna ni resuelven cuestión jurídica sustantiva merecedora de la consunción de recursos y medios que un procedimiento como el presente provoca».

R. 05.11.2012 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros) (BOE 11.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/11/pdfs/BOE-A-2012-15003.pdf>

I.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Administración: Ante el Registro de la Propiedad no es necesaria la previa inscripción de los administradores en el Mercantil

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.10.2012.

R. 06.11.2012 (Notario Igor Ispizua Omar contra Registro de la Propiedad de Vielha) (BOE 11.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/11/pdfs/BOE-A-2012-15004.pdf>

I.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)

Hipoteca: Ejecución: Suspensión de la ejecución por concurso

En 2009 se expidió certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria; en 2011 se inscribió la declaración de concurso voluntario de la titular registral; ahora se presenta mandamiento que incorpora decreto de adjudicación y cancelación de cargas proveniente del juzgado de instancia que ordenó la expedición de la certificación. «El registrador acuerda no inscribir la adjudicación y cancelación solicitadas en tanto no conste en el Registro, por resolución del juez del concurso, que los bienes sobre los que recae la hipoteca, cuya ejecución separada del concurso se pretende, no están afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado o a una unidad productiva de su titularidad y no resultan necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. El recurrente alega que el procedimiento de ejecución hipotecaria se inició antes de la declaración del concurso». La Dirección dice que «las garantías reales no sólo pueden ser objeto de un procedimiento de ejecución singular o separada, sino que incluso éste puede sustanciarse excepcionalmente al

margen del juez del concurso; así, la Ley contempla expresamente como casos que pueden quedar fuera del alcance de la jurisdicción del juez del concurso las actuaciones iniciadas con anterioridad a la declaración concursal que no tengan por objeto bienes afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado». Y reitera la doctrina de la R. 12.09.2012, en el sentido de que «se paraliza la ejecución, desde que la declaración de concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque estuvieran ya publicados los anuncios de subasta del bien o derecho, y en tanto no se produzca la correspondiente declaración por parte del juez competente».

R. 06.11.2012 (Banco de Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Puigcerdà) (BOE 11.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/11/pdfs/BOE-A-2012-15005.pdf>

1.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)

Documento judicial: La declaración de tener por emitida la declaración de voluntad tiene que contener los elementos esenciales del negocio

Se presenta en el Registro auto judicial en el que se acuerda «tener por emitida la declaración de voluntad por la parte ejecutada, consistente en elevar a público el contrato de compraventa suscrito entre las partes...», conforme al art. 708 LEC. El registrador deniega la inscripción «por faltar en la resolución judicial elementos esenciales del contrato como la determinación, identificación y descripción completa del contrato, así como precio y forma de pago...». La Dirección confirma que el documento sería inscribible «si se recogieran todos los elementos esenciales de la compraventa a que refiere la declaración de voluntad tenida por emitida en el auto» (cuya falta es fácilmente subsanable); en otro caso, como en el de la R. 12.03.2010, es preceptiva la constancia del esa voluntad en escritura pública.

R. 07.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 11.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/11/pdfs/BOE-A-2012-15006.pdf>

1.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 11 DE DICIEMBRE DE 2012)

Obra nueva: La adecuación de la obra al proyecto es exclusiva responsabilidad del técnico certificador

Obra nueva: La adecuación entre la obra y la licencia corresponde apreciarla al técnico, salvo manifiesta discordancia

Obra nueva: La certificación técnica puede sustituirse por certificado municipal que se refiera a informe técnico

Obra nueva: Deben acreditarse las condiciones impuestas en la licencia

Se trata de una declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal; se plantan dos cuestiones:

–Si la descripción del edificio es conforme con la licencia urbanística. La Dirección reitera su doctrina de que, en la declaración de obra nueva, «la finalidad de intervención del técnico es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la autorizada por la licencia (R. 04.02.1994, R. 26.02.1996, R. 16.02.2012 y R. 07.03.2012) y que dicha correspondencia es una cuestión de hecho cuya acreditación corresponde establecer al técnico (R. 01.03.2003, R. 08.09.2004 y R. 02.07.2009). [...] Dada la finalidad del certificado del técnico, puede ser sustituido por otros documentos que sirvan a la misma y de los que se pueda predicar que ofrecen la misma garantía de correspondencia que aquél; así ocurre en aquellos supuestos en que se acompaña un certificado municipal (R. 10.04.1995, R. 26.02.1996 y R. 16.02.2012), siempre que esté respaldado por los correspondientes servicios técnicos municipales (R. 07.03.2012). [...] Sólo en aquellos supuestos de especial gravedad y relevancia en los que se ponga de manifiesto una discrepancia significativa que afecte a las menciones obligatorias recogidas en el art. 45 RD. 1093/04.07.1997, podría justificarse una negativa a la inscripción (y aún así con matizaciones; vide R. 09.02.1994, R. 10.06.2005 y R. 02.07.2009)». En el caso concreto «ha comparecido en la escritura pública el arquitecto autor del proyecto al efecto de manifestar que las descripciones contenidas en la escritura se ajustan a los términos del proyecto redactado y a la licencia que ampara la descripción».

–Si la condición impuesta en la licencia relativa a que no se constituya el edificio en régimen de propiedad horizontal impide la inscripción del mismo. «El recurrente entiende que la condición impuesta en la licencia excede de las competencias municipales e incurre en abuso de derecho por lo que, a su juicio, debe considerarse anulada». La Dirección dice que «como puso de relieve la R. 18.05.2006, no pueden ser objeto de calificación aquellas otras cuestiones como el abuso de derecho, cuya declaración, previa audiencia del interesado y de acuerdo con los trámites impugnatorios previstos, corresponde al mismo órgano competente para concederla, y queda en última instancia su conformidad al ordenamiento jurídico, sometida únicamente al control jurisdiccional». Y, esto supuesto, «nada obsta, y así lo ha reconocido el Tribunal Supremo, a que las licencias impongan condiciones que determinen su ejecución y que afecten a la inscripción en el Registro de la Propiedad», incluso el art. 74 RD. 1093/1997 prevé la constancia registral de esas condiciones; y, como afirmó R. 14.07.2009, «el cumplimiento o incumplimiento de la condición impuesta en la licencia no es un requisito administrativo más sino que se erige en determinante de la propia autorización, de modo que, de producirse el evento previsto, debe entenderse denegada». Además, en el caso concreto, «se solicita la inscripción de la obra nueva y subsiguiente constitución del régimen de propiedad horizontal en un solo acto [...], lo que se traduce en determinante del rechazo a la inscripción del conjunto de operaciones solicitadas».

R. 07.11.2012 (Notario Enrique Arana Cañedo-Argüelles contra Registro de la Propiedad de Vitoria-3) (BOE 11.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/11/pdfs/BOE-A-2012-15007.pdf>

1.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)

Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción de la finca en el expediente de dominio

«El art. 53.7 L. 13/30.12.1996 exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, *certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente*

coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. [...] Como afirmara la R. 05.10.2004 [ver también R. 23.12.2010], la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en el art. 199 LH al que se acuda. [...] El citado defecto no se subsana por una rectificación del auto después del procedimiento, pues uno de los trámites esenciales del mismo es el de la citación de los colindantes, por lo que debe resultar de tal auto que todos los titulares catastrales de las fincas colindantes han sido citados en el expediente.»

R. 08.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ocaña) (BOE 14.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/14/pdfs/BOE-A-2012-15121.pdf>

1.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)

Concurso de acreedores: En ejecución de hipoteca por pieza separada no es necesario pronunciamiento sobre el carácter de los bienes

Concurso de acreedores: En ejecución de hipoteca por pieza separada no es necesario depósito del sobrante

Hipoteca: Ejecución: Es necesaria manifestación sobre la situación arrendaticia urbana

—«Resultando la situación de concursado del titular registral, el registrador debe abstenerse de cualquier actuación relativa al procedimiento de ejecución directa, incluso la expedición de certificación de cargas y práctica de la nota marginal correspondiente, en tanto no le quedare acreditado por resolución del juez que conoce del concurso que el bien ejecutado no está afecto a la actividad del deudor concursado (R. 20.02.2012 y R. 12.06.2012)». Pero en este caso «el procedimiento de ejecución de hipoteca se ha llevado en pieza separada ante el juez de lo mercantil [art. 57 L. 22/09.07.2003, Concursal]. No hay cuestión por tanto ni puede apelarse a la aplicación del art. 56.2 L. 22/2003, que es aplicable a un supuesto de hecho distinto del que ahora se ha planteado, resultando irrelevante, a los efectos de la operación registral solicitada, si el bien sobre el que se ejercita la acción directa tiene o no la cualidad de afecto a la actividad del concursado dado el ejercicio por el juez de lo mercantil de la competencia universal reconocida por el art. 8 L. 22/2003, y concretamente por lo establecido en el art. 57 L. 22/2003».

—Sobre el hecho de que se reclamen cantidades superiores o no garantizadas con la hipoteca, «cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el art. 688 LEC y no se han personado en el procedimiento (R. 12.04.2000, R. 20.02.2002 y R. 23.09.2002) [...] La cuestión se traslada a si, a pesar de dicha circunstancia, debe haber entrega del remanente al dueño desposeído de la finca; [...] si al actor se le entregan en pago de sus pretensiones cantidades no cubiertas con la hipoteca (por no constar registrada su cobertura o por exceder de la inscrita) el registrador debe rechazar la inscripción aún cuando no existan terceros pues el exceso es un sobrante que debe entregarse al dueño de la finca». Sin embargo, en este caso «el valor de lo adjudicado no excede de la cantidad inscrita por principal por lo que no existe motivo de rechazo a la inscripción»; además, «como recoge al art. 692.1 LEC, cuando el deudor es el dueño de la finca ejecutada, satisfechos en su caso los acreedores posteriores, el remanente

no se entrega al deudor sino al actor [... y] el deudor se encuentra en situación de concurso, lo que implica que el sobrante no se le entrega en ningún caso, sino que se pone a disposición del juez del concurso, como resulta del propio artículo 692.1 LEC (vide R. 28.11.2007)».

—Por último, no puede inscribirse el «testimonio del auto en el que se recoge la afirmación de que no puede certificarse de la existencia o no de inquilinos u ocupantes; [...] la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria, por lo que es de plena aplicación la previsión del art. 25 L. 29/24.11.1994, de Arrendamientos Urbanos»; la manifestación de libertad de arrendamientos «puede y debe hacerla el adquirente sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico». Ciertamente, la finca consta como «‘Urbana, trozo de terreno’, lo que podría plantear la importante cuestión de si son aplicables las previsiones de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero esta pretensión no ha sido planteada por lo que no procede hacerlo en este expediente».

R. 08.11.2012 (Banco Popular Español, S.A., contra Registro de la Propiedad de San Javier – 2) (BOE 14.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/14/pdfs/BOE-A-2012-15122.pdf>

1.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)

Descripción de la finca: Imprecisa descripción en el cambio de rústica a urbana

Descripción de la finca: Intrascendencia de diferencias entre certificación técnica y la del Catastro

Obra nueva: La inscripción de obras antiguas no requiere la prueba de la prescripción

Obra nueva: La inscripción de obras antiguas no requiere licencia de ocupación o utilización

Se plantean varios problemas para la inscripción de el acceso registral de una declaración de una construcción antigua en una finca en Andalucía:

—En cuanto a la identidad de la finca, se reitera, con la R. 07.06.2012, que, «cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el art. 437 RH), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica»; y, con la R. 18.10.2012, que tampoco puede estimarse acreditada la nueva naturaleza y datos descriptivos de la finca por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela que en nada coincide con la descripción de la finca registral, por cuanto no puede establecerse su correspondencia conforme al art. 45 del RDLeg. 1/05.03.2004, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario».

—Sobre la «discordancia de ciertos datos, como el de la antigüedad de la edificación, y el de sus medidas superficiales, que ofrecen la certificación del arquitecto y la certificación catastral», la Dirección entiende que no tiene importancia, por cuanto la primera se aporta para acreditar la antigüedad de la construcción (conforme al art. 52 RD. 1093/1997), y la segunda, para incorporar a la escritura (conforme al art. 3.2 RDLeg. 1/2004).

–En cuanto a «la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística» y a la licencia de ocupación o utilización, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.10.2012, también para una finca en Andalucía.

R. 12.11.2012 (Notario Emilio-María García Alemany contra Registro de la Propiedad de Iznalloz) (BOE 14.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/14/pdfs/BOE-A-2012-15124.pdf>

1.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)

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

Obra nueva: Autorización de la Comisión Regional de Urbanismo en Cantabria

«Se cuestionan los requisitos para el acceso registral de la escritura de declaración de una obra resultante de la actuación o rehabilitación de una construcción antigua (ruinosa) levantada en una finca rústica sita en Cantabria»:

–En primer lugar, la no aplicación de la doctrina del silencio administrativo positivo a la licencia de edificación. En ese sentido, se reitera la doctrina de las R. 15.09.2009, R. 31.05.2011, R. 19.05.2012, R. 29.06.2012 y R. 19.05.2012.

–«En relación con la necesidad de autorización de la Comisión Regional de Urbanismo, conforme a los arts. 115 y ss. L. 2/25.06.2001, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, [...] el recurrente alega la competencia de la Consejería de Cultura al estar incluida la parcela dentro del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Alceda. Sin embargo, tal alegación no puede mantenerse pues la competencia sectorial aplicable no excluye la competencia urbanística propia a favor de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando la construcción está en suelo rústico de especial protección o en los municipios sin plan (cfr. art. 116 L. 2/2001)».

R. 12.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villacarriedo) (BOE 14.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/14/pdfs/BOE-A-2012-15125.pdf>

1.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)

Obra nueva: Declaración de terminación parcial de un elemento y correspondientes elementos comunes

«La única cuestión que se discute en este expediente es si puede hacerse constar la declaración de fin de obra por antigüedad, de una sola vivienda, en planta baja, integrada en un edificio cuya declaración de obra nueva en construcción consta inscrita en el Registro». Dice la Dirección que, «constando la declaración de obra nueva en construcción como un todo unitario, no existe inconveniente en que la constancia de la terminación pueda ser parcial, por fases e incluso por

pisos, [... si bien] la terminación por fases o entidades exige acreditar, no solo la terminación de la vivienda, sino también de los correspondientes elementos comunes»; lo que se ha cumplido en el caso concreto.

R. 13.11.2012 (Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Torreveja-3) (BOE 14.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/14/pdfs/BOE-A-2012-15126.pdf>

I.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)

Reanudación del tracto: Debe constar la notificación al titular y a la persona de quien proceden los bienes

Reanudación del tracto: Posible notificación genérica en inscripción contradictoria muy antigua

Reanudación del tracto: En el mandamiento no es necesaria la descripción detallada de la finca

En el mandamiento derivado de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo deben resultar las notificaciones a los titulares registrales o sus causahabientes y a la persona de quien procede la finca; de la resolución resulta que «se han observado los preceptos contenidos en los arts. 274 a 284 RH, pero sin que quede claro que se haya cumplido con lo exigido en el art. 285 RH, específico para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes»; la Dirección reitera la doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales, que «abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión» (ver, por ejemplo, R. 09.10.2012, R. 10.10.2012 o R. 17.07.2012).

Hay una cuestión que la Dirección no puede resolver por no haber sido objeto del recurso, pero insinúa: si, siendo la inscripción contradictoria de 1874, no sería necesario que la citación por edictos al titular registral lo fuera nominativamente y «pudiera ser suficiente considerarla englobada dentro del genérico llamamiento 'a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción'. Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. R. 10.05.2001), no pueden pretender protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición, [...] y podría ser desproporcionado exigir una citación sacramentalmente nominal a un titular registral ya inexistente y a unos causahabientes que no han tomado razón de su derecho. Pero siempre deberá acreditarse que ha existido en la citación suficiente especificación en cuanto a lo que se pretende con el expediente tramitado, es decir, la reanudación del tracto y la finca registral objeto del mismo».

En cambio, estando identificada la finca a la que el expediente se refiere, entiende la Dirección que no es necesario que el mandamiento contenga la descripción detallada, al pretenderse en el procedimiento seguido sólo la reanudación de tracto y no la rectificación de la descripción (R. 13.06.2012).

R. 13.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-2) (BOE 14.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/14/pdfs/BOE-A-2012-15127.pdf>

1.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Actos inscribibles: No es inscribible la oposición a la práctica de determinados asientos posibles en el futuro

Publicidad formal: No puede informarse sobre la calificación de un título relativo a finca colindante a la del solicitante

«En relación con la pretensión [del recurrente] de que se tenga en cuenta su oposición a la práctica de determinados asientos registrales relativos a una concreta finca que no es propiedad del recurrente, aunque es colindante con la suya, debe de desestimarse, toda vez que no está prevista en la Ley Hipotecaria la práctica de ningún asiento registral cuyo exclusivo objeto sea el acceso al folio de una finca perteneciente a otro titular registral de la negativa de un colindante a futuras modificaciones en aquella finca»; la oposición a las modificaciones tabulares de una finca sólo pueden formularse por los colindantes «dentro de los procedimientos que con arreglo a la Ley así lo prevén, en los que se les emplaza o da audiencia».

En cuanto a la solicitud de información sobre los defectos apreciados por el registrador en documento referido a finca colindante a la del recurrente, la Dirección analiza de nuevo el concepto de interés legítimo para la consulta del Registro que resulta de los arts. 221 y 222 LH y 332 RH, y concluye que ese interés permitiría al recurrente «conocer los datos contenidos en los asientos relativos a la finca colindante, especialmente los descriptivos, por cuanto pudieran afectar a los contornos de la suya, al compartir algún lindero, pero en ningún caso lo habilitan para obtener información de un trámite de un procedimiento registral en el que no es parte».

R. 20.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchón) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15304.pdf>

1.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Exceso de cabida: La certificación catastral ha de ser complementaria de un documento público

Exceso de cabida: Debe acreditarse el pago del Impuesto

Exceso de cabida: Las dudas sobre identidad de la finca han de ser motivadas y objetivas

Se trata de una instancia suscrita por los titulares de una finca en la que solicitan que se haga constar un cabida superior, que justifican con certificación catastral descriptiva y gráfica. El registrador suspende la inscripción por tres defectos:

—«El documento aportado no cumple los requisitos establecidos en el art. 3 LH para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad». La Dirección lo confirma, porque «para la inscripción de excesos de cabida no está previsto como título la certificación catastral descriptiva y gráfica, ya que el art. 298.3 RH la considera como un medio de acreditar el exceso de cabida, lo mismo que el de un certificado de técnico competente cuando es inferior a la quinta parte, pero ni uno y otro constituyen según dicho precepto títulos para la inscripción, como resulta también de la comparación con el párrafo primero de dicho apartado 3, en que se exige *título*

traslativo; y en el párrafo segundo lo único que se dice es que se puede inscribir *sin necesidad de título traslativo*, pero no excluye otro título público inscribible, que no lo es directamente la certificación catastral como tampoco lo es la certificación del técnico competente, sino que son documentos acreditativos complementarios de un título público en que el interesado declare la correspondiente rectificación de la superficie de la finca, ya sea título traslativo, declarativo o modificativo».

–No se acredita el pago del Impuesto correspondiente en su caso, conforme al art. 254 LH. La Dirección también confirma la necesidad de «nota de la Oficina Liquidadora competente en que conste la liquidación, exención o no sujeción, es decir, que no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la Oficina Liquidadora, que es la que calificará, a efectos de liquidación, lo que proceda, conforme a lo dispuesto en el art. 254.1 LH».

–Dada la diferencia de cabida, existen dudas sobre la identidad de la finca. Dice la Dirección que para la inscripción de excesos de cabida resultantes de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca es necesario que «entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca y, en caso contrario, existiendo dudas sobre la identidad de la finca, el registrador deberá suspender la inscripción (cfr. art. 53.8 L. 13/30.12.1996). [...] Pero] ese juicio de identidad por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados; [...] lo que puede ocurrir» cuando se trata de grandes diferencias de superficie (como ocurría en los supuestos de las R. 01.06.1998, R. 31.05.1999, R. 08.04.2000, R. 17.06.2002, R. 01.07.2006 y R. 02.06.2012), lo que no sucede en el presente caso [el exceso era inferior a la quinta parte], o que, aun no siendo excesiva la diferencia, motiva dudas de identidad por una serie de motivos que han de ser expresados en la nota calificadora».

R. 21.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Segovia-3) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15305.pdf>

1.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Principio de tracto sucesivo: Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo gravan

Inscrita la compraventa de una finca, seguida de hipoteca, posteriormente se declara por sentencia firme la nulidad de la compraventa. El recurrente pretende la cancelación de la compra y de la hipoteca. Aparte de defectos formales como la no identificación de la finca en la sentencia, dice la Dirección que, «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 [...]; estableciendo la sentencia firme la nulidad de los actos jurídicos conexos, la determinación concreta de cuales sean estos, es decir, la especificación de cuales son su alcance y efectos incumbe en exclusiva al juzgador». Y, aun así, «la extensión de la eficacia de una sentencia firme en perjuicio de un titular registral posterior que no ha sido parte en el procedimiento no procede sin más, porque, como afirma el Tribunal Supremo en su S. 06.06.1988,

‘no es posible despojar de la propiedad y de la posesión de un inmueble derechos presuntamente atribuidos a todos los efectos legales al titular registral por el art. 38 LH, cuando este titular registral no ha sido parte en la litis, no ha sido condenado en el fallo, ni la inscripción registral practicada a su favor ha sido anulada ni rectificadas’; lo contrario, pretendido por el recurrente, supondría extender la eficacia de la sentencia a puntos no controvertidos ni decididos en el pleito, violar el principio de cosa juzgada, y en definitiva el art. 24 C.E. [...] Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo y el Tribunal Supremo en supuestos similares al presente, subsistirá la hipoteca sin alteración sobre el mismo objeto hipotecado mientras no se declare su nulidad en procedimiento dirigido contra el acreedor hipotecario».

R. 21.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-3) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15306.pdf>

I.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Hipoteca: Pactos posteriores: La ampliación del plazo requiere consentimiento de acreedores intermedios para mantener el rango

Hipoteca: Pactos posteriores: La ampliación del plazo no requiere consentimiento de acreedores anotados

Se plantea la cuestión de si es necesario el consentimiento del titular de una anotación de embargo para inscribir la ampliación del plazo de un préstamo hipotecario inscrito antes que la anotación. La Dirección aborda previamente la interpretación del art. 4.3 L. 2/30.03.1994, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios (*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 este incremento o ampliación. En estos casos se necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango...*); y entiende que «sería completamente excesivo e incluso absurdo, que por el hecho de aumentar unas cifras de responsabilidad o ampliar el plazo se produjera la pérdida del rango de la hipoteca inscrita [...]; lo lógico es sancionar la alteración de rango de la hipoteca inscrita sólo en cuanto al incremento de la cifra o en cuanto a la ampliación del plazo si no se obtiene el consentimiento de los titulares de derechos inscritos, pues en otro caso, éstos obtendrían un enriquecimiento injusto y no sería coherente el acto realizado con el resultado producido»; o sea, interpreta que *por este incremento o ampliación* deber entenderse «en cuanto a», «en lo relativo a» los referidos incremento o ampliación. Pero después se plantea «si el consentimiento se exige para ‘los titulares de derechos inscritos’ o también para ‘los titulares de derechos anotados’», y llega a la conclusión de que «en el caso de ampliación de plazo del préstamo no es necesario el consentimiento de los titulares de derechos anotados con posterioridad, sencillamente porque no les afecta ni les perjudica [...]; la ampliación del plazo de la hipoteca preferente lo que produce es la facilitación del procedimiento de ejecución de la anotación de embargo posterior, sobre todo cuando, como aquí ocurre, el plazo del préstamo de la primera hipoteca ya está vencido [...]; exigir un consentimiento de un titular de derecho anotado al que no le afecta la ampliación de plazo sería un contrasentido en la interpretación de la norma y podría dificultar enormemente

la obtención de ese consentimiento frente a la necesidad de contar con un mayor plazo para la hipoteca primera».

R. 22.11.2012 (Notario Germán Aguilera Cristóbal contra Registro de la Propiedad de Lugo-1) (BOE 19.12.2012).

R. 22.11.2012 (Notario Germán Aguilera Cristóbal contra Registro de la Propiedad de Lugo-1) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15307.pdf>

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15308.pdf>

I.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse en procedimiento civil sobre finca inscrita a nombre de sociedad que no ha sido parte

Como medida cautelar se ordena una anotación preventiva de demanda sobre una finca, vivienda familiar de la demandante y propiedad de una sociedad de la que el demandado es administrador único, sociedad que no ha sido parte en el procedimiento. Dice la Dirección que «todo título cuyo acceso al Registro se pretenda ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento dirigido contra él» (arts. 20 y 40 LH); y «cuando el legislador quiere excepcionar la regla del tracto sucesivo (manifestación en sede registral del principio constitucional de la tutela judicial efectiva) lo establece expresamente» (como hace el art. 20 LH para los procedimientos criminales o el art. 170.6 LGT para embargos tributarios). Esos supuestos excepcionales no son susceptibles de interpretación extensiva, y «la excepcionalidad de la anotación preventiva tomada como medida cautelar [...] no llega a que pueda anotarse en el Registro la demanda cuando la finca está inscrita a nombre de persona que no ha sido demandada y sin decisión judicial previa sobre el levantamiento del velo de la personalidad jurídica, pues entonces se incurriría en indefensión de la sociedad titular registral de los bienes, proscrita por el art. 24 C.E. (Cfr. R. 07.09.2005)».

R. 23.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Paterna-2) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15309.pdf>

I.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Condición resolutoria: La declaración judicial de resolución requiere intervención de los titulares posteriores a la inscripción del comprador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 21.06.2012.

R. 26.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15311.pdf>

1.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Principio de tracto sucesivo: Venta de finca por la dueña de la mitad indivisa y heredera de la otra mitad

Se trata de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa de una finca inscrita a favor de dos cónyuges, uno de los cuales no presta su consentimiento; la vendedora manifiesta ser dueña de la totalidad: la mitad indivisa por el título que aparece inscrito en el Registro y la otra mitad indivisa por herencia de su esposo, que es el otro titular registral. Dice la Dirección que, «al haberse realizado un acto de disposición o enajenación por persona distinta del titular registral, este o sus herederos o causahabientes no pueden sufrir en el Registro las consecuencias de la indefensión; y, por estar los asientos bajo la salvaguardia de los Tribunales, la tangibilidad de los mismos está supeditada a que medie el consentimiento de su titular o sus herederos debidamente acreditados como tales, o en su caso una resolución judicial firme en procedimiento entablado contra los mismos [...]; se hace necesaria la partición y adjudicación de la herencia del titular registral que no otorgó el documento privado» (arts. 20 y 40LH). Y eso, aunque la recurrente alega la prescripción adquisitiva, porque «no corresponde al registrador en su función calificadora, apreciar la prescripción, en este caso de carácter adquisitivo de una finca registral, quedando en última instancia su conformidad al ordenamiento jurídico sometida únicamente al control jurisdiccional».

R. 26.11.2012 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benidorm-3) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15312.pdf>

1.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

División y segregación: No puede resultar una finca discontinua con parcelas inferiores a la unidad mínima

Descripción de la finca: La formación de finca discontinua exige conexión de dependencia o servicio común

Se trata de la segregación de una finca rústica de la que «resulta una ‘porción de terreno discontinuo que se compone de tres parcelas’, de las cuales dos tienen una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo»; se había obtenido licencia municipal. Pero «el registrador suspende la inscripción solicitada porque, habiendo remitido la documentación al organismo competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura de conformidad con lo previsto en el art. 80 RD. 1093/04.07.1997, dicho órgano administrativo había dictado resolución por la que declaraba la nulidad de la segregación realizada en aplicación de los arts. 24 y 25 L. 19/04.07.1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias, al entender que no es admisible la segregación de las parcelas inferiores pese a integrarse en una sola finca registral, porque se trata de una finca discontinua». Dice la Dirección que «no se trata de parcelación urbanística, por lo que la licencia municipal de segregación por parte del Ayuntamiento no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico; [... y] el art. 24 L. 19/1995 [prohíbe] la división o segregación de una finca rústica cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo; [...] ‘parcelas’, sin exceptuar el supuesto de que esas parcelas formen una sola finca registral discontinua».

Además, según la Dirección, «la formación de una finca registral discontinua exige, además, otros requisitos que no se dan en el presente caso, no siendo suficiente la mera voluntad del propietario sin base objetiva suficiente para que se constituya una unidad de finca. El mero hecho de que las tres parcelas estén previamente arrendadas en contrato de arrendamiento rústico inscrito en la finca matriz no es causa suficiente para formar por segregación una finca discontinua formada por tres parcelas, pues el contrato de arrendamiento es de carácter temporal y en cualquier momento puede quedar extinguido [no se trata de ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos como excepción a la indivisibilidad...] Se exige que exista una relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales [o] que las dos porciones se encuentren en situación objetiva de mutua dependencia o servicio común».

R. 27.11.2012 (Notario Daniel Ruiz-Risueño Riera contra Registro de la Propiedad de Logroñán) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15313.pdf>

I.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Propiedad horizontal: Necesidad de acuerdo de la junta para la habilitación como vivienda de un desván

En una ampliación de obra por la que se habilita como vivienda un desván, además de la licencia municipal y la certificación técnica, que concurren, el registrador considera preciso el consentimiento de los propietarios del inmueble o el acuerdo unánime de la junta de propietarios para la modificación del título constitutivo de la división horizontal. Frente a alegación del recurrente de que ese consentimiento ya ha recaído en un documento público anterior, la Dirección confirma la calificación registral, porque la autorización a la que se refiere el recurrente en su escrito viene referida a la desvinculación del anejo (que fue desvinculado e inscrito como finca independiente), no a la ampliación de obra.

R. 27.11.2012 (Notario Bruno Otero Afonso contra Registro de la Propiedad de Narón) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15314.pdf>

I.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Bienes gananciales: El usufructo ganancial sucesivo se excluye de la liquidación de gananciales

Unos cónyuges donaron una finca ganancial a un hijo «con la reserva del usufructo vitalicio que se extinguirá al fallecimiento del último de ellos»; fallecido el marido, el nudo propietario y la usufructuaria constituyeron hipoteca con consentimiento de los «únicos legitimarios» de aquél. Ahora, en la ejecución de aquella hipoteca, el acreedor se adjudica la finca. La registradora

considera que no procede la inscripción porque no se acredita la intervención de todos los legitimarios. En resumen: Según la Dirección, el usufructo reservado hasta la muerte del sobreviviente produce acrecimiento en favor de éste, por lo que no es precisa la intervención de legitimarios del premuerto.

Más ampliamente: El problema se centra en el carácter del usufructo, «si el hijo nudo-propietario y la viuda cousingulada, agotan entre los dos la íntegra titularidad del inmueble, según sostiene el recurrente o, por el contrario, se precisa la previa liquidación de la sociedad conyugal o, al menos, el consentimiento o la intervención en el procedimiento de los herederos del marido, tal como sostiene la registradora». La Dirección estudia diversos supuestos de usufructo constituido en favor de varias personas, y especialmente en favor de los cónyuges en gananciales: «Si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho adquirido, fallecido uno de ellos debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro cónyuge, pero ingresa en la masa ganancial disuelta y pendiente de liquidación (cfr. R. 31.01.1979 y R. 25.02.1993) [...] Si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es ‘sucesivo’, como indicó la R. 21.01.1991, ‘debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante’ [...]; el usufructo pasará –en su día– al cónyuge superviviente y quedará excluido de la liquidación de gananciales». Según la Dirección, este último es el caso, es decir, «la indicación contenida en el título constitutivo al reservarse el usufructo (constitución por ‘deductio’) de ‘que no se extinguirá hasta el fallecimiento del último de ellos’ [de los cónyuges] implica una modalización del régimen de la sociedad de gananciales que debe interpretarse en la forma más adecuada para que produzca efectos, conforme al art. 1284 C.c. [...] Es obvio que si los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial (cfr. v.gr. R. 25.09.1990), pactando o no compensación a cargo de los bienes privativos y causalizando tal desplazamiento, conforme al principio de libertad de contratación entre cónyuges (cfr. art. 1323 C.c.), también han de poder pactar respecto de un usufructo ganancial su carácter de sucesivo, de forma que persista íntegro y no se consolide ni total ni parcialmente con la nuda propiedad sino hasta el momento del fallecimiento del sobreviviente, acreciendo entre tanto la parte vacante por fallecimiento del premuerto al superviviente, conforme a lo pactado en el título de su constitución, en este caso por vía de reserva (cfr. art. 467 C.c.). [...] Si no es necesario para la constitución de la hipoteca más que el consentimiento del nudo propietario y del usufructuario sobreviviente, tampoco es necesario que la demanda se dirija contra el resto de los herederos del usufructuario premuerto (cfr. art. 685 LEC)».

R. 28.11.2012 (Banco Popular Español, S.A., contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15315.pdf>

1.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Hipoteca: Ejecución extrajudicial: No es necesario notificar al deudor para que presente tercero que mejore la postura inferior al 70% del tipo

«La única cuestión que se debate en este expediente consiste en si, en el ámbito de la venta extrajudicial de una finca por incumplimiento de la obligación garantizada con hipoteca, es

preciso que conste en la escritura pública la circunstancia de que se ha notificado al deudor para que, en ejercicio de la facultad prevista en el art. 12.2.3 RDL. 6/09.03.2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, presente tercero que mejore la postura inferior al 70% del tipo señalado o que resulte suficiente para satisfacer el derecho del ejecutante». Dice la Dirección que «tienen la consideración de trámites esenciales, en cuanto que su ausencia determinaría la inexistencia de transmisión dominical, el requerimiento de pago al deudor hipotecario (art. 236.c RH) y la notificación a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca (art. 236.d RH). Fuera de estos supuestos el ordenamiento no contempla otras comunicaciones a personas interesadas de carácter esencial, lo que no debe causar extrañeza pues no todas las formalidades tienen el mismo significado y alcance (R. 20.10.2010, R. 23.07.2011 y R. 13.09.2012) [...] Requerido de pago el deudor y notificado como titular del dominio de la celebración de la subasta, el ordenamiento no contempla ninguna obligación de una ulterior notificación en relación al resultado de la subasta y al derecho a mejorar la postura inferior al 70% del tipo señalado. [...] Verificados aquéllos contemplados en la Ley, corresponde a los propios llamados a defender sus intereses su ejercicio en los trámites en que sea oportuno. Sólo existe indefensión cuando se priva a los interesados de la oportunidad de ejercer sus derechos e intereses en la forma prevista por el ordenamiento (por todas, S.TC 21.01.2008), [...] y la adjudicación al acreedor del bien ejecutado por falta de licitadores con postura bastante y por cantidad inferior al valor de tasación no implica indefensión alguna y encuentra su justificación como ‘último remedio para no seguir prolongando una espera que sólo uno de ellos sufre, por responsabilidad del otro’ (S.TC 21.11.2011)».

R. 28.11.2012 (Notario Luis-Felipe Rivas Recio contra Registro de la Propiedad de Madrid-4) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15316.pdf>

1.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Hipoteca: Constitución: Hipoteca y pluralidad de obligaciones

Hipoteca: Constitución: En la hipoteca en mano común no es necesario fijar la cuota de cada acreedor

Se trata de una escritura de reconocimiento de deuda («en virtud de relaciones comerciales y jurídicas entre los comparecientes, la entidad... reconoce adeudar a... con carácter mancomunado o conjunto la suma de...») en favor de varios acreedores, que se garantiza con hipoteca («dado que la cotitularidad del derecho de crédito se ha establecido como créditos mancomunados o en mano común, no se requiere determinar cuotas en la hipoteca entre la pluralidad de acreedores»). Según el registrador se trata de «una hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones subsumible en la previsión del art. 153 bis LH, que está reservada a acreedores que ostenten la cualidad de entidades financieras». Según la Dirección, ni se trata de una pluralidad de obligaciones, ni en el crédito en mano común es preciso distribuir la hipoteca entre los varios acreedores:

–La Dirección recuerda su continua doctrina, comenzada en R. 23.12.1987, en el sentido de que «no es posible en nuestro ordenamiento la constitución de una única hipoteca en garantía

de una pluralidad de obligaciones por ser contrario al principio de accesoriadad de la hipoteca [...] aunque se pacte un sistema liquidatorio de cuenta corriente que determine la global posición acreedora o deudora de las partes sin que aquellas pierdan su individualidad, pues la mera reunión contable de las distintas obligaciones no hace nacer una nueva susceptible de cobertura hipotecaria única» (art. 153 LH y R. 23.07.2005 entre otras muchas). Pero añade que «el art. 153 bis LH consagra una señaladísima excepción en beneficio de acreedores cualificados y sometidos a una rígida disciplina, bien por el carácter regulado del mercado en el que operan, bien por formar parte de la administración pública». Sin embargo, «en la escritura presentada a inscripción las partes se limitan a afirmar que, como consecuencia de relaciones comerciales y jurídicas, la parte deudora reconoce adeudar a los acreedores determinada cantidad; no resulta que tales relaciones anteriores implicasen la existencia de una o de diversas obligaciones [...]; no puede rechazarse la inscripción por otros motivos que, de concurrir, exigen un expreso pronunciamiento judicial».

—En cuanto a la pluralidad de acreedores, «esta Dirección ha exigido para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una hipoteca en garantía de una obligación con varios titulares la determinación de las cuotas de cada titular del crédito hipotecario, salvo en los casos en que se hubiese pactado la solidaridad del crédito, circunstancia que se traslada a la hipoteca pactada en su garantía. La misma justificación concurre en un supuesto como el presente en que la obligación garantizada es mancomunada, conjunta o en mano común. [...] Este tipo de obligaciones se caracteriza por la necesaria acción conjunta de todos los acreedores para su ejercicio frente al deudor (y sin perjuicio de la eventual existencia de pactos aplicables exclusivamente entre los acreedores). De esta suerte sólo la acción conjunta de los acreedores es admisible, ya sea para exigir el pago de la prestación en que la obligación consista, ya sea para modificarla o transmitirla, ya sea para extinguirla (art. 1139 C.c.). Siendo indiferente a los efectos de este expediente si el carácter conjunto de la obligación resulta de la voluntad de las partes (R. 23.07.1999) o de la indivisibilidad de la prestación (S. 31.01.2002), lo cierto es que del título presentado no resulta circunstancia alguna que condicione o contradiga las anteriores afirmaciones, procediendo en consecuencia la inscripción sin necesidad de atribuir a los acreedores cuotas en la titularidad del derecho de hipoteca. Como ha reiterado este Centro (R. 15.02.2000 y R. 08.06.2011) no puede exigirse una concreción de cuotas que sea incompatible con la esencia de la obligación garantizada. Tampoco es preciso en este supuesto que exista un pacto expreso relativo al modo de ejercer el derecho o de llevar a cabo su ejecución, pues es la propia regulación legal derivada de la naturaleza de la obligación la que impone su ejercicio conjunto».

R. 29.11.2012 (Notario Vicente-José Castillo Tamarit contra Registro de la Propiedad de Sevilla-8) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15318.pdf>

1.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al deudor

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 07.06.2012, aunque en ésta admitió una excepción porque el deudor estaba en concurso. Ahora concluye la Dirección que «la falta de

demanda contra el deudor y el requerimiento de pago al mismo supone la infracción de un trámite esencial del procedimiento y podría entenderse que da lugar a la nulidad del procedimiento, teniendo en cuenta la rigidez de los trámites del mismo y la necesidad de cumplir los requisitos de requerimiento y notificaciones previstas en la Ley» (arts. 132.1 LH, 682.2.2, 685.1 y 686 LEC).

R. 29.11.2012 (Bankia, S.A., contra Registro de la Propiedad de Parla-1) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15319.pdf>



RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Disolución: La extinción sin pago a los acreedores requiere procedimiento concursal

Concurso de acreedores: Procede incluso en caso de un solo acreedor

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.07.2012.

R. 04.10.2012 (Proyectos Financieros Valdepusa, S.L., en liquidación, contra Registro Mercantil de Zaragoza) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13609.pdf>

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Registro Mercantil Central: No identidad entre las denominaciones «AYG Asesores, S.A.» y «AGE Asesores, S.L.»

A efectos de expedir certificación acreditativa del hecho de no estar registrada una denominación en la sección de denominaciones del Registro Mercantil Central, no puede considerarse que haya identidad entre la solicitada, «AYG Asesores, S.A.», y la registrada anteriormente, «AGE Asesores, S.L.». La Dirección analiza la finalidad de esa sección (sólo que la atribución del nombre se produzca con carácter exclusivo, «sin perjuicio de la coordinación existente entre el Derecho de sociedades y el de marcas (cfr. art. 9.1.d y disp. adic. 14 y 18 L. 17/07.12.2001, de Marcas») y los conceptos reglamentarios de identidad y «cuasi identidad» o «identidad sustancial». Y concluye que «entre las denominaciones ‘AYG’ y la preexistente ‘AGE’ se aprecian suficientes elementos diferenciadores gráficos y fonéticos como para considerar que no concurre la identidad vedada legalmente [...] (Si se pronuncia como palabra, la denominación ‘AYG’ resulta ser un monosílabo compuesto por tres fonemas, a saber /a//i//j/, mientras que la denominación ‘AGE’ es un bisílabo compuesto por los fonemas /a//j//e/; por otro lado, si se acude a la pronunciación por delecteo, la primera denominación de las comparadas se expresa como (‘A,I,GE’) en tanto que la segunda se pronuncia (‘A,GE,E’)).».

R. 06.10.2012 (AYG Administrativo y Contable, S.A., contra Registro Mercantil Central) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13613.pdf>

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Sociedad anónima: Transformación: En la transformación en limitada debe constar la declaración de que el patrimonio cubre el capital

Sociedad limitada: Aumento de capital: En el aumento por compensación de créditos debe constar la fecha de constitución del crédito

1. Transformación.— La Dirección confirma que «constituye requisito para la inscribibilidad en el Registro Mercantil de la escritura de transformación de sociedad anónima en limitada la cobertura de la cifra de capital por el patrimonio ‘aportado’ según resulte de declaración efectuada en el título. A decir verdad, ha desaparecido de la Ley la referencia que antes existía en sede de transformaciones de sociedades civiles o mercantiles en sociedad de responsabilidad limitada, en el derogado art. 92.2 LSL, al requisito de cumplimiento de ese ‘test patrimonial’ en mérito de la correspondiente manifestación expresa realizada en el propio título inscribible sobre si *el patrimonio cubre el capital social y de que éste queda íntegramente desembolsado*. como todavía dice, y dice bien, el art. 220.1.3 RRM. Con todo, el art. 10.1 L. L. 3/03.04.2009, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, tiene declarado que *el acuerdo de transformación se adoptará con los requisitos y formalidades establecidos en el régimen de la sociedad que se transforma* y, luego, en el párrafo siguiente que el acuerdo deberá incluir, entre otros extremos, *las menciones exigidas para la constitución de la sociedad cuyo tipo se adopte*. Así las cosas, la exigencia reglamentaria de la dicha ‘declaración’ obviamente no puede reputarse ‘contra legem’ [...] Si la sociedad anónima no tiene el patrimonio suficiente para la cobertura de capital social en la cifra establecida para la sociedad limitada que se constituye, la operación de transformación es inviable a menos que se restablezca el equilibrio patrimonial por el procedimiento que sea (reducción para compensar pérdidas, aportaciones de los socios imputables al neto, concesión de préstamos participativos por socios o por terceros etc.). Esta prohibición constituye un incentivo de ‘regularización’ patrimonial que se dicta en interés de terceros que no tienen en la transformación derecho alguno a oponerse a la misma».

2. Aumento de capital.— También se trata sobre la identificación de los créditos en un aumento de capital por compensación de créditos, que se hace con ocasión de la misma transformación. Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.01.2012, en el sentido de que, «si la finalidad de la aportación es concesión de créditos a la sociedad, por mucho que la operación se instrumente o denomine como ‘cuenta corriente’, a efectos de terceros, las fechas relevantes de los créditos a compensar en la subsiguiente capitalización son las fechas de las correspondientes remesas cuyo saldo luce en el pasivo. [...] Las referencias que se hacen en el título y en el recurso a ciertos efectos prácticos de la consolidación contable del saldo de las remesas de socios en una partida del pasivo no puede venir en lesión de los derechos de terceros ni debe tenerse por cumplido el imperativo de declaración terminante de sustitución de obligación que para la novación real de obligaciones impone el art. 1204 C.c. Si sólo se dice que la refundición es a efectos prácticos y contables, ningún criterio hermenéutico de los recogidos en los arts. 1281 y ss. C.c. puede conducir a considerar un decidido y terminante animus novandi, exigido en cualquier supuesto de novación».

R. 09.10.2012 (Jualbe, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13618.pdf>

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

***Sociedad limitada:* Estatutos: La remisión al régimen entonces vigente debe entenderse al vigente en cada momento**

***Sociedad limitada:* Página web: Sólo produce efectos jurídicos la publicada en el Registro Mercantil con arreglo a la Ley**

***Sociedad limitada:* Página web: Distinción entre la decisión de creación, la ejecución y la publicidad**

«En el momento de la convocatoria, los estatutos de la sociedad objeto de este expediente y recurso se limitaban a indicar, en lo relativo a la forma de su convocatoria, que las ‘juntas serían convocadas en los plazos y en las formas determinadas por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas’»; y se debate sobre si fue correcta la convocatoria realizada mediante anuncio publicado en el «BORME» y en la página web de la sociedad, como disponía entonces el art. 173.1 LSC en defecto de previsión estatutaria. La Dirección reitera la doctrina que ha tenido ocasión de repetir en los frecuentes cambios legislativos, de que «las referencias estatutarias sobre cualquier materia, también sobre forma de convocatoria, en que los socios se remiten al régimen legal entonces vigente (sea mediante una remisión expresa o genérica a la Ley o mediante una reproducción en estatutos de la regulación legal supletoria) han de interpretarse como indicativas de la voluntad de los socios de sujetarse al sistema supletorio querido por el legislador en cada momento» (ver, por ejemplo, R. 04.07.1991, R. 26.02.1993 y R. 06.11.1997); por lo que sería correcta la convocatoria realizada según la previsión supletoria legal. Pero no lo es en el caso concreto, porque «ni consta haberse adoptado el acuerdo social de creación, ni dicha página web constaba inscrita en el Registro Mercantil, ni siquiera consta que se hubiera notificado a todos los socios la existencia de la web a tales efectos como permitían tales preceptos legales. Por ello, queda menoscabado el derecho del socio a saber en qué forma ha de esperar ser convocado»; y en defecto de página web, lo que preveía la Ley era la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.

La Dirección aprovecha la ocasión para hacer doctrina sobre la página web social: «Por web corporativa no se quiere decir cualquier página web que la sociedad tenga abierta en Internet (por ejemplo, a fines comerciales o de marketing) sino aquella página web que cumpla con las funciones intra y extra societarias mínimas que la Ley le atribuye en los actuales arts. 11 bis, 11 ter y 11 quáter LSC. [...] En todo caso, los datos de inscripción y demás a que se refiere el artículo 24 C. de c. deberán ser indicados en la web corporativa en cumplimiento de lo que se establece en el art. 5 in fine de la Dir.CE 16.09.2009/101. La información actualizada puede hacerse efectiva mediante conexión telemática por hipervínculo con la base de datos del Registro Mercantil (cfr. disp. adic. 2 O. ECO/3722/26.12.2003, norma 8.a Circ. CNMV 1/17.03.2004). [...] En régimen de web corporativa habrá que distinguir entre la decisión relativa a la creación de dicha web [que corresponde a la junta, y ha de figurar en el orden del día], su ejecución (de la ley se infiere que, una vez la junta adopta la oportuna decisión de creación, el órgano de administración puede determinar y seleccionar la dirección concreta en Internet y su traslado; la junta puede adoptar la decisión de creación sin establecer la dirección del concreto sitio que quizás ni siquiera esté disponible o libre en ese momento) y la publicidad legal obligatoria de la decisión de creación y de la dirección del sitio en Internet donde se aloja la web cuyo cumplimiento compete a los administradores (sistema de comunicación de estos extremos a socios y terceros). [...] Lo que se inscribe en el Registro Mercantil es el acuerdo en que se decide la

creación de la web corporativa en virtud de título hábil al efecto (usualmente en virtud de una certificación del correspondiente acuerdo social ex art. 112 RRM y demás concordantes) y con expresa indicación de la dirección en Internet seleccionada para alojar la web de la sociedad o/y del grupo según resulte del contenido del acuerdo de junta o mediante simple declaración del órgano de administración en que se identifique la dirección. [...] Nada obsta a que la junta que decida la creación de la página web encomiende la ejecución del acuerdo y la selección del sitio en la web al propio órgano de administración (de hecho, el órgano de administración es competente para su traslado o supresión)».

R. 10.10.2012 (Riberalta, S.A., contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13620.pdf>

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Administración: El quórum de constitución del consejo debe contarse sobre el número de consejeros estatutarios

«La única cuestión que es objeto de discusión en este expediente es si en los estatutos de una sociedad limitada puede constar una cláusula en virtud de la cual el quórum de constitución del consejo de administración se determine en función del número de vocales con cargo vigente». El art. 247.1 LSC, al exigir al menos *la mayoría de los vocales*, plantea la duda de si se refiere al número de vocales con cargo vigente o si al número de vocales determinados por los estatutos o por el acuerdo de junta correspondiente en caso de que aquellos se limiten a fijar un máximo y un mínimo. «Cuando esta Dirección General ha considerado que la mera existencia de vacantes no debe considerarse obstáculo para la inscripción de acuerdos del consejo o de la comisión delegada lo ha hecho con la salvedad de que su existencia no impida el válido funcionamiento del órgano correspondiente (R. 22.07.2011 y R. 14.02.2012)»; la mayoría exigida por el art. 247.1 LSC «sólo puede estar referida, como resulta del precepto, al número previsto en los estatutos o determinado por el acuerdo de nombramiento. Confirma esta interpretación el art. 171 LSC que para el caso de cese de la mayoría de miembros del consejo de administración habilita a cualquier socio para instar la convocatoria judicial de junta confirmando que el consejo no puede constituirse válidamente (como demuestra la equiparación que hace el propio precepto a la imposibilidad de funcionamiento de las otras formas de organizar la administración). De entenderse como propone el recurrente (cualquiera que sea el número de vocales con cargo vigente) el consejo podría reunirse válidamente incluso en el supuesto extremo de que sólo un vocal permaneciese vigente en su cargo».

R. 15.10.2012 (Notario José Américo Cruz contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 02.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/02/pdfs/BOE-A-2012-13623.pdf>

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Administración: El cambio de facultad certificante puede notificarse al apoderado del titular anterior

Sociedad limitada: Administración: Cambio de facultad certificante y conflicto de intereses en la notificación

En una escritura de modificación del sistema de administración de una sociedad limitada, de consejo de administración a administradores mancomunados, el requisito de notificación al anterior titular de la facultad certificante del art. 111 RRM se cumple por la comparecencia de un apoderado de la anterior secretaria del consejo, que es uno de los nuevos administradores mancomunados. Según el registrador no es posible recibir la notificación a través de un apoderado, porque es personalísima, y además existe un posible conflicto de intereses, pues el beneficiado con el nuevo cargo y que certifica es el mismo que se da por notificado. Dice la Dirección que, aunque la notificación fehaciente al anterior titular del cargo con facultad certificante puede hacerse *en cualquiera de las formas expresadas en el artículo 202 del Reglamento Notarial*, e incluso suplirse por el consentimiento expreso del anterior titular del cargo con facultad certificante, «en ningún caso tiene por qué ser hecha de forma personal al notificado sino que se permite que se haga a *cualquier persona que se encuentre en el lugar designado*, e incluso al portero del edificio [...] mayor seguridad jurídica se consigue, que es lo que pretende el art. 111 RRM, haciendo la notificación o dándose por notificado un apoderado de la persona a la que debe hacerse la notificación que utilizando el sistema previsto en el artículo 202 RN. En cuanto al conflicto de intereses, «el apoderado no actúa en su propio beneficio, aunque él sea el nombrado, y en perjuicio del poderdante, aunque él sea el cesado, sino que actúa dando forma legal e inscribible a un acuerdo de la junta general de la sociedad; no puede decirse por tanto que existan intereses contrapuestos con posible perjuicio de una de las partes, sino más bien intereses coincidentes por ambas partes para ejecutar y dar publicidad frente a todos a un acuerdo de la junta general de la sociedad [...] La razón de ser del art. 111 RRM no está en la protección de los intereses particulares del anterior titular de la facultad certificante, sino en el interés de la seguridad del tráfico».

R. 16.10.2012 (Notario José-Luis García Carpintero Muñoz contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 08.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/08/pdfs/BOE-A-2012-13803.pdf>

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Aumento de capital: En el que se hace con cargo a reservas es necesario el balance auditado

Se trata de un aumento de capital con cargo a reservas en una sociedad limitada, «sobre la base de un acuerdo unánime por el que se aprueba un balance de situación que no consta verificado por auditor, en los términos del art. 303 LSC». Frente a la alegación del recurrente, de extralimitación del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital respecto a la Ley de Sociedades Limitadas (que no exigía ese requisito), dice la Dirección: «Cualquiera que sea la

valoración que merezca que el Real Decreto Legislativo modifique claramente (art. 74.4 LSL, derogado) los requisitos formales y materiales requeridos para proceder al aumento de capital con cargo a reservas de una sociedad limitada, lo cierto es que el art. 303 LSC es indubitado en su dicción. La exposición de motivos de ese texto legal, ya advirtió, en la línea de las normas legales que sirvieron de cobertura, que la regularización y armonización en que se fundamenta su mandato exige en ocasiones generalizar o extender normativamente soluciones pensadas para un solo tipo social [...] La verificación contable se generaliza y cubre la función de garantizar que el patrimonio neto contable de todas las sociedades de capital permita la capitalización de las reservas que tengan el carácter de disponibles y, con ello, acredite la realidad jurídica y material del incremento de la cifra de retención, en interés no solo de los socios, sino también de terceros acreedores [...] función protectora de terceros que es independiente de las mayorías con las que se adopte el acuerdo» (ver R. 28.02.2012).

R. 17.10.2012 (Aljama Vías y Obras, S.L., contra Registro Mercantil de Soria) (BOE 08.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/08/pdfs/BOE-A-2012-13807.pdf>

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Reducción de capital: En reducción por pérdidas es necesario informe de auditoría si no se aumenta a una cifra superior

Se trata de una escritura por la que se formaliza la llamada «operación acordeón» (reducción de capital a cero por pérdidas y consiguiente aumento de capital) en la que no se incorpora la verificación del balance por auditor. «El requisito de la verificación contable es una exigencia legal. Ciertamente es que matizada por la doctrina de este Centro Directivo. La R. 25.02.2012 recuerda que la única posibilidad de omitir el requisito de la verificación por auditor, preciso para la reducción a causa de pérdidas –pues cada acuerdo, aun simultáneo mantiene su individualidad–, es que el resultado de la operación de reducción y aumento simultáneos sea neutro, al menos para los acreedores. [...] En el caso concreto, aún adoptado el acuerdo en junta universal por unanimidad, no se produce la neutralidad requerida, pues el capital final resultante es cuatro veces inferior al inicial, por lo que debe confirmarse el defecto».

R. 17.10.2012 (Aljama Vías y Obras, S.L., contra Registro Mercantil de Soria) (BOE 08.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/08/pdfs/BOE-A-2012-13808.pdf>

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Junta general: La junta universal requiere justificación de la aceptación y firma de todos los presentes

Sociedad limitada: Junta general: Debe ser convocada por los dos administradores mancomunados

La junta general acuerda la separación de uno de los dos administradores mancomunados y el nombramiento del otro como administrador único, lo que se notificó al cesado según el art. 111 RRM. El registrador mercantil y la Dirección rechazan la inscripción porque, como junta universal, «...es necesario que los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la sesión acordando el orden del día (art. 178 LSC); este acuerdo debe manifestarse a través de la identificación y firma por los presentes de la lista de asistentes al comienzo de la sesión (arts. 97.1.4 y 98 RRM), circunstancia que deberá expresarse en la certificación (art. 112.3.2 RRM)» (en cambio, «resulta claramente la oposición de uno de los socios representados a la consideración de tal reunión como junta general»); y, si se considera como junta convocada, «requiere la correspondiente convocatoria, que debe hacerse conjuntamente por los dos administradores mancomunados y tal circunstancia no se ha acreditado [...]; si el órgano de administración está constituido por dos administradores mancomunados, su régimen de actuación en la convocatoria ha de ser el propio del órgano así configurado, es decir la actuación conjunta, según exige al art. 201.1 LSC».

R. 27.10.2012 (Bluer Aplicaciones, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 05.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/05/pdfs/BOE-A-2012-14823.pdf>

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE ENERO DE 2012 (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2012)

Sociedad anónima: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

Sociedad anónima: Cuentas: El cierre por falta de depósito de cuentas impide el depósito de cuentas posteriores

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.01.2006 y R. 25.05.2009): «Sobre la obligatoriedad del informe de auditoría de las cuentas 2010 emitido por el auditor nombrado por la Registradora Mercantil a instancia de la socia minoritaria, no puede caber duda, a luz de lo dispuesto en el art.279.1.últ. LSC y por el artículo 366.2 RRM. [...] No puede admitirse el informe de auditoría emitido por el auditor voluntario de la sociedad...».

La primera de estas resoluciones reitera también la doctrina de la R. 22.02.2003: No pueden depositarse las cuentas de 2010 ante la falta de depósito de las de 2009, también por falta de la auditoría solicitada por la minoría; «lo que comporta el cierre registral de la hoja abierta a la sociedad, por incumplimiento de su deber de depositar las cuentas y con el alcance previsto en el art. 378 RRM».

R. 17.01.2012 (Promociones Fedo, S.A., contra Registro Mercantil de Lleida) (BOE 26.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/26/pdfs/BOE-A-2012-14496.pdf>

R. 02.10.2012 (Sapasa, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 26.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/26/pdfs/BOE-A-2012-14498.pdf>

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2012 (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE 2012)

Sociedad anónima: Cuentas: El cargo de quien certifica los acuerdos debe estar inscrito sin contradicción

La Dirección señala «la obligatoriedad de la inscripción del cargo de quien certifica los acuerdos sociales cuya inscripción se pretende –en este caso, el depósito de las cuentas del ejercicio 2010– así como de su vigencia, en el momento de emitir dicha certificación. Además, dicha inscripción debe resultar de la hoja abierta a la sociedad sin contradicción alguna, por que así lo exige el principio de tracto sucesivo»; en el caso concreto, cuando el representante de la sociedad certificó del acuerdo social de aprobación de cuentas ya se había nombrado un administrador judicial y se había suspendido al órgano de administración en todas sus funciones.

R. 02.10.2012 (Compañía Urbanizadora de la Ribera Sur del S.A., contra Estado miembro de Madrid) (BOE 26.11.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/26/pdfs/BOE-A-2012-14497.pdf>

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría, aunque esté recurrido el nombramiento

La Dirección reitera la doctrina de que «no puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales de una sociedad si no se presenta el correspondiente informe del auditor de cuentas cuando en las sociedades no obligadas a verificación contable se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral (art. 366.1.5 RRM)»; y eso, aunque la resolución del registrador sobre su nombramiento esté recurrida ante la Dirección, «puesto que la solicitud de auditoría y el nombramiento, si bien recurrido, ya se había producido».

R. 12.11.2012 (Acisclo Álvarez Martín e Hijos, S.L., contra Registro Mercantil de Lugo) (BOE 14.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/14/pdfs/BOE-A-2012-15123.pdf>

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Constitución: Aportación de inmueble hipotecado sin asunción de deuda

Se constituye una sociedad limitada con aportación de un inmueble hipotecado, por el valor que se le atribuye, sin deducción del importe de la deuda garantizada con la hipoteca; la sociedad en formación asume la deuda garantizada, y el socio aportante reconoce adeudar el importe a la sociedad en formación. «El registrador resuelve no practicar la inscripción porque considera que en la valoración de las fincas hipotecadas debe deducirse el importe de las deudas garantizadas

con hipoteca pendientes de amortizar». La Dirección entiende que «es perfectamente posible que la finca hipotecada se aporte a la sociedad sin asunción por ésta del préstamo o crédito hipotecario»; y para ese caso, «los interesados pueden pactar que se descuenta del valor ‘intrínseco’ del inmueble el total importe de la parte viva del crédito», en cuyo caso, cuando el socio pague la obligación garantizada, surgirá un crédito suyo frente a la sociedad en los términos art. 118.2 LH; o se puede también «fijar un ‘descuento’ respecto del valor intrínseco de la finca para cubrir la ‘contingencia’ o ‘eventual responsabilidad por deuda ajena’ y por un importe estimado o, incluso, [...] puede pactarse, bajo la responsabilidad de los socios, valorar el inmueble por todo su valor intrínseco y sin descuentos o ajustes por la responsabilidad hipotecaria si la sociedad no asume la deuda y existe una expectativa más que razonable de que el aportante cumplirá rigurosamente con el pago del crédito sin que la sociedad haya de responder del gravamen frente al banco». Sin embargo, la Dirección resuelve que debe suspenderse la inscripción por la falta de claridad (que atribuye a motivos fiscales) sobre si la sociedad asume o no la obligación garantizada.

R. 23.11.2012 (Notario Juan-Antonio Andújar Hurtado contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15310.pdf>

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Sociedad anónima: Junta general: Debe constar la declaración del presidente de quedar constituida

Sociedad anónima: Junta general: Deben constar los quórum de votación

Sociedad anónima: Junta general: No puede cambiarse la estructura administrativa estatutaria sin modificación de estatutos

Se debate sobre la validez de unos acuerdos de la junta general de una sociedad anónima, a la que el registrador señala varios defectos. Los primeros, relativos a la convocatoria, decaen en cuanto la Dirección, por circunstancias de hecho que no interesan fuera del caso concreto, aprecia que se trató de junta universal. En cambio, la validez de la junta queda afectada por «ausencia de declaración formal por parte del presidente de que la junta estaba válidamente constituida, con declaración expresa de la participación de cada uno de los socios en el capital social (arts. 191 y ss. LSC y 102.1.2 RRM) [ver R. 24.06.2000]»; e igualmente por la omisión de «el resultado de la votación con que fueron adoptados cada uno de los acuerdos de la junta general, referido al porcentaje de capital social que votó a favor de los mismos y, en su caso, al que votó en contra, exigencia imprescindible para la validez y posterior especificación formal de los mismos (arts. 201.1 LSC y 97.1.7, 107.2 y 112 RRM)». Finalmente, «la escritura establece una estructura administrativa, administrador único, que no se ajusta a los estatutos sociales inscritos, pues en ellos se dispone la existencia de un consejo de administración. Por tanto, será preciso modificar previamente los estatutos en este punto, y sólo posteriormente podrá ser válidamente nombrada la persona que cubra el cargo».

R. 29.11.2012 (Montajes Industriales para la Petroquímica, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15317.pdf>

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2012 (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2012)

Sociedad limitada: Aumento de capital: En el aumento por compensación de créditos debe constar el consentimiento del acreedor

Se trata de un aumento de capital social por compensación de créditos de una sociedad limitada en el que el socio titular del crédito que se compensa vota en contra del acuerdo y solicita el pago. Dice la Dirección que «el acto por el cual se transmite a la sociedad un bien cualquiera es un contrato o negocio jurídico que exige la concurrencia de los requisitos de todo contrato consagrados en el art. 1261 C.c., el primero de los cuales es el del consentimiento de los contratantes [...]; para compensar un crédito contra la sociedad y convertirlo en capital, tanto si ese crédito es del socio o de un tercero, es necesario el consentimiento del acreedor afectado por la compensación, por lo que procede confirmar la calificación del registrador que exige la acreditación de tal consentimiento».

R. 30.11.2012 (Transporte Sanitario Pontevedra Norte, S.L., contra Registro Mercantil de Pontevedra) (BOE 19.12.2012).

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/19/pdfs/BOE-A-2012-15320.pdf>



ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

III.1.

PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre) (121/000031)**
Presentado el 29/11/2012, calificado el 04/12/2012
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Plazos: Hasta: 18/12/2012 De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Economía y Competitividad Enmiendas desde 07/12/2012
Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-31-1 de 07/12/2012 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.

Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.

El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo, y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.

Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.

Sin perjuicio de la necesidad de abordar una reforma más en profundidad del marco jurídico de tratamiento a las personas físicas en situación de sobreendeudamiento y, en particular, de analizar mejoras sobre los mecanismos de ejecución hipotecaria, en este momento se requiere una intervención pública inmediata que palie las circunstancias de mayor gravedad social que se viene produciendo.

A estos efectos se aprueba este real decreto-ley, cuyo objeto fundamental consiste en la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria por el cual se

adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, el real decreto-ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. En efecto, para que un deudor hipotecario se encuentre en este ámbito de aplicación será necesario el cumplimiento de dos tipos de requisitos. De un lado, los colectivos sociales que van a poder acogerse son las familias numerosas, las familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún miembro discapacitado o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género.

Asimismo, en las familias que se acojan a esta suspensión los ingresos no podrán superar el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Además, es necesario que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

La alteración significativa de sus circunstancias económicas se mide en función de la variación de la carga hipotecaria sobre la renta sufrida en los últimos cuatro años. Finalmente, la inclusión en el ámbito de aplicación pasa por el cumplimiento de otros requisitos, entre los que se pueden destacar que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, o que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

La trascendencia de esta previsión normativa es indudable, pues garantiza que durante este período de tiempo, los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no puedan ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de este período, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual.

Adicionalmente, este real decreto-ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo debería movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, en beneficio de aquellas familias que solo pueden acceder a una vivienda en caso de que las rentas se ajusten a la escasez de sus ingresos.

La adopción de las medidas contempladas en este real decreto-ley cumplen las notas de extraordinaria y urgente necesidad que se exigen en el empleo de la figura del real decreto-ley, cumpliéndose los requisitos que prevé el artículo 86 de la Constitución Española, pues tiene como objetivo hacer frente, sin más demora, a la situación de enorme dificultad que están viviendo las familias que sufren diariamente el desalojo de sus hogares y trata, en definitiva, de evitar que esta adversidad económica se convierta finalmente en exclusión social.

- **Proyecto de Ley Orgánica de medidas de eficiencia presupuestaria en la Administración de Justicia, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (121/000030)**

Presentado el 11/10/2012, calificado el 16/10/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Senado

Tipo de tramitación: Urgente

Comisión competente: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 27/11/2012 (14:00) Para mantener enm. y votos particulares en Pleno
 Tramitación seguida por la iniciativa:
 Senado desde 29/11/2012
 Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-30-1 de 19/10/2012 Pág.: 1
 BOCG. Senado Núm. 129_970 (Serie I) de 03/12/2012 Pág.: 46
 BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-30-7 de 05/12/2012 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En la situación actual de contexto económico, se hace imprescindible garantizar la prestación de los servicios públicos esenciales mediante la adopción de medidas que mejoren la eficiencia de todas las Administraciones Públicas, incluyendo la Administración de Justicia.

Por ello se propone una reforma de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial que garantice la prestación del servicio público elevando los niveles de profesionalización de la carrera judicial. Se pretende posibilitar que en la práctica totalidad de los casos las resoluciones judiciales sean dictadas por miembros integrantes de la carrera judicial y que la actuación de jueces sustitutos y magistrados suplentes sea excepcional, ante circunstancias de necesidad acreditada y motivada, prestando de esta manera un servicio de mayor profesionalización hacia los ciudadanos.

II

Actualmente la cobertura de ausencias, vacancias y de medidas de refuerzo en los órganos judiciales colegiados se realiza mediante el llamamiento de los denominados magistrados suplentes. Ante esto, resulta conveniente establecer que esta misma función pueda desempeñarse por miembros de la carrera judicial, de manera voluntaria y retribuida, a través de comisión de servicios sin relevación de funciones, principalmente. Ello permitirá a éstos, además, adquirir experiencia en lo que funcionamiento y organización de tales órganos se refiere.

La reforma establece también otras posibilidades dirigidas a que las suplencias sean cubiertas por miembros integrantes de la carrera judicial en sintonía con lo dispuesto en el artículo 298.1 de la propia Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio. Así, en primer término, se acude se prevé la posibilidad de los miembros de la carrera judicial voluntariamente asuman tales tareas; en su defecto, serán llamados los jueces de adscripción territorial y, a continuación, los integrantes de la carrera con menor carga de trabajo en su respectivo territorio que podrán serlo por decisión de los Presidentes de Tribunales Superiores o, en su caso, a Presidentes de Audiencias Provinciales. Con ello se pretende contribuir a una mayor y más adecuada distribución de dichas cargas de trabajo entre órganos, garantizar el ejercicio profesional de la función jurisdiccional lo más posible, minorar el gasto que genera la sustitución no profesional, además de dotar a los referidos Presidentes de instrumentos cuyo uso acertado les haga factible dar solución a las diferentes contingencias que pueden afectar al órgano del que son principales responsables, sin que tal medida suponga un detrimento o desatención en el órgano de procedencia en atención, precisamente, tanto a la menor tarea del llamado –determinada mediante los datos objetivos obrantes en el Servicio de Inspección–, como a la inexistencia de señalamientos no compatibles.

Solamente y de manera excepcional, cuando no resulte posible la formación de Sala con un juez o magistrado de carrera, podrá acudir a la figura del magistrado suplente no integrante de

la misma, cuyo llamamiento queda condicionado a la existencia de disponibilidad presupuestaria.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, los referidos Presidentes elaborarán sendas listas con miembros de la carrera judicial que bien voluntariamente, bien por hacer frente a una menor carga de trabajo, puedan ser objeto de llamamiento a lo largo del año –por el orden que se establezca. Estas relaciones serán aprobadas por la Sala de Gobierno respectiva en función de cuantas circunstancias proceda valorar y serán remitidas al Consejo General del Poder Judicial el cual, en el ejercicio de sus competencias y haciendo igualmente las valoraciones que estime oportuno y en los términos que considere, aprobará definitivamente.

III

Por lo que se refiere a los órganos unipersonales, si bien la regulación previa a esta reforma limita a supuestos excepcionales la llamada a jueces sustitutos para cubrir las vacantes o ausencias de jueces titulares, la práctica habitual hace que se recurra a la figura del juez sustituto frecuentemente; ello como consecuencia de diversos factores, tales como la falta de una adecuada previsión de cobertura de vacantes o la existencia de solapamientos en los señalamientos. Por ello, con el mismo objetivo de garantizar la justicia profesional y reducir la interinidad, resulta imprescindible reforzar este régimen con medidas que garanticen las sustituciones entre profesionales. Así, se modifican los artículos 210 y 211 para establecer un orden reglado y objetivo de los miembros de la carrera judicial que serán llamados a cubrir sustituciones; dentro del mismo, se establece la necesidad de elaborar planes o calendarios anuales de sustitución entre jueces y magistrados profesionales que voluntariamente quieran participar en los mismos, que eviten, a través de una previsión adecuada, la existencia de señalamientos solapados respecto de quienes deban sustituirse entre sí.

Con esta solución se busca, en primer término, lograr que la práctica totalidad de sustituciones y suplencias que operasen en el seno de la carrera judicial en órganos unipersonales sean cubiertas por jueces y magistrados profesionales garantizándose así una justicia profesional a cambio una retribución actualizada; en segundo, la realización del ajuste presupuestario exigido por la actual coyuntura económica, sin que ello suponga una notable merma apreciable en el servicio que se presta a los ciudadanos.

IV

Con el mismo propósito se revisa la regulación de los refuerzos judiciales que prevé el artículo 216 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, estableciendo una mayor coordinación entre el Consejo General del Poder Judicial y el Ministerio de Justicia a la hora de determinar las necesidades y racionalizar el gasto. Del mismo modo, se otorga preferencia a la realización de refuerzos por jueces y magistrados titulares, mediante comisión de servicio y se recoge la posibilidad de acordar la adscripción –en calidad de jueces de apoyo– de los Jueces de adscripción territorial, de los Jueces en expectativa de destino o de los Jueces en prácticas. Sólo excepcionalmente, de manera motivada y existiendo dotación presupuestaria, podrán designarse jueces sustitutos no profesionales.

V

Al tiempo, conviene cambiar de denominación que actualmente utiliza la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, en su artículo 308, al denominar como «jueces adjuntos» a aquellos as-

pirantes aprobados que no pudieran ser nombrados jueces titulares de órganos judiciales. En realidad, se trata de «jueces en expectativa de destino», tal y como son denominados en el Reglamento 2/2000, de 25 de octubre, de jueces adjuntos, aprobado como anexo del Acuerdo del Pleno del Consejo General del Poder Judicial de 25 de octubre de 2000, y responden a una situación coyuntural de falta de plazas vacantes que impide que puedan acceder de forma inmediata a la titularidad de un órgano judicial. Se propone, por tanto, corregir la denominación actual y dar solución a la problemática que plantean, otorgándoles preferencia en la realización de planes de refuerzo en Juzgados con la correlativa modificación del artículo 216 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio.

VI

Con respecto a la Escuela Judicial, se definen las distintas fases que comprende el curso de selección que allí se desarrolla, distinguiéndose entre una fase teórica de formación multidisciplinar, un período de prácticas tuteladas en diferentes órganos de todos los órdenes jurisdiccionales (jueces adjuntos) y un período en el que los jueces en prácticas desempeñarán funciones de sustitución y refuerzo; además, se condiciona la superación de la fases para acceder a la siguiente, de tal modo que no se pueda comenzar práctica alguna sin haber superado la fase teórica, ni se puedan hacer las labores de sustitución y refuerzo que ahora se establecen, si previamente no se ha superado la fase de prácticas tuteladas. Y es que, efectivamente, se prevé el desarrollo de una tercera fase en la que culminará la formación inicial en la que, tras haber aprobado el período de prácticas tuteladas, los futuros jueces realizarán funciones de sustitución y refuerzo en juzgados y tribunales, labor que será igualmente valorada por la propia Escuela Judicial tras el informe que elaborarán los Presidentes de Tribunales Superiores de Justicia, a los únicos efectos de evaluar su dedicación y rendimiento. De esta manera se pretende garantizar una formación plena y adecuada de los nuevos jueces, posibilitando una integración paulatina en el ejercicio de funciones jurisdiccionales.

VII

Por otra parte, se flexibiliza la composición de las Audiencias Provinciales para permitir la existencia de un número superior de magistrados en una sola sección al actual. Esto permitirá crear futuras plazas judiciales sin apenas coste económico, con el consiguiente refuerzo de magistrados allí donde sea especialmente necesario y, al tiempo, facilitar la unificación de criterios dentro de dichos órganos.

VIII

En el contexto de una situación actual de austeridad presupuestaria, resulta difícil afrontar la creación de unidades judiciales, que por otra parte la experiencia demuestra que no suponen una necesaria mejora en la eficiencia y gestión del servicio público; pese al gran incremento de tales unidades judiciales de los últimos años, -920 desde 2004 con una inversión de 31 millones de euros en dotaciones- no se ha logrado reducir la pendencia de asuntos en determinados núcleos, como tampoco los tiempos de respuesta del sistema judicial en su conjunto. De aquí que se estén elaborando nuevas fórmulas que mejoren definitivamente la eficiencia del sistema con un nuevo modelo de organización judicial. Entre tanto, han de adoptarse soluciones que permitan aumentar la presencia de jueces y magistrados con menor coste que el que provocaría los remedios puestos en práctica hasta ahora.

En este marco, se potencia la figura del Juez de adscripción territorial que actualmente contempla el artículo 347 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, dado que aporta gran flexibilidad al sistema puesto que puede ser llamado para cubrir vacantes o prestar labores de apoyo a Juzgados o Tribunales que sufran una especial carga de trabajo. De aquí que se refuerce todavía más su papel mediante la modificación de las limitaciones temporales que establecía dicho precepto, en aras a una mejora del servicio en unos momentos difíciles en los que así se necesita.

IX

Finalmente, el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, estableció un conjunto de medidas para mejorar la eficiencia de las Administraciones Públicas en el uso de los recursos públicos, con objeto de contribuir a la consecución del inexcusable objetivo de estabilidad presupuestaria, de un 3% de déficit sobre el PIB en el año 2014, derivado del marco constitucional y de la Unión Europea.

Se trata de medidas que se deben adoptar de manera conjunta para ofrecer un cambio estructural y coherente que permita, contemplado en su totalidad, la satisfacción de los mencionados objetivos de austeridad y eficiencia.

En línea con lo dispuesto en dicho Real Decreto-ley se impone una adecuación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, para ajustarla al grueso de medidas aplicables a las Administraciones Públicas y los empleados públicos a su servicio, sin desconocer las dificultades que ello conlleva ante la trascendencia y relevancia constitucional del servicio que presta la Administración de Justicia y su función esencial de dar soporte a un Poder del Estado.

- **Proyecto de Ley de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (121/000029)**

Presentado el 10/10/2012, calificado el 16/10/2012

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Enmiendas Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Debate de totalidad

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

Plazos: Hasta: 18/12/2012 Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente Debate de totalidad desde 05/12/2012

VOTACIÓN PLENARIA del día 13/12/2012. Debate de totalidad. Proyecto de Ley de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Se votan de forma conjunta las enmiendas de devolución presentadas por los Grupos Parlamentarios Mixto, de Unión Progreso y Democracia, de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural y Socialista.

Sí: 127 No: 184 Abstenciones: 16

VOTACIÓN PLENARIA del día 13/12/2012. Debate de totalidad. Solicitud del Grupo Parlamentario Socialista de avocación por el Pleno del Proyecto de Ley de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Sí: 145 No: 182 Abstenciones: 0

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española proclama, como principio rector de la política social y económica, el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona así como el deber de conservarlo. En el caso del litoral, entendido como la franja de terreno en la que se encuentra el mar con la tierra, este derecho queda reforzado por la propia Constitución al establecer que la zona marítimo-terrestre, las playas y el mar territorial serán en todo caso dominio público.

En consecuencia, la protección de la costa española constituye un deber inexcusable para los poderes públicos, y también para los ciudadanos y la sociedad en general. El valor ambiental de la costa es connatural a ella, destacando su riqueza y diversidad biológica. Además, nuestro litoral se caracteriza por ser una de las zonas más densamente pobladas, en las que se concentra buena parte de la actividad turística y de la relacionada con los cultivos marinos, lo que hace que sea un recurso estratégico de crucial importancia para el país.

El reto que hoy debe encarar nuestra legislación de costas es conseguir un equilibrio entre un alto nivel de protección y una actividad respetuosa con el medio. El desarrollo sostenible se alimenta de la relación recíproca entre la actividad económica y la calidad ambiental. Un litoral que se mantenga bien conservado contribuye al desarrollo económico y los beneficios de este redundan, a su vez, en la mejora medioambiental. No se trata de una disyuntiva que nos obligue a emprender una dirección y abandonar la otra, sino todo lo contrario, el camino es único. Para transitarlo con éxito, nuestro marco normativo debe ser revisado.

El legislador de 1988 optó porque los efectos de sus disposiciones, que introducían notables cambios en relación con el régimen anterior, no fuesen inmediatos sino que se demorasen en el tiempo. Entre tanto, y precisamente en atención a ese horizonte temporal declinante, la aplicación de la norma ha dado lugar a una litigiosidad crónica. Y en no pocos supuestos, ni siquiera ha llegado a aplicarse, tolerándose situaciones inaceptables medioambientalmente que aún no han sido resueltas. Tanto la aplicación conflictiva como la inaplicación o incluso la impotencia de la norma para imponerse sobre realidades sociales consolidadas son la prueba de que aquella concepción debe ser corregida.

Frente a esta situación, la presente reforma proporciona seguridad jurídica estableciendo un marco en el que las relaciones jurídicas en el litoral puedan tener continuidad a largo plazo. Al mismo tiempo se garantiza el mantenimiento de la integridad del dominio público marítimo-terrestre, a través de reglas claras que puedan ser aplicadas. La protección de nuestra costa solo podrá ser si es capaz de acabar, de forma real y efectiva con las situaciones irregulares que todavía perviven en ella. Para lograrlo es necesario aislar aquellos supuestos que suponen una grave amenaza a la sostenibilidad del litoral, y así, se podrá actuar sobre ellos con toda resolución.

La reforma respeta el complejo reparto competencial que se da sobre el litoral, de acuerdo con la interpretación que el Tribunal Constitucional ha hecho, entre otras, en su sentencia núm. 149/1991, de 4 de julio. El Estado asume la función de garante de la protección y defensa del demanio marítimo-terrestre, de acuerdo con el artículo 132.2 de la Constitución. Y dispone de dos títulos competenciales generales para dictar esta norma, a saber, el relativo a 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 (artículo 149.1.1.^ª), así como el que le atribuye la competencia para dictar la legislación básica sobre protección del medio ambiente (artículo 149.1.23.^ª).

La ley se estructura en dos grandes bloques, el primero implica una modificación parcial y profunda de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el segundo establece el nuevo régimen de prórroga extraordinaria y selectiva de las concesiones otorgadas al amparo de la legislación anterior, y un conjunto heterogéneo de disposiciones que complementan a la modificación de la Ley de Costas. En definitiva, constituye un todo integrado que se orienta a garantizar la protección del litoral y otorgar seguridad jurídica.

II

El litoral es un ecosistema sensible y vulnerable que precisa protección, lograrla es un objetivo fundamental de esta reforma. Por eso, la ley refortalece los mecanismos de protección, tanto en su vertiente preventiva como defensiva.

En materia de protección preventiva se prevé que mediante el desarrollo reglamentario se intensifique la protección de determinados espacios, y de otro lado se instauran mecanismos de control ambiental condicionantes de las actividades y usos que se desarrollan en el dominio público y en la zona de servidumbre de protección.

En relación con el uso de las playas, se determina que el posterior desarrollo reglamentario establezca un régimen diferenciado para los tramos de playa urbanos –los contiguos con suelos urbanizados– y para los tramos de playa naturales –los contiguos a espacios protegidos o suelo rural–, determinando que respecto de estos últimos se imponga un nivel de protección alto y se restrinjan las ocupaciones. Resulta clave mantener en su estado natural a aquellas playas distantes de los núcleos urbanos y preservar el uso común en las playas urbanas.

Las medidas que introduce la presente reforma se acompañan de un control administrativo ambiental, que evite que sean desvirtuadas y asegure que sean respetuosas con el medio ambiente. De este modo, la prórroga de las concesiones existentes queda sometida a un informe ambiental que deberá determinar los efectos que la ocupación tiene para el medio ambiente, y en los casos que proceda, explicará las condiciones que sean precisas para garantizar la correcta protección del dominio público marítimo-terrestre.

Con esta misma finalidad, la ley introduce criterios de eficiencia energética y ahorro de agua en las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización que se permiten realizar en los inmuebles que ocupan la zona de servidumbre de protección y el dominio público. El cumplimiento de esta exigencia podrá, con carácter general, ser acreditada a través de una declaración responsable. Se prefiere este medio a la autorización, para evitar que se yuxtaponga a la licencia urbanística y se reduzcan las cargas administrativas, sin menoscabo del interés ambiental a proteger.

La eficacia en la protección y defensa del dominio público marítimo-terrestre impone que se establezca como obligatoria la inscripción de estos bienes. Se sigue así el criterio general establecido por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, con el propósito de lograr la concordancia entre la realidad física de la costa y el Registro de la Propiedad.

A la vista de la experiencia y con el propósito de que la Administración General del Estado pueda de modo efectivo evitar que en el litoral se consumen irregularidades administrativas que afecten a su integridad, se introduce el siguiente mecanismo reactivo. La Administración General del Estado podrá suspender en vía administrativa los actos y acuerdos adoptados por las entidades locales que afecten a la integridad del dominio público marítimo-terrestre o de la servidumbre de protección. Se trata de posibilitar una actuación cautelar rápida y eficaz que evite la ejecución de un acto ilegal, sin perjuicio de que en el plazo de diez días deba recurrirse el mismo ante los tribunales de lo Contencioso-Administrativo.

III

El nuevo marco normativo pretende dotar a las relaciones jurídicas que se dan en el litoral de una mayor seguridad jurídica. Su ausencia ha generado problemas que van más allá de los estrictamente jurídicos, y que han provocado desconfianza y desconcierto. Hasta el punto de que un informe del Parlamento Europeo de 20 de febrero de 2009, el conocido informe Auken, insta a las autoridades españolas «a que revisen urgentemente y, en su caso modifiquen la Ley de Costas a fin de proteger los derechos de los legítimos propietarios de viviendas y de aquéllos que poseen pequeñas parcelas en zonas de la costa que no tienen un impacto negativo sobre el medio ambiente costero...». Estos derechos deben ser contemplados por la Ley de Costas, ignorarlos es tanto como desconocer la realidad preexistente que la propia ley debe regular.

La seguridad jurídica es el pilar que sustenta esta reforma y su establecimiento resultaba una tarea indispensable para superar el marco anterior. Este principio se manifiesta en la determinación misma de la delimitación del concepto de dominio público marítimo-terrestre, en las mejoras introducidas en el procedimiento de deslinde, en la modificación de las reglas que rigen las concesiones y autorizaciones, así como en las limitaciones a la propiedad privada de los terrenos contiguos al dominio público.

La ley precisa el concepto de dominio público marítimo-terrestre, tanto en lo que se refiere a la zona marítimo-terrestre como a las playas. También introduce definiciones de los accidentes geográficos que se emplean en la determinación del dominio público, para que esta sea más precisa.

La ley establece que la zona marítimo-terrestre se fijará hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos a partir de los criterios técnicos que se establezcan, añadiendo mayor certeza, seguridad y uniformidad en los deslindes. Se especifica que los terrenos inundados artificialmente no pasarán a ser dominio público, salvo que antes de la inundación ya fueran bienes demaniales, con la precisión de que en cualquier caso formarán parte del dominio público cuando sean navegables.

Se prevén legalmente las consecuencias que se producen en los supuestos de revisión de deslindes por alteración del dominio público marítimo-terrestre y se introducen reglas especiales, para realizar algunos deslindes.

La reforma garantiza la constancia registral del proceso administrativo de deslinde, mediante la anotación marginal en la inscripción de todas las fincas que puedan resultar afectadas por este. Con esta medida se consigue que los ciudadanos, en general, y los adquirentes, en particular, dispongan de la información exacta sobre los terrenos que están en dominio público o que pueden pasar a formar parte de él. La publicidad no solo se circunscribe a la registral, sino que la ley impone que se publiquen en la página web del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente las líneas de deslinde.

Se excluyen determinados terrenos de núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre, ninguno de los cuales pertenece a los bienes definidos en el artículo 3.1 de la Ley de Costas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución. Esta exclusión legal pretende otorgar una solución singular a terrenos de núcleos residenciales que se encuentran en una situación singular: los terrenos sobre los que están edificadas, por su degradación y sus características físicas actuales, resultan absolutamente innecesarios para la protección o utilización del dominio público marítimo terrestre; además, debe tenerse en cuenta que se encuentran incorporados al dominio público marítimo-terrestre por disposición de deslindes anteriores a la Ley de Costas de 1988 y que las propias edificaciones residenciales son también anteriores a 1988; por último, y en conexión con lo anterior, se trata de áreas de viviendas históricamente

consolidadas y altamente antropizadas, cuya situación de inseguridad jurídica arrastrada desde 1988, debe ser resuelta por esta Ley.

En relación con el régimen concesional, la ley introduce importantes cambios. Se modifica el plazo máximo de duración de las concesiones que pasa a ser de setenta y cinco años (al igual que el fijado en la mencionada Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y en el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Además, se permite la transmisión mortis causa e intervivos de las concesiones. En el primer caso se amplía el plazo de notificación que deben hacer los causahabientes para poder subrogarse en la concesión de uno a cuatro años, se trata de evitar el riesgo de que se produzca la pérdida del derecho por el transcurso de un plazo tan breve, sobre todo teniendo en cuenta las dificultades que puedan tener los extranjeros. En el caso de las transmisiones inter vivos, su validez requiere la previa autorización de la Administración.

La reforma modifica la disposición transitoria primera de la Ley de Costas en sus apartados 2 y 3 para permitir que los titulares registrales de terrenos amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria sean concesionarios, removiendo las condiciones que anteriormente les exigían. El establecimiento de esta nueva regla se combina con lo previsto por la disposición transitoria primera de esta ley. En ella se permite que quienes cumplen con las nuevas condiciones y no son concesionarios, puedan solicitar una concesión que se ajustará al régimen general previsto en la Ley de Costas. A aquellos que sean titulares de una concesión amparada por la disposición transitoria primera antes de ser reformada, se les concede el siguiente derecho de opción: podrán mantener su derecho y a la extinción de la concesión beneficiarse de la prórroga extraordinaria del artículo segundo de esta ley, o solicitar una nueva concesión, que se regirá por las disposiciones generales de la Ley de Costas.

El artículo segundo de la ley establece una prórroga extraordinaria para las concesiones existentes, otorgadas al amparo de la normativa anterior. Se da respuesta a la extinción de las concesiones previstas en la disposición transitoria primera de la Ley de Costas, que preveía, con carácter general, un plazo máximo de treinta años de duración, que finalizará en 2018. Debe subrayarse que no se trata de una prórroga indiscriminada, sino que su otorgamiento queda supeditado a un informe favorable del órgano ambiental autonómico, en los casos en que se trate de ocupaciones destinadas a la industria extractiva, energética, química, petroquímica, textil y papelería. Este es un ejemplo donde la seguridad jurídica que supone la continuidad de la ocupación se conjuga con la protección del litoral que podrá conllevar la expulsión efectiva de todas aquellas concesiones que no sean ambientalmente sostenibles. El plazo máximo de esta prórroga extraordinaria se fija en setenta y cinco años para hacerla coincidir con el nuevo plazo máximo por el que se podrán otorgar las concesiones. Con ello se busca estabilizar los derechos y adaptarlos a un horizonte temporal que sea semejante.

En materia de autorizaciones se aumenta el plazo máximo de duración de un año a cuatro años.

La principal novedad que se introduce respecto de la zona de servidumbre de protección es la dirigida a las edificaciones que legítimamente la ocupan, a cuyos titulares se les permitirá realizar las obras de reparación, mejora, modernización y consolidación, siempre que no impliquen un aumento de volumen, altura ni superficie. Eliminando para ello el requisito de la autorización administrativa previa, por el de la declaración responsable. En la que tendrán que incluir, como ya se ha indicado, que tales obras cumplen con los requisitos de eficiencia energética y ahorro de agua.

A su vez, también se prevé reducir el ancho de esta servidumbre de 100 metros a 20 metros en relación con los núcleos de población que sin poder acogerse a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, por no ser suelo calificado como urbano, sí tenían en aquella fecha características propias de él.

Esta reducción se contempla también, como posibilidad excepcional, en los márgenes de los ríos hasta donde sean sensibles las mareas, para evitar que en los tramos alejados de la desembocadura se genere, por defecto, una servidumbre de 100 metros.

Se ha regulado, desde la perspectiva del dominio público marítimo-terrestre, el régimen de las urbanizaciones marítimo-terrestres, garantizando que los canales navegables sean dominio público y que el instrumento de ordenación territorial o urbanística prevea, a través de viales, el tránsito y el acceso a los canales.

La ley prevé que a los bienes declarados de interés cultural que ocupan el dominio público, se les otorgue una concesión y se les aplique su régimen jurídico propio.

En suma, esta reforma pretende sentar las bases de un uso del litoral que sea sostenible en el tiempo y respetuoso con la protección medioambiental. Con este fin, los cambios que se introducen otorgan certeza y claridad, al tiempo que resuelven los problemas que a corto plazo planteaba la legislación anterior, preservando la franja litoral.

III.2. PROPOSICIONES DE LEY PRESENTADAS

- **Proposición de Ley de ahorro y uso eficiente de la energía (122/000084)**
Presentado el 04/12/2012, calificado el 11/12/2012
Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

- **Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar y de protección ante procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual (122/000083)**
Presentado el 13/11/2012, calificado el 20/11/2012
Autor: Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió)
Situación actual: Gobierno Contestación
Plazos: Hasta: 04/02/2013 Criterio del Gobierno sobre proposición de ley
Tramitación seguida por la iniciativa:
Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 20/11/2012 hasta 23/11/2012
Gobierno Contestación desde 23/11/2012
Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. B-100-1 de 23/11/2012 Pág.: 1

PREÁMBULO

El Parlament de Catalunya aprobó el pasado 18 de julio la Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar y de protección ante procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, la cual se publicó en el Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya el 30 de julio y se presentó al Congreso de los Diputados al día siguiente.

En base al procedimiento previsto por el Congreso de los Diputados para dar trámite a las proposiciones de Ley presentadas por los parlamentos de las comunidades autónomas, esta proposición no podrá ser considerada por el Pleno del Congreso hasta junio o setiembre del año próximo, es decir, al cabo de un año de haber sido presentada. Aquí es preciso destacar que si la burocracia parlamentaria prevista para las propuestas de los parlamentos autonómicos tiene sus tiempos, la realidad social exige otros.

Por este motivo el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) presenta en esta ocasión la proposición de ley presentada con anterioridad por el Parlament de Catalunya, no como una iniciativa propia, sino con el único objetivo de acelerar su tramitación, y de dar pronta respuesta a la situación en la que se encuentran centenares de miles de familias que no pueden esperar una solución a tan largo plazo ante el inminente desahucio de sus hogares.

La situación de profunda crisis económica que ha afectado a España desde finales de 2007 ha provocado un fuerte impacto en la situación de muchas familias y personas que encuentran dificultades para ejercer el derecho a la vivienda digna, reconocido por la Constitución y los estatutos de autonomía de más reciente reforma, y que se encuentran, por esta razón, al borde de la situación de riesgo de exclusión social.

Un modelo de crecimiento económico basado en la expansión del crédito, y fundamentalmente en la dinámica de la producción y la adquisición de viviendas como principal forma de tenencia o como refugio del ahorro, ha colocado a las familias en una posición de sobreendeudamiento difícil de sostener, y sitúa el crédito hipotecario como el causante inmediato de esta situación.

El estallido de la burbuja inmobiliaria, la profundización de la crisis económica y el aumento del paro han provocado que esta situación de sobreendeudamiento muestre sus efectos más dramáticos sobre muchas personas que antes de la concesión del crédito se encontraban en una posición financiera adecuada y que con el tiempo se han situado en un escenario de insolvencia a causa de un pasivo financiero insostenible, al que han destinado la mayoría de los esfuerzos. Tras agotar sus recursos, muchas familias asisten a la pérdida de su vivienda y al mantenimiento de la deuda derivada del crédito hipotecario, viéndose abocadas a un estado de insolvencia que acortará mucho el trayecto hacia la exclusión social.

La gravedad de la situación exige una actuación decidida de las administraciones públicas para paliar los efectos del masivo endeudamiento hipotecario.

Aunque parte de la solución se apunta a partir del conjunto de sentencias judiciales que consideran que la deuda hipotecaria queda saldada con la adjudicación a la entidad financiera de la vivienda, una visión más amplia del problema del sobreendeudamiento hipotecario, que tenga también en cuenta a las personas que ya se hallan en situación de insolvencia debido a la pérdida de su vivienda, hace recomendable una solución que no quede centrada exclusivamente en la modificación de la ejecución hipotecaria, sino en el tratamiento ordenado de la situación de sobreendeudamiento. Sin embargo, la regulación del sobreendeudamiento es una medida estructural que no solo busca la solución a un problema del pasado, sino que debe actuar como prevención de eventuales escenarios de concesión abusiva de crédito.

La inexistencia de mecanismos de segunda oportunidad o de liberación de deudas convertiría el ordenamiento jurídico español en una anomalía en relación con la práctica totalidad de los países del entorno próximo, que incluyen estos mecanismos, con diferentes variantes, en la regulación del sobreendeudamiento, desde los sistemas anglosajones que entienden el sobreendeudamiento como un riesgo del mercado del crédito, y ofrecen soluciones de la deuda rápidas y ágiles, hasta los sistemas continentales que entienden que el establecimiento de un plan de pagos que debe cumplir el deudor es condición para la liberación de la deuda.

Se parte, en cualquier caso, del principio de que los incidentes en el mercado del crédito deben ser soportados por todas las partes implicadas, no solo por el deudor. Se trata de modelos modernos y transparentes, en los que se busca el bien común y los problemas se atienden de forma que se mantenga el equilibrio entre las partes: el deudor puede tener una segunda oportunidad, pero al mismo tiempo tiene incentivos para esforzarse por pagar sus deudas, y puede evitar verse abocado a la exclusión social y a la falta de perspectivas socioeconómicas de mejora a causa del embargo indefinido de sus bienes y derechos, el acreedor verá como el deudor se esfuerza por hacer frente al pago y no opta por una vida futura en la economía sumergida; la sociedad, en conjunto, se ve beneficiada por la rehabilitación civil del deudor, que puede evitar la situación de exclusión social o la situación de dependencia de forma permanente de los servicios sociales públicos.

La presente ley se orienta a la consolidación en la sociedad del valor de aquellas personas que, habiendo sufrido las situaciones descritas, encaran el futuro con esperanza, con incentivos para retomar la iniciativa personal, familiar y económica.

Así pues, la ley se dirige a corregir de forma urgente el vacío de la legislación vigente en cuanto a las situaciones de sobreendeudamiento.

La presente ley se estructura en tres capítulos. El capítulo I establece una serie de medidas para evitar el sobreendeudamiento en la concesión futura de créditos hipotecarios y modifica el

procedimiento de ejecución hipotecaria, de forma que el juez, en un procedimiento declarativo en el que se trate sobre cláusulas abusivas del contrato, pueda suspender la ejecución hipotecaria.

El capítulo II articula un procedimiento extrajudicial de carácter administrativo que evita que, en caso de una insolvencia que sea causada principalmente pero no únicamente por el sobreendeudamiento hipotecario, deba recurrirse directamente a un procedimiento concursal, con la conveniente desjudicialización de determinados procedimientos y la garantía de la tutela de los tribunales mediante mecanismos de impugnación. Este procedimiento extrajudicial conlleva un plan de liquidación ordenada de las deudas.

En función de la situación del deudor, el procedimiento puede incluir medidas inmediatas, como la dación en pago, u otras que garanticen la permanencia en la vivienda, como forma de hacer efectivo el derecho a la vivienda, o puede posibilitar, en cualquier caso, la participación en el procedimiento de las autoridades competentes en materia de servicios sociales y de vivienda, para que le sean ofrecidas al deudor todas las posibilidades de ayudas para garantizarle este derecho.

En el procedimiento extrajudicial de liquidación de las deudas también puede acordarse la exoneración del pasivo pendiente, exoneración que no tiene carácter automático, sino que tendrá plenos efectos una vez finalizado el período de seguimiento del plan, de una duración máxima de cinco años.

En caso de que el plan de liquidación sea impugnado, o en caso de que el deudor lo incumpla, puede iniciarse un procedimiento concursal, abreviado y muy simplificado, ante el juzgado mercantil competente. En este sentido, la presente ley modifica la Ley concursal para introducir una especialidad del procedimiento de concurso para los casos de insolvencia de una persona física causados por la anterior adquisición de una vivienda. Este procedimiento concursal tiene como finalidad analizar la situación de insolvencia del deudor y permitir que, si se dan los supuestos establecidos, el juez pueda otorgarle una segunda oportunidad y pueda exonerarle de las deudas que no hayan podido satisfacerse en el concurso, a través del correspondiente plan de liquidación de las deudas. Tampoco esta exoneración tiene carácter automático, sino que tendrá plenos efectos una vez finalizado el período de seguimiento del plan, de una duración máxima de cinco años.

El capítulo III regula algunas especialidades del procedimiento de ejecución hipotecaria de viviendas de protección pública.

Las disposiciones adicionales introducen distintos mecanismos de equilibrio y transparencia en la garantía del derecho a la vivienda, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, a fin de adecuar a las disposiciones de la presente ley el resto del ordenamiento jurídico, en especial la Ley de enjuiciamiento civil, con la propuesta de modificar los artículos 670 y 671, estableciendo porcentajes específicos de posturas mínimas admisibles en segunda y tercera subasta de la vivienda habitual, que deben superar el 80% del valor de tasación inicial de la vivienda o como mínimo del importe total de la deuda vinculada a la adquisición de la vivienda.

La ley deroga asimismo la letra a del artículo 153 de la Ley hipotecaria, de 8 de febrero de 1946.

Dos de las disposiciones finales se refieren a aspectos inherentes al tratamiento fiscal de las operaciones de dación en pago para evitar agravar la situación económica de los deudores hipotecarios que se acojan a esta modalidad, que resultaría de considerarse como incrementos patrimoniales a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas los que se manifiesten de forma aparente como consecuencia de la condonación de parte de la deuda no cubierta por el valor del bien dado, así como en el caso del impuesto sobre el valor añadido de los terrenos o las transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Finalmente, las demás disposiciones contienen mandatos al Gobierno y otras autoridades competentes para que adopten o promuevan medidas reglamentarias o legales que incidan en

la transparencia del mercado hipotecario que afecte a la vivienda habitual, como la garantía de la transparencia y la equidad de las tasaciones inmobiliarias, la independencia de las empresas tasadoras de las entidades de crédito, el fomento de las viviendas de alquiler y la atención a las personas que han perdido su vivienda habitual y única en propiedad como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria

Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

- **Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda (122/00082)**

Presentado el 12/11/2012, calificado el 20/11/2012

Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural

Situación actual: Gobierno Contestación

Plazos: Hasta: 04/02/2013 Criterio del Gobierno sobre proposición de ley

Tramitación seguida por la iniciativa:

Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 20/11/2012 hasta 23/11/2012

Gobierno Contestación desde 23/11/2012

Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. B-99-1 de 23/11/2012 Pág.: 1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el periodo de creación de la burbuja inmobiliaria en España (1996-2006), las condiciones en que las entidades financieras otorgaban créditos hipotecarios contribuyeron a la espiral inflacionista en los precios de la vivienda. Así, la concesión de hipotecas por más del 80 e incluso del 100 % del valor de mercado de las viviendas, adquiridas por personas que asumían un compromiso de pago de más del 50 % de sus ingresos, junto con el incremento del plazo de duración de los créditos hipotecarios, fue una práctica beneficiosa únicamente desde el punto de vista de las entidades que otorgaban aquellos créditos y con esto contribuían a que España lograra los mayores índices de sobreendeudamiento privado del mundo, lo cual explica buena parte de la crudeza de la crisis actual. La reducción de los tipos de interés de la primera mitad de los años 90 y la apelación al consumo inmoderado de los últimos años fomentaron este sobreendeudamiento, ante la pasividad del Banco de España y del Ministerio de Economía y Hacienda. Hoy, las personas y las familias que se sobreendeudaron son las que mejor pueden comprender los perversos efectos de esta opción: se les vendió una vivienda a un precio elevado, se les concedió un crédito hipotecario que comprometería la mayor parte de su renta y se les ofreció tranquilidad con el argumento que la vivienda siempre sube de precio, con lo cual podrían pagar su crédito y además harían un magnífico negocio.

Habiendo estallado la burbuja inmobiliaria en el año 2007, es ya evidente que quienes hicieron un magnífico negocio no han sido los ciudadanos sobreendeudados sino los propietarios de suelo, los promotores de vivienda y las entidades financieras con mayor presencia en nuestro mercado hipotecario –con frecuente confusión de intereses entre ellos–. Y todo esto fue posible por la injustificable complicidad de la autoridad supervisora del sistema financiero y de las entidades de crédito y la pasividad e inhibición de la Administración estatal competente.

Las prácticas denunciadas no se contendrán a través de la autorregulación de los sectores implicados y debe ser la legislación el marco del campo de juego razonable en qué se deben llevar a cabo las operaciones crediticias que afectan a la obtención de un bien básico como es la vivienda.

Con este propósito, esta ley, en su Título Primero, construye un sistema de límites temporales y cuantitativos en el otorgamiento de los créditos hipotecarios para la adquisición de una vivienda. Estos límites, homologables a los existentes en otros estados de la Unión Europea, supondrán una contención y un freno a un futuro sobreendeudamiento hipotecario y a la vez contribuirán a una mejor relación entre la capacidad mediana de compra de la ciudadanía y los precios de la vivienda. Por otra parte, se fija una limitación a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios, atendida la constatación del exceso que se ha venido produciendo, y que está generando situaciones que la sociedad aprecia como claramente injustas.

La prevención de eventuales y futuras situaciones de sobreendeudamiento privado relacionado con la compra de vivienda no sería suficiente sino se acompaña de medidas dirigidas a proteger en mayor medida la situación de los ciudadanos que ya se encuentran en riesgo de perder sus viviendas como consecuencia de las dificultades en el pago de las hipotecas concedidas en la etapa de expansión sin límites al sobreendeudamiento que hoy propugnamos.

En efecto, los terribles efectos que la crisis está suponiendo para las clases trabajadoras incluyen el sufrimiento producido por el hecho que, ante un proceso de ejecución hipotecaria, al deudor no le baste con renunciar a su vivienda para poner fin a la persecución de la entidad financiera, sino que deba asumir la deuda más allá del valor del bien hipotecado. En consecuencia, la Ley introduce varios mecanismos reguladores de los procesos de ejecución de los créditos con garantía hipotecaria, protegiendo los intereses de una ciudadanía que se encuentra en posición de vulnerabilidad ante la grave crisis económica. Así, en el Título Segundo se establecen cuáles son los ingresos inembargables que no pueden quedar afectados por la ejecución hipotecaria y en el Título Tercero se introducen criterios de mantenimiento del deudor en el domicilio cuando se trate de su residencia habitual. Destaca en este punto la regulación del procedimiento de liquidación ordenada de deudas, aplicable a las personas físicas en situación de insolvencia sobrevenida o riesgo inminente de insolvencia. El procedimiento puede ser extrajudicial o judicial, y entre las alternativas a adoptar en el mismo se incluye la dación en pago, que permite que con la entrega de la vivienda quede satisfecha la totalidad de la deuda, sin perjuicio de otras modalidades que permitan mantener en la vivienda a la persona o familia afectada. Se incluye una específica mención a las ejecuciones hipotecarias de las viviendas de protección pública, la posibilidad de ejercitar derechos de tanteo y retracto en caso de transmisiones de las viviendas habituales afectadas por la nueva regulación, así como la obligatoriedad de imputar a la deuda los importes que eventualmente pueda obtener un acreedor hipotecario si transmite una vivienda antes de cinco años desde su adjudicación.

La Ley incorpora, en sus Disposiciones Adicionales, una serie de previsiones dirigidas a enfrentar la mejora normativa y ejecutiva de determinados aspectos que merecen una mayor adecuación a la realidad. Así, los poderes públicos están obligados a mitigar los efectos de la realidad generada de los procesos de ejecución hipotecaria de las personas que ya han sufrido estos procesos y siguen manteniendo de por vida una deuda inasumible. Se modifica el artículo 671 LEC para que las adjudicaciones de los bienes al acreedor hipotecario no puedan hacerse por debajo del valor de tasación fijado por él mismo, instando un cambio futuro del sistema que garantice la independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación. También se hace referencia a la problemática fiscal detectada cuando se producen daciones en pago, para que el deudor no deba hacer frente a impuestos injustos en el IRPF, de transmisiones o de incremento sobre el valor de los terrenos. Finalmente, se alerta sobre la conveniencia que las Comunidades autónomas creen servicios específicos de mediación para acompañar a la ciudadanía en la negociación de sus créditos.

En la Disposición Transitoria se concreta que la nueva ley debe poder ser aplicada a todos los procedimientos de ejecución hipotecaria si todavía no se ha producido la adjudicación del bien inmueble hipotecado, si es vivienda habitual.

La ley se elabora en aplicación de la competencia del Estado para incidir en el ámbito económico y procesal que afecta al efectivo ejercicio del derecho a la vivienda digna que la Constitución consagra en su artículo 47. De esta manera, la ley se ampara en las competencias previstas en los artículos 149.1.1, 149.1.6, 149.1.11, 149.1.13 de la CE, sin perjuicio de la conveniencia que las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, puedan crear servicios específicos de apoyo a los ciudadanos para la prevención y resolución de las situaciones de sobreendeudamiento que puedan sufrir.

III.3. CONSEJO DE MINISTROS

7 de diciembre de 2012

REGULADA LA COMPENSACIÓN EQUITATIVA POR COPIA PRIVADA CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO

El Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto por el que se regula el procedimiento de pago de la compensación equitativa por copia privada con cargo a los Presupuestos Generales del Estado.

Con este Real Decreto se realiza el desarrollo reglamentario previsto en el Real Decreto Ley de 30 de diciembre de 2011, por el que se suprimía el denominado ‘canon digital’ y se cumple con la obligación que imponen la normativa comunitaria y española de establecer una regulación para abonar la compensación por copia privada a los titulares de los derechos de propiedad intelectual.

La decisión de suprimir el «canon digital» estaba motivada fundamentalmente por dos aspectos: por un lado, cumplir con las sentencias del Tribunal Superior de la Unión Europea y de la Audiencia Nacional, como la Sentencia Padawan de 2010, que exigían un mayor esfuerzo a los Estados Miembros de la Unión Europea por tener en cuenta en este pago que los dispositivos y soportes digitales no siempre son utilizados para realizar copias privadas; por otro, aportar una mayor competencia a la Administración General del Estado en cuanto al control de las cantidades recaudadas por las entidades de gestión de derechos de autor por este concepto.

Con este sistema de compensación equitativa por copia privada con cargo a los Presupuestos Generales del Estado que hoy se desarrolla, la repercusión en el ciudadano es progresiva y muy reducida. El Gobierno ha considerado que los ciudadanos pueden beneficiarse, así, del límite de copia privada como contraprestación a una parte de los impuestos que satisfacen.

Procedimiento para la determinación de la cuantía y su distribución por modalidades

La determinación de la compensación equitativa por copia privada se basa en el perjuicio causado a los autores. Entre los criterios objetivos para la estimación de dicho perjuicio, figuran los siguientes: la estimación del número de copias realizadas, el impacto sobre la venta de ejemplares de las obras; el precio medio y la vigencia de los derechos de propiedad intelectual de las obras; el daño mínimo; la aplicación de medidas tecnológicas o el diferente impacto de la vigencia del límite según el carácter digital o analógico de las reproducciones. Estos son criterios inspirados en las previsiones de la Directiva comunitaria del 22 de mayo de 2001.

En el cálculo quedan excluidas las reproducciones realizadas mediante equipos, aparatos y soportes de reproducción digital que no se hayan puesto a disposición de usuarios privados y que estén manifiestamente reservados a usos distintos de copias privadas.

En el primer trimestre de cada año se iniciará el procedimiento de determinación de la cuantía sobre los datos del año anterior. El Ministro de Educación, Cultura y Deporte será quien resuelva

la cuantía correspondiente al ejercicio anterior y establezca su distribución entre cada una de las modalidades de reproducción afectadas por la copia privada: audio, video y libro.

Distribución de la compensación

La cantidad asignada a cada modalidad se distribuirá entre los beneficiarios o titulares por cada una de las modalidades. El Real Decreto prevé que sean las propias entidades de gestión concurrentes en una misma modalidad de reproducción las que acuerden la determinación de sus propios porcentajes de reparto. Para ello, deberán aportar la correspondiente documentación acreditativa con anterioridad al momento de reconocimiento de obligaciones y propuesta de pago. En caso de que no lleguen a un acuerdo entre dichas entidades para determinar sus propios porcentajes, éstos podrán fijarse mediante laudo de la Sección Primera de la Comisión de Propiedad Intelectual.

Reparto de la compensación a los titulares beneficiarios

El Real Decreto dispone el régimen de liquidación y reparto por el que deberán regirse los titulares de derechos y las entidades de gestión. Indica, a su vez, que las entidades de gestión deberán dedicar un 40 por 100 del importe de la compensación equitativa por copia privada a la promoción de actividades de carácter asistencial y a la realización de actividades de formación y promoción de autores y artistas intérpretes y ejecutantes.

Además, prevé expresamente que las entidades de gestión de derechos de propiedad intelectual han de informar a la Secretaría de Estado de Cultura respecto del reparto de las cantidades, de las cantidades abonadas y de las pendientes por abonar, así como de cualquier otra información que se las requiera.

Régimen especial para el pago correspondiente a 2012

El Reglamento aprobado por el Consejo de Ministros indica que la cuantía será fijada y abonada a ejercicio vencido, tomando como base la estimación de perjuicio causado por este concepto y siempre sobre una serie de estadísticas. Esta cantidad se determinará dentro de los límites presupuestarios establecidos para cada ejercicio.

Aunque la cantidad a abonar en concepto de compensación equitativa por copia privada para el año 2012 será calculada en el primer trimestre de 2013, se ha establecido una partida de 5 millones de euros en los Presupuestos Generales del Estado de 2012 que van a permitir facilitar el tránsito del anterior sistema al actual. Así, una vez que entre en vigor el Real Decreto aprobado hoy, el Secretario de Estado de Cultura realizará una liquidación provisional como entrega a cuenta de la que se abonará en 2013 para compensar el límite de copia privada de 2012.

APROBADA LA REFORMA DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TRANSPORTE TERRESTRE

Su objetivo es mejorar la competitividad y eficiencia empresarial en el sector y lograr una optimización de los servicios públicos del transporte de viajeros por carretera.

Se incrementa la transparencia para los usuarios de las líneas regulares de viajeros por autobús, gestionadas mediante concesiones, ya que podrán conocer en todo momento las condiciones (paradas, horarios, etcétera) y tarifas del servicio que van a utilizar.

El Consejo de Ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, de 1987, y del Proyecto de Ley Orgánica por la que se modifica la Ley Orgánica del 30 de julio de 1987 sobre Delegación de Facultades del Estado en las Comunidades Autónomas en materia de transportes por carretera y por cable.

El objetivo de la nueva Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres es mejorar la competitividad y eficiencia empresarial en el sector, y lograr una optimización de los servicios públicos del transporte de viajeros por carretera. Asimismo, la reforma busca adecuar la Ley a la evolución que ha experimentado el mercado del transporte por carretera desde 1987, revisando algunos de sus artículos.

El Proyecto de Ley incorpora aquellas reformas que han ido introduciendo durante los últimos años los Reglamentos comunitarios dictados en materia de transporte, para lograr así una mayor transparencia y seguridad jurídica.

En cuanto a su tramitación, el texto, una vez que el Consejo de Ministros dio su visto bueno en primera lectura, fue remitido para informe al Consejo Nacional de Transportes Terrestres, al Comité Nacional de del Transporte por Carretera, a las Comunidades Autónomas, a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia y al Consejo de Estado.

Mejora de la competitividad empresarial

El nuevo texto normativo busca, en primer lugar, incrementar a las empresas la flexibilidad para poder operar en el mercado del transporte por carretera.

En la actualidad es necesaria una autorización para realizar transporte y otra segunda para efectuar operaciones de subcontratación del mismo. Con la modificación prevista será posible realizar todo tipo de actividades relacionadas con el transporte con una única autorización.

Además, se reducen las cargas administrativas para las empresas, ya que con la nueva Ley podrán hacer todas las gestiones necesarias con la autoridad de transporte competente (Ministerio de Fomento o Comunidades Autónomas) a través de internet, sin necesidad de acudir físicamente a sus centros. Con esta medida se consigue una importante reducción de costes y de los tiempos de tramitación de las solicitudes.

Igualmente, la norma pretende extender la competencia de las juntas arbitrales para la resolución de conflictos, un mecanismo que ha demostrado ser muy útil como alternativa a la vía judicial.

Mejora de la transparencia en la gestión

La reforma también contribuirá a una mayor transparencia, ya que se aumenta el número de datos que las empresas deberán inscribir obligatoriamente, y se establece que determinada información será pública para que los interesados que deseen consultarla.

Con ello, los que quieran contratar un transporte podrán conocer con carácter previo si la empresa en cuestión cuenta con la debida autorización, mientras que los usuarios de las líneas regulares de autobuses podrán informarse sobre las condiciones y tarifas del servicio que quieran utilizar.

Evitar el intrusismo

Se incrementa, asimismo, la lucha contra el intrusismo en el sector, reforzando el principio de que sólo quien tenga autorización de transporte puede contratar y facturar en su nombre. Se

regula una infracción para poder sancionar, bajo la normativa de transporte, cuando se incumpla dicho requerimiento.

Adecuación del régimen sancionador

El Proyecto prevé también una nueva regulación del régimen sancionador, armonizando sus previsiones a las infracciones previstas en el marco comunitario, con lo que se mejora la seguridad jurídica a las empresas, especialmente a las que realizan transporte internacional.

Líneas regulares de viajeros

Todas las medidas expuestas afectan tanto al transporte de mercancías, como al transporte discrecional de viajeros; pero también hay una serie de aspectos contenidos en la norma que resultan importantes para el sector de las líneas regulares de transporte de viajeros por autobús, que son concesiones otorgadas por el Ministerio de Fomento o las Comunidades Autónomas.

La nueva ley obliga a la inscripción de los contratos de gestión de servicio público de transporte regular de viajeros en el registro, con lo que se aumenta la transparencia del mercado para los viajeros o usuarios de las líneas regulares de autobuses, ya que podrán informarse vía internet en todo momento sobre las condiciones y tarifas del servicio regular que van a utilizar.

CAMBIOS EN LA NORMATIVA DE INSPECCIÓN Y SANCIÓN

Por otra parte, el Consejo de Ministros ha aprobado también la remisión a las Cortes Generales del proyecto de Ley Orgánica por el que se modifica la Ley Orgánica de 30 de julio de 1987, sobre Delegación de Facultades del Estado en las Comunidades Autónomas en materia de Transportes por Carretera y por Cable.

Esta reforma, que por su objeto se tramita de manera paralela a la modificación de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, pretende simplificar y agilizar los procedimientos de inspección y sanción en el transporte por carretera, para mejorar la eficiencia en la persecución y sanción de infracciones.

En concreto, el Proyecto contempla que las Comunidades Autónomas pueden inspeccionar y, en su caso, sancionar, por delegación del Estado, los servicios de transporte por carretera y por cable, tanto en los centros de trabajo que las empresas tengan en su territorio, como en los vehículos que circulen por el mismo.

Inspecciones de la Administración

Se mantienen respecto a la anterior redacción las materias que no son objeto de delegación en ningún caso (inspección y control en frontera de los transportes internacionales y las funciones de vigilancia de la guardia civil), así como la posibilidad de que la Administración del Estado pueda en cualquier momento, y con independencia de la delegación realizada, llevar a cabo las inspecciones que estime necesarias.

Por lo que se refiere a la tramitación, una vez visto el texto por el Consejo de Ministros en primera lectura, el mismo fue remitido al Consejo Nacional de Transportes Terrestres y al Comité Nacional de del Transporte por Carretera, así como a las comunidades autónomas.

Atendiendo a las sugerencias del Comité Nacional del Transporte por Carreta, se ha modificado el artículo 10 del Anteproyecto para que resulte inequívoco que la facultad sancionadora de cada Comunidad Autónoma se circunscribe exclusivamente a las infracciones que pudiera haber detectado en las inspecciones que hubiese llevado, a cabo, con independencia del ámbito territorial en que se hayan desarrollado los servicios y actividades que puedan ser objeto de control.

IV

NOVEDADES LEGISLATIVAS

IV.1. INSTRUCCIÓN 1/2012, de 3 de octubre, por la que se aprueban las normas para la designación de registrador interino y accidental en Cataluña (DOGC 02/11/2012)

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6245/1267634.pdf>

IV.2. DECRETO 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad (DOGC 02/11/2012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=619728&type=01&language=es_ES

IV.3. CORRECCIÓN DE ERRATA en la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto (DOGC núm. 6077, pág. 9942, de 29.2.2012) (DOGC 15/11/2012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=621011&type=01&language=es_ES

IV.4. LEY 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito (BOE de 15 noviembre de 2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/15/pdfs/BOE-A-2012-14062.pdf>

IV.5. DECRETO-LEY 2/2012, de 25 de septiembre, sobre mejoras de la prestación económica de incapacidad temporal del personal al servicio de la Administración de la Generalidad, de su sector público y de las universidades públicas catalanas (BOE 19/11/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/19/pdfs/BOE-A-2012-14191.pdf>

- IV.6. DECRETO-LEY 3/2012, de 16 de octubre, de reordenación urgente de determinadas garantías financieras del sector público de la Generalidad de Cataluña y de modificaciones tributarias (BOE 19/11/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/19/pdfs/BOE-A-2012-14192.pdf>

- IV.7. REAL DECRETO-LEY 28/2012, de 30 de noviembre, de medidas de consolidación y garantía del sistema de la Seguridad Social (BOE 01/12/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/01/pdfs/BOE-A-2012-14695.pdf>

- IV.8. DECRETO 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico (DOGC 05/12/012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=622795&type=01&language=es_ES

- IV.9. RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2012, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (BOE 08/12/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/08/pdfs/BOE-A-2012-14900.pdf>

- IV.10. RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD n.º 6777-2012, contra los artículos 59, 64.4 y apartado séptimo de la disposición adicional sexta de la Ley de Cataluña 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (BOE 17/12/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/17/pdfs/BOE-A-2012-15188.pdf>

- IV.11. DECRETO LEY 5/2012, de 18 de diciembre, del impuesto sobre los depósitos en las entidades de crédito (DOGC 19/12/2012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=623901&type=01&language=es_ES

IV.12. LEY 11/2012, de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente (BOE 20/12/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/20/pdfs/BOE-A-2012-15337.pdf>

IV.13. LEY 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 (BOE 28/12/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/28/pdfs/BOE-A-2012-15651.pdf>

IV.14. LEY 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica: (BOE 28/12/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/28/pdfs/BOE-A-2012-15650.pdf>

IV.15. DECRETO LEY 8/2012, de 27 de diciembre, de modificación de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones (DOGC 28/12/2012)

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6282/1276641.pdf>

IV.16. ORDEN de 19 de diciembre de 2012, del Departamento de Justicia, por la que se dispone un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación registral aprobada por el Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles (BOE 28/12/2012)

<http://www.boe.es/boe/dias/2012/12/28/pdfs/BOE-A-2012-15693.pdf>

IV.17. DECRETO LEY 7/2012, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia fiscal que afectan al impuesto sobre el patrimonio (DOGC 28/12/2012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=624342&type=01&language=es_ES

IV.18. ORDEN JUS/427/2012, de 19 de diciembre, por la que se dispone un nuevo aplazamiento de la ejecución de la demarcación registral aprobada por el Real decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles (DOGC 28/12/2012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=624260&type=01&language=es_ES

IV.19. DECRETO 170/2012, de 27 de diciembre, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga de los presupuestos de la Generalidad de Cataluña para el 2012 mientras no sean vigentes los del 2013 (DOGC 31/12/2012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=624445&type=01&language=es_ES

IV.20. DECRETO 171/2012, de 27 de diciembre, por el que se prorroga la vigencia del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda del 2009-2012 (DOGC 31/12/2012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=624442&type=01&language=es_ES

IV.21. RESOLUCIÓN JUS/2896/2012, de 17 de diciembre, por la que se fijan las tarifas en los procedimientos de mediación de la Ley 15/2009, de 22 de julio, de mediación en el ámbito del derecho privado (DOGC 31/12/2012)

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=624418&type=01&language=es_ES

V

COLABORACIONES

V.1.

El 22 de noviembre tuvo lugar en el salón de actos de nuestro Decanato, una jornada sobre el Anteproyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual fue inaugurada por la Consejera de Justicia de la Generalidad de Cataluña Pilar Fernández Bozal. A continuación os presentamos un resumen de las intervenciones de los ponentes: Sergio Llebaría Samper, Alejandro Fuentes-Lojo Lastres, Josep María Sabater Sabaté, Fernando de la Puente y Alfaro, Ramón García-Torrent Carballo, Oscar Calderón de Oya y Silvia Cano Arteseros

Sergio Llebaría Samper

Catedrático de Derecho Civil. Facultad de Derecho de ESADE (Univ. Ramon Llull)

Incentivos contractuales para la oferta de arrendamiento de vivienda

Con perspectiva puede afirmarse que las reformas operadas en la legislación arrendaticia en 1985 y 1994 sirvieron más para tratar de corregir las injusticias y los agravios generados en los cuarenta años precedentes, que para fomentar el mercado de alquiler. El propio legislador no ha tardado mucho en ser contumaz en la apreciación de que nuestro mercado de arrendamiento de vivienda no ha reaccionado a los niveles deseados. Lo hizo en el RD Ley 2/2003, donde se reconoció la necesidad de impulsar el mercado de alquiler ante la demanda social existente, y, con distinto énfasis, ha sido recordado en los Planes Estatales de vivienda 2005/08 y 2009/12, así como en la más reciente Ley 19/2009, de medidas de fomento del alquiler.

Es innegable, y no merece más fundamentación, el escaso empuje que tiene el mercado de alquiler de vivienda en España (acaso mucho menos empuje, en términos comparativos, el alquiler social/público). El Proyecto de Ley 121/000021, dirigido (entre otras) a modificar la vigente LAU de 1994, diagnostica que contamos con un débil mercado de alquiler, poco profesionalizado, sin que constituya alternativa eficaz al de propiedad. El objetivo se concreta en flexibilizarlo, dinamizarlo respetando el equilibrio entre necesidad del arrendatario y garantías del arrendador. Late en la reforma un indudable influjo de lo manifestado por el Banco de España en su Boletín Económico de noviembre de 2011. A grandes rasgos allí se destacaba la debilidad de nuestro mercado de alquiler, carácter restrictivo que achacaba a la finalidad proteccionista que lo había marcado durante tantos años en la normativa vigente. Según un modelo que reconoce teórico, el sistema de control de rentas y el sistema de plazos obligatorios en el arrendamiento son factores que contribuyen decisivamente a esa restricción. Además aquella debilidad ha venido propiciada por el favorecimiento del acceso al mercado en propiedad, con la reducción de los tipos de interés y con la burbuja de los valores inmobiliarios.

La reforma proyectada, ¿introduce incentivos para mejorar cuantitativa y cualitativamente la oferta de alquileres de vivienda?, ¿estimularía el mercado arrendaticio frente al de propiedad? Sin poder ni atreverme a predecir la eventual eficacia de estos incentivos, trataré de limitarme a destacarlos. Intuyo un incentivo externo, al margen del proyecto, y hasta cinco posibles incentivos internos, dentro de él. Y me refiero a incentivos estrictamente contractuales (excluyo, pues, los procesales, fiscales, económicos, etc.).

El incentivo externo nos lo ofrece la notoria caída del mercado en propiedad, para el que huelga estadística alguna. El mercado en propiedad ha dejado de hacer competencia, lo que significa que muchos ciudadanos ya no se la pueden plantear como una alternativa. Esto provoca que el mercado de alquiler pasa de ser *una* opción a ser *la* opción. Tratándose la vivienda de un bien básico y de primera necesidad, cerrado el grifo del acceso a la propiedad, las familias no encuentran más opción que la de acudir al mercado de alquiler. Esta realidad puede implicar ciertos riesgos a la hora de legislar, aunque bien es cierto que pueden ser asumidos siempre que la esperanza última se consiga. Los riesgos son [a] que no interese ahora buscar incentivos para que hayan arrendatarios (ya saldrán por necesidad), y [b] que sí interese buscar incentivos para que hayan arrendadores. La esperanza consiste en tener fe en que, si proliferan los arrendadores, habrá mercado, y, habiéndolo, habrá competencia, lo que a la postre beneficiará a los potenciales arrendatarios. Podrá objetarse, sin discutir la bondad de tales planteamientos, que la reforma nacería muy centrada en una determinada coyuntura, que podría variar en el futuro. Admitiendo la queja, y reconociendo que no es bueno legislar para causas efímeras o pasajeras, una futura contrarreforma por cambio de coyuntura sería preferible a la experiencia con que nos ha castigado el inmovilismo normativo arrendaticio desde 1964.

El primer incentivo que se desprende de la lectura del proyecto es su *desaceleración intervencionista*. Parece latir un intento de desbloqueo de aquel blindaje centrado en cinco años a favor de la estabilidad contractual y económica para el arrendatario. La reforma pretende cautivarnos de entrada estableciendo que los arrendamientos de vivienda pasarán a regirse en primer lugar por los pactos y cláusulas suscritos por las partes, y después por la regulación legal. ¿Inyección de autonomía privada para estos contratos? Pues no tanta, pues bien es sabido que la eficacia de la invocación a la autonomía privada depende del grado de derecho dispositivo que le acompañe, al ser la ley precisamente un límite a la misma (art. 1255 CCE). Y en este sentido no puede pasarse por alto que el proyecto no modifica en nada el vigente art. 6 LAU. Esto significa que la verdadera autonomía privada no vendrá por enaltecer en el art. 4.2 las cláusulas negociadas, sino por el contenido de los arts. 7 a 28 LAU. La cuestión, a la postre, no es otra que esta: ¿se amplía o no el margen del arrendador para pactar e incluir cláusulas en el arrendamiento de vivienda que modifiquen los preceptos legales que lo regulan con independencia de a quién beneficien o perjudiquen dichas cláusulas?

El segundo incentivo es la *reducción del plazo obligatorio de duración de la relación arrendaticia*. De los actuales cinco años, se pasarían a tres, y las prórrogas del art. 10, de tres a uno. Nos acercaríamos a los modelos que rigen en Austria, Bélgica o Francia. La reforma encara un menor «período de cautividad» para el arrendador, lo que –presumo– es valorado en términos de recobrar mayor «libertad», que sin duda actuaría como estímulo. De entrada parece que el hecho de que la ley obligue a mantener un compromiso por menos tiempo que el actual, puede ser recibido con satisfacción por los potenciales arrendadores. Pero esta evidencia –si la es– no debe evitar que se asuma una mayor reflexión acerca de por qué garantizar una menor duración legal del contrato estimula a aquellos potenciales arrendadores. Posiblemente una respuesta nada disparatada sea que, en la situación actual, interesa más a los arrendadores renegociar el contrato o negociar uno nuevo más frecuentemente, antes que asumir la eventualidad de deshacer contratos más largos. Si es así, no creo que deba marginarse un estudio riguroso sobre el coste actual de

esto último, para, en su caso, saber cómo compensarlo con el juego de la duración legal del contrato. No se olvide que, para el arrendador no ocasional, la estabilidad de un buen arrendamiento le puede interesar tanto como al arrendatario.

El tercer incentivo se centra en la *extinción por causa de necesidad*. La restricción del originario art. 9.3 LAU (1994) fue objeto de una primera reforma por Ley 19/2009, extendiendo el ámbito subjetivo de la necesidad para comprender, no solo al arrendador, sino también a su cónyuge y familiares en primer grado de consanguinidad o adopción. Mantiene este ámbito el proyecto, pero introduce como novedad la conversión de facultad contractual a facultad legal. Lo que importa para el proyecto es que se tenga esa necesidad, siendo irrelevante que la prevea o no el contrato, aunque en ningún caso podrá operar para extinguir el contrato en su primer año. El cambio que se introduce es del todo razonable, dando prevalencia al fondo (la necesidad sobrevenida) que a la forma (expresarla en el contrato). Colateralmente merece una triple consideración:

1.^a— Es lógico que la operatividad de esta causa será menor en tanto que la duración de los contratos se acorte, prefiriendo el arrendador la extinción natural de los mismos antes que aventurarse en la extinción por necesidad. Pero ello no es óbice para que esta cláusula de necesidad, ya como facultad legal, se recoja y contemple, pues en ningún caso prohíbe ni prohibirá la normativa relaciones arrendaticias de duración superior a la mínima garantizada por ley, para las cuales aquella facultad legal protege la imprevisión de las necesidades del arrendador (y familia).

2.^a— Es curioso que siendo la LAU 1994 pionera en la equiparación entre cónyuge y conviviente de hecho, no incluya con el paso del tiempo a este último en la lista de personas cuya necesidad daría lugar a la extinción del contrato. Claro que se argüirá recordando la ausencia (a nivel estatal) de una normativa para la pareja de hecho, ausencia de la que se hace eco la LAU. Sin embargo ello supondría —de avanzar en esta línea— desconsiderar algunos pronunciamientos judiciales y, lo que es más importante, la abundante legislación autonómica que sí protege al conviviente de hecho tras la ruptura de la relación. Otro síntoma de autismo que, al menos para el ordenamiento catalán, debería resolverse incluyendo al conviviente de hecho en aquella lista, por mor del art. 234-8 CCCat.

3.^a— Finalmente, y en cuanto a la técnica normativa, el proyectado art. 9.3 merece una redacción mucho más clara, pues es confusa tanto la regulación del plazo de preaviso, de la terminación efectiva del contrato y del desalojo por el arrendatario.

El cuarto incentivo nos conduce a los *pactos en materia de renta*. Lo primero a destacar es la completa liberalización de aquello todavía bloqueado por la LAU de 1994: el mecanismo de actualización de la renta durante el plazo de duración obligatoria. En efecto, el proyectado art. 18 prevé que las partes pueden pactar cualquier sistema de actualización, sin constreñirse necesariamente al IPC. Lo segundo que merece destacarse es la conocida compensación que pasaría a regularse en un número 5 al art. 17: la posibilidad de pactar que el importe de la renta se compense con el coste de reformas u obras a ejecutar por el arrendatario. ¿Dónde puede estar aquí el incentivo para el arrendador?

Es obvio que la utilidad de esta proyectada norma no está, ni para el arrendador ni para el arrendatario, en su admisibilidad, pues sin la misma ambas partes pueden lícitamente pactar la compensación que tengan por conveniente (y, de hecho, se ha venido y se viene haciendo). Nada añade, pues, legalizar un pacto que ya quedaba admitido. Lo útil de la norma proyectada es la previsión de que el arrendatario no podrá pedir una compensación adicional para el caso en que el importe de la reforma luego sea mayor (cabrá, por cierto, pacto en contra, pues beneficia al arrendatario), así como la previsión de que, el incumplimiento de este compromiso de reforma,

será causa de resolución contractual. ¿Ventajas para el arrendador? Desde luego que se refuerza la obligación de reformar del arrendatario, como obligación esencial que faculta por ley a la resolución si se incumple (será aconsejable prever en el contrato un plazo de ejecución de dicha obligación). Pero también que el proyecto silencia qué ocurre si el importe de las obras es, al final, menor de lo presupuestado, silencio que deja abierta la posibilidad de que el arrendador, por el contrario, sí disfrute de aquella compensación adicional pudiendo exigir el importe de la renta que no fue objeto de compensación efectiva.

Finalmente, el quinto incentivo se concreta en la *renuncia a los derechos de adquisición preferente del arrendatario*. Lo destacable es que el proyecto la admite con independencia ya de la duración del contrato. Se abandona, pues, la idea de que la renuncia fuese ligada al estímulo por aceptar una duración superior al mínimo legal (cinco años). Se retiran así estímulos legales que condicionen al arrendador en el pacto de duración, dando paso, en este sentido, a la autoestimulación individual. En la práctica, se intuye que el proyecto no matará a estos derechos de adquisición preferente, pero sí los dejará en coma, pues la cláusula de renuncia a los mismos se convertirá en una cláusula de estilo.

Estos son los incentivos estrictamente contractuales (*intra contractus*) que observo en el proyecto que está en tramitación. Puede que, a la postre, no sean los más relevantes ni los más determinantes a la hora de estimular la oferta arrendaticia en el futuro. También es posible que, en el futuro, no quepa desconsiderar los estímulos necesarios para que potenciales arrendatarios se conviertan en tales, para lo cual podrían y deberían explorarse otras medidas (que ahora no vienen al caso). Pero, claro, si los arrendatarios ahora van a arrendar más por necesidad que por conveniencia respecto de otras alternativas, ¿para qué proyectar una reforma en su interés? Y ese será el riesgo que no merece la pena correr: devolver a los arrendatarios a un escenario de inestabilidad.

Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

Abogado en ejercicio. Socio-director del Bufete Fuentes Lojo Abogados Asociados

Derechos del inquilino de vivienda en el proyecto de ley de flexibilización y fomento del mercado de alquiler

I. Introducción

En la Exposición de Motivos se efectúa un diagnóstico de la situación del mercado de alquiler de viviendas en España.

Se persigue con la reforma legal de la normativa arrendaticia de la LAU de 1994:

- Aumentar la oferta de viviendas en alquiler
- Aumentar la demanda.
- Adaptar los precios, las rentas para que esa oferta sea atractiva.

En definitiva, promover el arrendamiento como opción atractiva para satisfacer la necesidad de vivienda de las personas.

El legislador es consciente de que el mercado de alquiler de viviendas ha sido residual respecto del de compra, y de lo que se trata es de aumentando la oferta favorecer la dismi-

nución de precios, objetivo que también se intenta conseguir facilitando la movilidad de los arrendatarios.

Es de resaltar en primer término que, según establece la disposición transitoria única del proyecto, la nueva normativa sólo será aplicable a los contratos de arrendamiento que se celebren con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

El régimen jurídico de los contratos de arrendamiento de vivienda que se hubieren celebrado con anterioridad a su entrada en vigor no va a experimentar variación.

Por consiguiente existirán cuatro regímenes jurídicos diferentes en todo o en parte que van a regular el arrendamiento de viviendas:

- a) Contratos regidos por la LAU 1964.
- b) Contratos a los que les es de aplicación el Real Decreto Ley 2/ 1985, conocido como «Decreto Ley Boyer».
- c) Contratos regidos por la LAU 94 antes de esta reforma.
- d) Contratos LAU 94 posteriores a la reforma.

II. Regulación del arrendamiento

Conforme a la nueva redacción del artículo 4 de la LAU, el arrendamiento de vivienda, se regulará:

1.º- Por la voluntad de las partes. Por los pactos, cláusulas y condiciones libremente convenidas, pero dentro de los límites del título II de la LAU. Lo que significa que todo el bloque normativo del Título II deja de ser de aplicación preferente a la voluntad de las partes, salvo en materia indisponible que establezca el Título II, y siempre que se respeten los derechos del arrendatario, por aplicación directa del artículo 6, que no es modificado, por lo que «Son nulas y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice».

2.º- Subsidiariamente, por el Código Civil.

III. Excepción a la prórroga

La modificación que se propone del artículo 9 LAU comporta que la denegación de la prórroga por necesidad se podrá efectuar transcurrido el primer año de duración y con preaviso de dos meses de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las prórrogas anuales.

La diferencia consiste en que el preaviso pasa de tres meses a dos y que no es necesaria que la causa de necesidad esté prevista en el contrato.

Se conserva el derecho de retorno o indemnización del inquilino desalojado, a ejercitar en el plazo de un mes desde que transcurran los tres meses siguientes al desalojo, plazo en que el beneficiario de la denegación de prórroga debe ocupar la vivienda.

El retorno será por un período máximo de tres años.

El inquilino tendrá derecho a ser indemnizado por los gastos de desalojo, y si en vez del retorno opta por indemnización, ésta consistirá en el importe de la renta de un mes por año que quedare por transcurrir hasta la finalización del período de prórrogas legales dos años como máximo, o sea dos meses de renta.

IV. Desistimiento del contrato

Se modifica el artículo 11 de la LAU.

En la actualidad, como facultad legal del arrendatario se reconocía para los contratos de duración pactada superior a cinco años y siempre que hubiesen transcurrido los primeros cinco años de duración.

- Ahora se universaliza.
- Podrá desistir el arrendatario una vez transcurridos SEIS MESES.
- Con un preaviso al arrendador de al menos un mes de antelación.
- Sin indemnización.
- Salvo que se pacte la consistente en un mes de renta por año que faltare para la finalización del plazo pactado. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la indemnización proporcional correspondiente.

Esta norma especial supone una excepción a los artículos 1124 y 1256 del CC.

Efectos que se persiguen:

- Favorecer la movilidad de los trabajadores.
- Favorecer la movilidad y cambio de los arrendatarios de una vivienda a otra si varían sus circunstancias económicas o vitales.
- Disminución de la renta de mercado, a mejor oferta económica, cambio.

Medida muy positiva para los arrendatarios, que no estarán ya obligados al cumplimiento íntegro del plazo pactado.

V. Atribución de la vivienda en casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial

Se modifica el art. 15 de la LAU.

El supuesto de aplicación de esta norma es:

- Contrato de arrendamiento concertado a favor de uno sólo de los cónyuges.
- Atribución judicial del uso de la vivienda al cónyuge no titular.

Con el texto legal vigente presente esa atribución permite la continuidad en el uso de la vivienda familiar del cónyuge no titular, pero sigue siendo titular del arrendamiento el que lo era. Y al fallecimiento de este titular disociado del uso de la vivienda, no hay subrogación porque no se da el requisito de la convivencia.

El cambio consiste en que si la atribución judicial del uso se efectúa por un plazo superior al que falte para la finalización del contrato, o bien se efectúa con carácter permanente, se produce la subrogación del cónyuge no titular por causa legal, con notificación al arrendador en el plazo de dos meses de dictada la resolución judicial de atribución de uso por el Juzgado en sede de proceso de separación, divorcio o nulidad de matrimonio.

Desde luego será posible pactar en el convenio regulador de efectos, la atribución de uso definitiva. Si se homologa por el Juzgado y se notifica al arrendador, se producirá la sustitución.

VI. Subrogación mortis causa

El cambio afecta al artículo 16 de la LAU que en su actual redacción posibilita el pacto contractual de renuncia a la subrogación.

A presente esta renuncia sólo es posible en contratos con duración pactada superior a los cinco años, y operativa siempre que hubieren transcurrido los cinco primeros años de duración.

Ahora esos plazos quedan en tres años.

De tal forma que se puede pactar que el contrato se extinga por fallecimiento del arrendatario si éste se produce una vez transcurridos los tres primeros años, y también que el contrato se extinga a los tres años si el fallecimiento se produce con anterioridad.

VII. Determinación de la renta

El nuevo apartado 5 que se introduce en el artículo 17 de la LAU va a permitir la sustitución del pago de la renta por una obligación de hacer consistente en ejecutar el arrendatario a su cargo obras de reforma o de rehabilitación en la vivienda en los términos pactados por las partes.

Esa sustitución podrá ser total o parcial, pero siempre por plazo determinado.

En caso de incumplimiento de la obligación convenida el arrendador podrá resolver el contrato de arrendamiento y además, en su caso, exigir que se devuelva la vivienda al estado anterior.

El proceso para obtener la resolución y desahucio según la actual LEC es un ordinario y no un juicio verbal por falta de pago de la renta, lo debe tenerse en cuenta a la hora de decidirse el arrendador a la hora de convenir tal pacto.

VIII. Actualización de la renta

Se da una nueva redacción al artículo 18 de la LAU.

Hasta ahora la actualización de la renta sólo puede ser anual, y sólo por variaciones del IPC durante los cinco primeros años del contrato, permitiéndose otro sistema solamente a partir del sexto año de duración del contrato.

El cambio que se introduce es relevante.

La actualización sólo podrá ser anual, pero se podrá hacer por cualquier sistema de actualización convenido por las partes, y sólo en defecto de pacto, se aplicará por el sistema de variaciones del IPC.

Por lo tanto puede convenirse una adaptación distinta a la de la variación del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

IX. Derechos de adquisición preferente

Se modifica el apartado 8 del artículo 25 de la LAU.

Y el cambio también es importante.

Se podrá renunciar a la aplicación de los derechos de adquisición preferente, tanteo y retrac-to, en todos los contratos de arrendamiento de vivienda; mientras que en la actualidad ello sólo es posible en aquellos concertados por un plazo superior a los cinco años.

Josep María Sabater Sabaté

Secretario judicial

Problemática del juicio de desahucio

SUMARIO: 1. Anterior regulación. 2. Régimen vigente. 3. Proyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. 4. La recuperación del inmueble no arrendado: precario y «okupas»

1. Anterior regulación

La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios (BOE 24.11.2009), reforma la regulación del juicio de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento civil (LEC) con la pretensión de mejorar y agilizar los procesos de desahucio. Con este objeto, se modifican la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en especial ésta última, para impulsar el desarrollo del mercado del alquiler, estableciendo medidas de estímulo con la idea de fortalecer la seguridad jurídica de las partes y fomentar el incremento de la oferta en el mercado del alquiler.

Con el propósito pues, de mejorar y agilizar los procesos de desahucio, salvaguardando en todo caso los derechos y garantías que protegen al inquilino de buena fe, señalamos a continuación aquéllas medidas que consideramos tuvieron una mayor incidencia:

- Se someten al mismo régimen jurídico los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas y los procesos de desahucio por expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento.
- Se amplía el ámbito del juicio verbal para que puedan sustanciarse por este procedimiento las reclamaciones de rentas derivadas del arrendamiento cuando no se acumulan al desahucio, lo que permite salvar, en su caso, la relación arrendaticia, algo que hasta ahora se dificultaba porque el propietario acreedor de rentas o cantidades debidas se veía obligado a acumular su reclamación a la del desahucio si quería acudir al juicio verbal, más sencillo y rápido que el juicio ordinario.
- En varios supuestos se reducen plazos y se eliminan trámites no sustanciales que hasta ahora dilataban en exceso la conclusión del proceso.
- Para la práctica de los actos de comunicación, si las partes (arrendador y arrendatario) no señalan un domicilio en el contrato, se llevarán a cabo a todos los efectos, en el de la vivienda o local arrendados.
- Cuando no pudiese practicarse el acto de comunicación al no encontrarse el arrendatario en el domicilio, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la oficina judicial. Por tanto, la novedad más que importante en cuanto a medidas para agilizar el proceso de desahucio, lo constituye el hecho de que si no puede practicarse la comunicación en el domicilio, se notifica directamente por edictos sin necesidad de practicar la preceptiva averiguación de domicilio que se realiza con carácter general.
- La posibilidad de que el demandante pueda anunciar en la demanda el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad

concreta, condicionada al desalojo voluntario de la finca dentro de un plazo que no podrá ser inferior a quince días desde que se notifique la demanda.

- Podrá peticionarse en la demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, que deberá producirse antes de un mes desde la celebración de la vista, de manera que, la solicitud de su ejecución, será suficiente para la ejecución directa de la sentencia sin necesidad de ningún otro trámite en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la citación al demandado.
- Apercebir al demandado en la citación que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia, el sexto día siguiente a contar del señalado para la vista.
- Cuando se trate de sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandado citado en forma no hubiera comparecido en la fecha o en el plazo señalado en la citación, la notificación se hará por medio de edictos fijando copia de la sentencia en el tablón de anuncios de la oficina judicial, por excepción al régimen general de notificación de sentencias al demandado rebelde en paradero desconocido por edictos en el DOGC.

Pero, si bien la finalidad última del juicio de desahucio no es otra que el arrendador recupere el inmueble de la manera más rápida posible, también es cierto que debe hacerlo con la garantía de que, en caso de desperfectos, disponga de un medio de prueba y de un instrumento de garantía que la Ley pone a su disposición, y no se vea obligado a obtenerlo por otras vías o medios legales. Por esta razón, el art. 703.4 LEC posibilita que el demandante interese la práctica de la diligencia de lanzamiento a pesar de la entrega voluntaria del inmueble por el inquilino demandado con anterioridad a la fecha señalada para el lanzamiento por el órgano judicial. La diligencia de lanzamiento tiene una «finalidad principal», cual es la de poner en posesión del inmueble litigioso a su legítimo propietario o titular de un derecho real, frente a aquél que voluntariamente se niega a dar cumplimiento a un procedimiento judicial firme que le obliga al desalojo del inmueble dentro de un determinado plazo legal. Junto a esta finalidad que denominamos principal, la diligencia de lanzamiento tiene otra «finalidad accesoria», como es la de dejar constancia en la misma de la existencia de desperfectos en el inmueble originados por el ejecutado o sus ocupantes, así como acordar la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable para responder de los daños y perjuicios causados.

2. Régimen vigente

La Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal (BOE 11.10.2011), extiende el sistema del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago, de modo que, en el caso de que el arrendatario no desaloje el inmueble, pague o formalice oposición tras el requerimiento, se pase directamente al lanzamiento, cuya fecha se le comunica en el mismo requerimiento, única comunicación procesal necesaria para el buen fin del proceso, aun cuando el demandado tratase de dilatar la ejecución, evitándose asimismo la celebración de vistas innecesarias.

El legislador, consciente de la gran cantidad de señalamientos de juicio de desahucio que se producen a diario sin que comparezca el demandado, con las consiguientes dilaciones que ello provoca, decide aplicar la técnica monitoria al juicio de desahucio, de modo que, previo requerimiento de pago, y en defecto de oposición del demandado, se practicará el lanzamiento sin

necesidad de acudir a juicio, o lo que es lo mismo, éste sólo se celebrará cuando el arrendatario requerido formalice oposición al desahucio.

Entendemos que se trata de aplicar la técnica monitoria al juicio de desahucio y no de un «juicio monitorio de desahucio», razón por la cual, la mayor parte de la problemática que genera esta novedosa regulación arranca de esta concepción, en especial:

- La posibilidad de condenar por las rentas futuras *.
- La imposición de costas **.

Consiste en requerir al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquél en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso, comparezca ante el tribunal y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento. También se apercibirá al demandado de que, de no realizar ninguna de las actuaciones citadas, se procederá a su inmediato lanzamiento, sin necesidad de notificación posterior (art. 440.3 LEC).

3. Proyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

Su objetivo es flexibilizar el mercado del alquiler para lograr una necesaria dinamización, por medio de la búsqueda de un equilibrio entre las necesidades de la vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición en el mercado arrendaticio, a través de las siguientes medidas:

- Reforzar la libertad de pactos entre arrendador y arrendatario.
- Flexibilizar el mercado reduciendo la prórroga obligatoria de cinco a tres años.
- La recuperación del inmueble por el arrendador para vivienda propia una vez transcurrido el primer año.
- La posibilidad de desistir del contrato el arrendatario transcurridos seis meses.
- Reforzar la seguridad jurídica, tanto del arrendador como del arrendatario mediante su inscripción en el Registro.

En el ámbito procesal, se intenta corregir algunos problemas que se dan en la regulación actual, como el anunciado en cuanto a la posibilidad de imponer las rentas futuras en el decreto de finalización del juicio de desahucio cuando el demandado o arrendatario no contesta al requerimiento de pago o no formaliza oposición, adecuando la redacción del art. 220.2 LEC

* Los partidarios de considerar que el juicio de desahucio es un juicio monitorio, no incluyen las rentas futuras que se devengan desde la finalización del juicio de desahucio hasta la entrega del inmueble, por entender que, en el juicio monitorio se reclaman cantidades dinerarias determinadas, vencidas y exigibles (art. 812.1 LEC).

** En el juicio monitorio la intervención de abogado y procurador no es preceptiva, y por tanto, no se imponen las costas (arts. 23.2.1.º, 31.2.1.º y 814.2 LEC).

a la técnica monitoria introducida por la Ley 37/2011, disponiendo que: «En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia o auto incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda».

Se pretende agilizar la fase de efectivo lanzamiento o puesta en posesión del inmueble al arrendador evitando la fase de juicio cuando el demandado no se opone, y así en el decreto de admisión se hará un señalamiento de eventual vista para caso de oposición y un señalamiento de lanzamiento para caso de que no haya oposición, con lo cual se podrá practicar más prontamente el lanzamiento cuando no se formula oposición. En este sentido, dispone el proyecto de ley que: «Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición».

4. La recuperación del inmueble no arrendado: precario y «okupas»

El art. 250.1.2.º LEC utiliza la expresión «cedida en precario» para canalizar a través del juicio verbal las pretensiones de recuperación de la posesión de una finca por este concepto. Para algunas Audiencias (minoritarias) el concepto de precario se ha restringido con la nueva LEC de manera que sólo es encuadrable en este concepto si se ha «cedido» la posesión, es decir, si existe una relación entre las partes, lo cual comporta que en caso de no existir esta relación de precario entre las partes, implicaría una inadecuación de procedimiento, debiendo el actor acudir a otras vías procesales como las de tutela sumaria de la posesión (interdicto del art. 250.1.4.º y 250.1.7.º del art. 41 LH), o incluso al procedimiento ordinario en ejercicio de la acción reivindicatoria. Un sector mayoritario mantiene el concepto amplio de precario, estableciendo la legitimación pasiva del demandado siempre que se trate de una posesión material carente de título y sin pago de merced (ausencia de título). El Tribunal Supremo defiende un concepto amplio de precario, omnicomprendivo de las situaciones de posesión tolerada o sin título y de las que el título invocado resulta ineficaz para enervar el de quien reclama la restitución (STS de 30 de junio de 2009). Por tanto, comprende la posesión contra la voluntad y sin la voluntad del poseedor real, por lo que nada se opone a un juicio de precario contra «okupas».

En cuanto a la determinación del demandado, la STS de 1 de marzo de 1991 declara que la identidad del demandado se puede buscar por cualquier circunstancia que permita su determinación, siendo suficiente la concreción e individualización que permita conocer con exactitud aquél contra quien se entable la acción en interpretación del art. 437.1 LEC. Por lo que se concluye que nada obsta a que se demande a personas desconocidas cuando se destaque su relación con el objeto litigioso y se posibilite su comparecencia y defensa. En este caso, la vinculación con el objeto del proceso, la ocupación, permite determinar contra qué personas se dirige la acción y que éstas puedan entenderse identificadas como tales, facilitándose elementos suficientes para poder proceder a su citación. Efectuar una interpretación más estricta del mencionado precepto supondría en situaciones de «okupas», dejar en situación de práctica indefensión al legítimo titular dominical de una finca, imposibilitando la recuperación de la posesión por la vía judicial [SAP Barcelona, Sec. 13.ª, de 13 de abril de 2012 (JUR 2012\167516)]. Así pues, si la actora

desconoce y no le ha sido posible establecer la identidad de quienes poseen la finca sin título alguno para ello, por las circunstancias de la ocupación, es lícito seguir el procedimiento por sus trámites, teniendo la demanda por dirigida contra los ignorados ocupantes del inmueble objeto de litigio, los cuales serán citados en éste, de manera que la litis se encuentra perfectamente trabada y la relación jurídico procesal correctamente constituida.

Fernando de la Puente Alfaro

Registrador de la propiedad. Notario

Protección registral de arrendador y arrendatario en el proyecto de reforma de la LAU

I. La propuesta de reforma y sus implicaciones registrales

El Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas afirma en su exposición de motivos la necesidad de «normalizar» el régimen jurídico de los arrendamientos para que la protección de los derechos de arrendador y arrendatario para que la protección no se consiga «a costa de la seguridad del tráfico jurídico como sucede en la actualidad».

Con esta grave afirmación el proyecto de Ley se alinea con una corriente de pensamiento muy potente, bien fundamentada y que lleva años propiciando, en el seno de la Unión Europea, una reforma de los sistemas de publicidad de los derechos reales caracterizada, entre otras cosas, por la proscripción de los derechos no inscritos pero de naturaleza oponible.

El Libro blanco presentado por la Comisión Europea sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE, en su apartado 4.2 relativo a Tasaciones, ejecuciones y registros de la propiedad, establece la siguiente recomendación: «exhortará a los Estados miembros a hacer más transparentes y fiables sus registros de la propiedad inmobiliaria, en particular por lo que atañe a las cargas ocultas (hidden charges en la versión inglesa)».

La Comisión se hace eco de una reclamación que viene haciendo la industria europea desde hace años: los Registros de la Propiedad deben reflejar la total realidad extraregstral a fin de que su publicidad facilite la toma de decisiones hoy en día dificultadas por la existencia de derechos oponibles aún cuando no constan inscritos.

La reforma por tanto se enmarca no sólo en una necesidad interna, nacional, sino también externa, europea. Para ello la Exposición de Motivos sigue afirmando que es preciso que los arrendamientos urbanos de vivienda se sometan al régimen general de seguridad jurídica del tráfico mediante dos medidas: primera, que los arrendamientos no inscritos no sean oponibles a tercero y segunda que los terceros hipotecarios no se vean perjudicados por arrendamientos no inscritos.

Ahora bien, la sujeción al régimen general implica mucho más que la aplicación de los principios de inoponibilidad y fe pública que veremos posteriormente. La aplicación del régimen hipotecario implica también:

1.º Aplicación del principio de legalidad. En su doble vertiente:

A) Documentación pública. Aplicación del artículo 3 de la Ley Hipotecaria. La reforma puede desempolvar el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero sobre inscripción en el Registro

de la Propiedad de arrendamientos urbanos y que ha pasado desapercibido durante todos estos años por la sencilla razón de que no se inscriben los arrendamientos. De acuerdo con su artículo 2 el arrendamiento debe constar en escritura pública o en escritura de elevación a público de documento privado. El proyecto contiene una disposición adicional segunda que determina que en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor el Gobierno debe revisar el Decreto en tres aspectos: documentos hábiles para la inscripción, las condiciones de cancelación y la modificación de aranceles.

Por otro lado también serán inscribibles los arrendamientos que consten en documento judicial cuando como consecuencia del ejercicio de una acción se declare o reconozca su existencia o su extinción. Es de tener en cuenta no obstante la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a que el mero testimonio de la sentencia por la que se reconoce un derecho y se condena a emitir voluntad no sufre la escritura pública como recientemente ha recordado, precisamente en un supuesto de inscripción de derecho de arrendamiento, la resolución de 5 de junio de 2012.

B) Calificación. Los documentos que se presenten a inscripción o cancelación estarán sujetos a la calificación correspondiente. En primer lugar eso implica la verificación de que el documento ha sido presentado en Hacienda. Esta exigencia puede ser un elemento disuasorio para la generalización de la inscripción en el Registro dada la realidad de que en la actualidad no se presentan a liquidación. Conforme al texto refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales el arrendamiento es un acto sujeto, el sujeto pasivo es el arrendatario y el arrendador responsable subsidiario.

La calificación del arrendamiento no presenta mayores especialidades. Lo más llamativo es el régimen de cancelación pues una vez que el arrendatario abandone la vivienda puede resultar muy complicado conseguir su consentimiento. Por ello será muy conveniente pactar cláusulas de caducidad de las inscripciones.

Es cierto que el RD 297/1996, ya contempla (artículo 7) sistemas de cancelación para los supuestos de transcurso del plazo máximo y prórrogas, transcurso del plazo sin más cuando no haya derecho a prórroga y notificación de no renovación pero la previsión reglamentaria no cubre todos los supuestos y además exige el transcurso de largos plazos de tiempo.

Entre los supuestos más frecuentes de finalización del contrato de arrendamiento que pueden generar problemas de cancelación se encuentra el desistimiento, el ahí te quedas, que la reforma favorece enormemente al autorizar que el arrendatario lo ejercite transcurridos seis meses desde el comienzo (artículo 11). En cualquier caso el arrendador se puede encontrar con una vivienda no ocupada y con una inscripción de arrendamiento que no puede cancelar hasta que transcurra el periodo mínimo de prórrogas de tres años.

La reforma añade un punto 4 al artículo 27 por el que contempla la posible cancelación del asiento de inscripción en caso de impago por medio del requerimiento notarial realizado al arrendatario. Es la técnica contemplada en el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario para la cancelación de compraventas sujetas a condiciones resolutorias inscritas que tan compleja resulta en la práctica.

2.º Aplicación del principio de especialidad. Como cualquier otro documento, el que pretenda acceso al Registro deberá reunir los requisitos de determinación del objeto y del derecho a inscribir.

En cuanto al objeto el RD 297/1996 en su artículo 4 reconoce la necesidad de describir la finca en términos que permitan su perfecta identificación y el artículo 6 aplica la doctrina de

innecesidad de previa constitución del régimen de propiedad horizontal y apertura de folio independiente.

Dos recientes resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio y 5 de octubre de 2012 confirman que la correcta descripción del inmueble o de la parte sobre la que recae es requisito indispensable para la inscripción del derecho de arrendamiento.

3.º Principio de Tracto Sucesivo. El artículo 2 de la Ley Hipotecaria permite la inscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles pero también los de subarriendo, cesión y subrogación. En consecuencia para poder acceder cualquiera de estos contratos al registro será precisa la previa inscripción a favor del transmitente ya sea el arrendador ya sea el propio arrendatario. Las cuatro resoluciones que en materia de derecho de arrendamiento urbano existen desde el año 2000 rechazan el recurso, entre otros motivos, por falta de tracto.

4.º Principio de prioridad. Resulta del propio texto del proyecto: artículo 13: «1. Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada».

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9».

II. Los efectos de la inscripción

La Exposición de Motivos del proyecto afirma que uno de sus objetivos es asimilar el régimen del arrendamiento al general en materia de oponibilidad y fe pública. Al efecto establece lo siguiente:

«Artículo 7. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas...2. En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad».

«Artículo 10. Prórroga del contrato. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el párrafo anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido».

«Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada. 1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito,

conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente Ley, con anterioridad a la transmisión de la finca».

Estos tres preceptos hacen referencia al efecto de oponibilidad de lo inscrito y de su regulación resulta que el arrendamiento inscrito es oponible frente a tercero (que en realidad no lo es) no sólo por la duración pactada sino también en cuanto a las prórrogas legales y a la tácita reconducción de un año. O lo que es lo mismo en cuanto al plazo máximo de hasta cuatro anualidades previsto en el artículo 9 del proyecto.

Con esta regulación el proyecto considera cumplida su misión de asimilar el régimen jurídico del arrendamiento urbano al de otros derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad pero hay que tener en cuenta que la regulación sólo hace referencia al aspecto ofensivo de la inscripción por lo que es lícito preguntarse si existe también un efecto defensivo; es decir si el arrendatario aparte de ser titular registral para atacar lo es también para defenderse. Un autor tan señalado como Roca Sastre entiende que no, que el único efecto de la inscripción del arrendamiento es la oponibilidad pues el acceso al Registro no hace variar la naturaleza personal del derecho y por tanto no son de tener en cuenta las consecuencias defensivas de la inscripción.

De principio esta afirmación es excesiva pues no parece que ambas afirmaciones sean anti-téticas: si el arrendamiento inscrito es oponible lo es en cuanto está inscrito lo que implica que la inscripción tiene un valor en si misma aún cuando el derecho inscrito conserve su naturaleza. El propio Roca tiene que aceptar el hecho de que la inscripción confiere el arrendamiento su impronta de veracidad y legitimidad.

1.º La legitimación registral. Es imposible sostener que el arrendamiento inscrito no se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales y la presunción de que el derecho existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo así como que está en posesión del inmueble. Ahora bien como ha reconocido la reciente resolución de 5 de octubre de 2012 el arrendamiento inscrito es un derecho personal por lo que los efectos protectores deben adecuarse a esta circunstancia, señaladamente en cuanto a las consecuencias procesales del principio de legitimación.

Así, la inscripción hace prueba y ante una acción de tercero, el arrendatario no tiene ni que acreditar su título ni su validez, ambas circunstancias resultan del Registro. La inscripción implica la presunción de existencia, titularidad e integridad.

Es igualmente aplicable la presunción posesoria aunque es cierto que en el ámbito de las acciones posesorias carece de relevancia.

Es aplicable la consecuencia procesal de impugnación del Registro. El que demande la nulidad o ineficacia del derecho inscrito debe impugnar el contenido del Registro.

También la denominada tercería registral. Si resulta que el demandado como arrendatario no es titular registral el efecto de la sentencia no le será oponible. La resolución de 18 de octubre de 2005 aplica la doctrina tradicional al respecto

Pero como decíamos antes el arrendatario no es titular real, carece de acciones reales: sólo tiene la acción del artículo 1560 del Código Civil contra el perturbador de hecho. Cualquier otra acción basada en la situación jurídica de la vivienda pertenece al titular. En consecuencia no es de aplicación el artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

2.º La inoponibilidad de lo inscrito. ¿Qué ocurre cuando se pretende el ejercicio de un derecho no inscrito frente al titular arrendatario? Nuevamente es imposible sostener con Roca que la inscripción es inocua pues si el arrendamiento es oponible a tercero es porque está bajo la

salvaguarda judicial lo que conlleva a su vez que un derecho no inscrito no le sea oponible. Pero es que, como hemos visto, el propio texto propuesto dice lo contrario: conforme al artículo 13 la causa de resolución no inscrita no perjudica al arrendatario y el arrendamiento tendrá la duración pactada aún en el supuesto que la circunstancia de que la que derive su extinción llegue a inscribirse en el Registro. Prescindiendo de otros posibles supuestos el artículo 13 dice claramente que el retracto voluntario no inscrito, la opción no inscrita o la hipoteca no inscrita no perjudican al arrendatario inscrito.

En consecuencia el arrendatario inscrito puede utilizar el efecto defensivo de la inscripción como cualquier otro titular registral.

3.º Principio de fe pública. Roca entiende que no está protegido el arrendatario por el principio de fe pública de modo que será perjudicado si se anula o resuelve el derecho de su transmitente por causas que no resulten del Registro.

El proyecto, en relación a fincas no inscritas, se limita a regular en el artículo 9.4 el arrendamiento concertado con propietario aparente remitiendo al régimen general del Código Civil y su artículo 1571; es decir, que el propietario real no está vinculado por el arrendamiento contratado por el propietario aparente.

¿Y si la finca está inscrita? ¿Puede el arrendatario inscrito hacer valer su condición de tercero para mantenerse en su adquisición? Lo cierto es que es a título oneroso y de buena fe mientras no se demuestre lo contrario así como que reúne el resto de requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Es cierto que no es titular de un derecho real pero ya hemos visto cómo no es incompatible con la aplicación del principio de inoponibilidad ¿Le excluye esta circunstancia del de fe pública? Desde luego es un debate que traspasa las intenciones de estas líneas y que merece una mirada atenta. El hecho de que los arrendamientos hayan permanecido fuera del Registro durante tantísimos años ha propiciado que se acepte sin crítica alguna la afirmación de que como derecho personal inscrito no le es aplicable el régimen defensivo de los derechos reales inscritos pero si la reforma prospera y lo hace en los términos en que se propone creo inevitable revisar la doctrina tradicional pues tan titular es un arrendatario como cualquier otro y tan merecedor de protección es como cualquier otro.

Ramón García-Torrent Carballo

Notario

Ventajas de la titulación pública

Empecemos por el derecho positivo. El Real Decreto de 23 de febrero de 1996, en su artículo Artículo 2: Serán títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato. Y añade en su exposición de motivos, lo que es esencial, como luego veremos, que en el desarrollo de la **disposición adicional 2.ª** de la LAU (que disponía que se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad) se ha tenido en cuenta que no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral, que exigen, como regla, la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio del asiento principal de inscripción. Obsér-

vese, lo que es muy importante, que la EM del vigente RD de 1996 expresamente reconoce que con una habilitación normativa como la de la DA2.^a de la vigente LAU no hay base legal para modificar los principios de nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario-registral. Luego volveremos sobre ello.

Pues bien, vamos al proyecto: la DA2.^a prevé que «en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el RD 1996 a las previsiones de la misma, en especial en lo concerniente a los documentos hábiles para la inscripción del arrendamiento en el RP, a las condiciones de cancelación de la inscripción de arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables.». En una primera lectura, apresurada si se quiere, podemos deducir:

- que el autor del proyecto está pensando en alguna intervención notarial en la formación del título inscribible, pues habla de modificación de los aranceles notariales;
- que parece, lo que está cargado de lógica, que lo que pide es la adaptación del RD de 1996 al novedoso artículo 27.4. Novedad aparente, pues no hace sino resucitar, en materia arrendaticia, la malograda condición resolutoria. Además, es destacable que en sede arrendaticia, la cancelación en base a un acta notarial no es extraña a esta materia, como el artículo 7.º del RD 1996.
- y que, por tanto, en principio, la habilitación que contiene no debería suponer una alteración de la necesidad de escritura pública, siquiera sea como elevación del documento privado en público.

No obstante, ciertas voces se han alzado en defensa de una intervención notarial descafeinada, light, lo que sería la legitimación de firmas. Analizaremos primero sus inconvenientes para ver posteriormente las ventajas de la escritura pública.

En efecto, el Artículo 258 RN dispone que sólo podrán ser objeto de testimonios de legitimación de firmas los documentos que hayan cumplido los requisitos establecidos por la legislación fiscal, siempre que estos documentos no sean de los comprendidos en el artículo 1280 del Código Civil, o en cualquier otro precepto que exija la escritura pública como requisito de existencia o de eficacia. Recordemos que el art. 1280 Cc sólo implica que en los supuestos que enumera las partes puedan compelerse a elevarlo a público ex art. 1279, como forma «ad utilitatem», pero no que no existan o no sean eficaces si no constan en EP, y por ello es una mal llamada forma «ad probationem». Pues bien, si atendemos al artículo 1280 Cc la legitimación de firmas en los contratos de arrendamiento sería en teoría posible de no ser superior en duración a seis años. No obstante, muchos autores han defendido que tras la reforma en su día del artículo 2.5 de la LH, que recordemos, permitió con carácter general la inscripción de los arrendamientos, combinada con el artículo 37 de la LAU que permite que las partes se compelan al otorgamiento del contrato por escrito, ello debe incluir a la EP precisamente para gozar de los beneficios consustanciales a la EP y derivados de la inscripción. Es decir, que tras la reforma del artículo 2,5 LH, la acción del art. 37 LAU debe extenderse a la exigencia de EP, y por tanto, al equipararse con la ratio del art. 1280, ello conduce a la imposibilidad de legitimar las firmas en los contratos de arrendamiento. No obstante, este obstáculo podría soslayarse si el propio RD de 1996 se reformara, permitiendo la legitimación de firmas. Como RD posterior, modificaría el Reglamento Notarial en este punto. Sin embargo, existen otros obstáculos no menos importantes:

- *uno de rango normativo*, antes ya anunciado: el artículo 3 de la Ley hipotecaria, que consagra el principio de titulación pública para el acceso al Registro de la Propiedad, como

regla general. Este principio, con rango de Ley, no creemos que se pueda alterar en un Real Decreto, inferior en rango, y menos con una habilitación normativa como la contenida en la DA2.^a de la LAU.

- y **otro obstáculo de fondo**: en la legitimación de firmas, el Notario se limita a identificar al autor de una firma, o, como dice el reglamento notarial, acredita el hecho de que una firma ha sido puesta a presencia del notario. El notario no asumirá responsabilidad por el contenido del documento cuyas firmas legitime. Firma que en este caso, al contener el documento declaraciones de voluntad, debe estamparse o reconocerse ante Notario. Pero nada más. Ni es documento público, ni goza del resto de indudables ventajas de la intervención notarial.

Veamos ahora las ventajas de la escritura pública:

- **unas ya conocidas**: la *eficacia traditoria*, la *oponibilidad del artículo 1218 Cc*, la *eficacia procesal* (artículo 319 de la LEC); el *carácter de título ejecutivo* del art. 517; el *carácter de crédito privilegiado* en ejecuciones singulares (art. 1924.3 Cc), añadimos uno fundamental, y que a día de hoy es más importante que nunca, y para cuyo análisis debemos desgranar el artículo **145 RN**:
- *el Notario deberá dar fe de la identidad de los contratantes y de su capacidad y legitimación*: problema no menos menor. La legitimación, especialmente en el ámbito societario. Y el de la capacidad, no sólo el aspecto más elemental, que el firmante goce de las facultades intelectivas y volitivas necesarias, sino algo que también encierra la capacidad, y es el consentimiento informado, lo que nos lleva de la mano al siguiente punto...
- *que el consentimiento ha sido libremente prestado, que no es sino consecuencia de un consentimiento debidamente informado*. Consentimiento, por tanto, informado, que hoy es de vital importancia, y ello por dos razones: la primera, por el *mayor margen a la autonomía de la voluntad* que otorga la reforma, con el consiguiente peligro para el firmante inconsciente (como la renuncia al derecho de adquisición preferente del artículo 25.8), al que además es necesario informar de sus derechos (piénsese en el derecho al desistimiento del art. 11) y la segunda por *la aparición de otro fenómeno que la Ley quiere promover: el mercado profesionalizado del alquiler*, la aparición de empresas dedicadas profesionalmente al arrendamiento (SOCIMI). Su difusión, como ha sucedido en otros campos, llevará ineludiblemente, como consecuencia, la proliferación de los *contratos en masa* y la *contratación con consumidores*, con la consiguiente aplicación de la normativa protectora, en cuya defensa es imprescindible, por la labor de control y depuración: la *tarea conformadora notarial*. Nunca ha sido tan necesaria la intervención notarial. Como dice el artículo 147 i.f. RN: «Sin mengua de su imparcialidad, el notario insistirá en informar a una de las partes respecto de las cláusulas de las escrituras y de las pólizas propuestas por la otra, comprobará que no contienen condiciones generales declaradas nulas por sentencia firme e inscrita en el Registro de Condiciones generales y prestará asistencia especial al otorgante necesitado de ella. También asesorará con imparcialidad a las partes y velará por el respeto de los derechos básicos de los consumidores y usuarios.».

De ahí que los dos pilares que tradicionalmente han sustentado nuestro sistema jurídico de seguridad preventiva (que recordemos, es un principio constitucional, reflejo del de seguridad jurídica), esto es, el Notariado y el Registro, y que tanta admiración han despertado internacionalmente, debe mantenerse a toda costa. Aunque sea, que no es poco, porque se ha mostrado útil.

Por eso sorprende que nuestro legislador, en la exposición de motivos del proyecto, al hablar del régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, y a diferencia del RD de 1996, cite únicamente la vertiente registral, con olvido de la notarial. Notaria y Registro como control institucional de la transparencia del mercado. No perdamos este tren.

Oscar Calderón de la Oya

Abogado del Estado (exc.). Vicesecretario general y vicesecretario 1.º del Consejo de Administración de Caixabank SA.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Aspectos Societarios y de Mercado de Valores

1. Introducción. Régimen legal. Concepto y finalidad

Las SOCIMI se encuentran reguladas en La Ley 11/2009, de 26 de octubre la cual parte de la necesidad de profundizar en la búsqueda de medidas que permitan proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias. Para ello crea este tipo de sociedades que combinan un régimen sustantivo específico con un régimen fiscal especial que tiene, como objetivos fundamentales, continuar con el impulso del mercado de alquiler en España elevando su profesionalización, facilitar el acceso de los ciudadanos a la propiedad inmobiliaria e incrementar la competitividad en los mercados de valores. Todo ello obteniendo el inversor una rentabilidad estable a través de una distribución obligatoria del beneficio a los accionistas.

Se pueden definir como sociedades anónimas cotizadas en mercados secundarios cuya actividad principal consiste en la inversión directa o indirecta en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler.

Habiendo transcurrido tres años desde la entrada en vigor de la Ley, puede señalarse que el objetivo del Legislador no se ha cumplido dado que prácticamente no se ha constituido sociedad alguna con este tipo social. Atendiendo a esta razón, el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas incorpora modificaciones a la Ley 11/2009 con la finalidad de facilitar su constitución y su acceso a los mercados.

Seguidamente, sin ánimo de exhaustividad, se analizan los principales aspectos societarios y de mercado de valores de las SOCIMI, haciendo referencia expresa a los aspectos que en los que incide el Proyecto de Ley.

2. Aspectos Societarios y de Mercado de Valores

1) Cuestiones Generales

En tanto que sociedades anónimas cotizadas, las SOCIMI se rigen en la actualidad por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (RDL 1/2010 de 2 de julio) y por la Ley 24/1988, del Mercado de Valores. Por otro lado, su normativa específica, la Ley 11/2009, introduce una serie de especialidades que afectan a su objeto y capital social, tenencia de activos, obligación de cotización destacando, finalmente, las especialidades en materia de reparto de

dividendos y en materia fiscal. Seguidamente, sin ánimo de exhaustividad, se señalan los principales aspectos:

- a) Objeto social. Las SOCIMI tienen un objeto social imperativo que ha de consistir en la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento; la tenencia de participaciones en otras SOCIMI y, por último, la tenencia de participaciones en otras entidades cuyo objeto sea la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) Capital social. Han de tener un mínimo de 15 millones de euros. No obstante, el Proyecto de Ley lo fija en 5 millones de euros.
- c) Tenencia de activos: Estas sociedades han de tener el 80% del activo en inmuebles urbanos destinados a arrendamiento, con obligación de permanencia.
- d) Obligación de cotizar en un mercado secundario oficial. Es decir, actualmente se trata, como se ha señalado, de sociedades que tienen que cotizar en Bolsa. En el Proyecto de Ley se extiende a los sistemas multilaterales de negociación lo que, en particular, hará posible su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.
- e) Régimen fiscal y de reparto de dividendos especial. Se trata de uno de los elementos más característicos de este tipo de sociedades, pudiendo señalarse que en esta especialidad es donde radica su verdadera peculiaridad. Seguidamente, de forma resumida, se analizan las reglas generales.

Por lo que se refiere a los aspectos del régimen tributario que afecta a la sociedad, hay que indicar que la regla general es que las SOCIMI tributan al tipo de gravamen del 19% en el impuesto de sociedades. En el Proyecto de Ley, y esto es relevante, se establece un tipo de gravamen del 0%.

En cuanto al régimen de tributación de los socios, la Ley considera exenta del IRPF la rentabilidad obtenida por dividendos. Sin embargo, el Proyecto de Ley pasa a la fiscalidad habitual de los dividendos, sin posibilidad de aplicar la conocida exención de 1.500 euros.

- f) En cuanto al reparto de dividendos, las Socimi están obligadas a repartir:
 - 1) El 90% del beneficio que procede de la actividad de arrendamiento y de actividades accesorias. Este porcentaje queda fijado en el 80% en el Proyecto de Ley.
 - 2) El 50% del beneficio derivado de la transmisión de inmuebles y acciones aptos para el tipo social. El resto, debe ser objeto de reinversión.
 - 3) El 100% de los dividendos o beneficios procedentes de las sociedades participadas.

2) Las SOCIMI como Sociedades Cotizadas en bolsa

En tanto que sociedad que cotiza en Bolsa, la SOCIMI no presenta peculiaridades relevantes. A efectos de la exposición, interesa recordar algunas cuestiones propias de las sociedades cotizadas necesarias para acceder a los mercados como son la admisión a cotización, las reglas de gobierno corporativo y los requisitos de supervisión.

En cuanto a la admisión a cotización propiamente dicha, hay que recordar que, de acuerdo con el RD1310/2005, con carácter general se precisa la realización de una Oferta Pública de Venta o una Oferta Pública de Suscripción. La sociedad debe contar con requisitos de idoneidad relativos al emisor (válida constitución); los valores (libremente transmisibles y representados mediante anotaciones en cuenta); de información como son, básicamente las cuentas anuales de tres ejercicios y el folleto informativo relativo del emisor y a los valores. Por último, aparecen los requisitos de liquidez dado que el importe mínimo de capital a cotizar ha de ser de 6 millones de

euros, requiriéndose, además, una liquidez suficiente que consiste en un capital flotante del 25% o, cuando menos, de 6 millones de euros.

La sociedad cotizada tiene que cumplir, ab initio, con unas reglas de Gobierno Corporativo que afectan a las comisiones y composición del consejo; a la necesidad de contar con un Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores; con un reglamento de junta y de consejo y, por último, con una página web corporativa.

Una vez la sociedad ya cotiza, destacan las obligaciones de información financiera, como son la información periódica (Informe financiero anual, informes financieros semestrales y declaraciones intermedias de gestión) y la información sobre participaciones significativas o derechos de voto. Ambas se encuentran reguladas en el RD 1367/2007. Adicionalmente, hay que recordar el régimen de comunicación de pactos parasociales, que son aquellos que afectan al derecho de voto o a la libre transmisibilidad de las acciones y el régimen de remisión de información relevante al mercado, a través de los conocidos hechos relevantes.

En definitiva, tanto la admisión a cotización como el regular funcionamiento de la sociedad cotizada dan lugar a la necesidad de cumplir con un intenso régimen de obligaciones que son, tanto de estructura societaria y de capital, como de información. Esta razón hace que la sociedad cotizada resulte muy *onerosa*. Consciente de ello, el legislador de la Reforma se propone una flexibilización de régimen, permitiendo la cotización en los sistemas multi-laterales de negociación, lo que abre las puertas del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), a las Socimi.

En este sentido cabe señalar que la cotización en el MAB hace más accesible la entrada en el mercado de valores, facilitando la capitalización de las empresas. Así, se requiere tan sólo capital flotante de 2 millones de euros repartidos entre, al menos, 50 accionistas. A su vez, existen reglas de transparencia y liquidez, pero de menor exigencia que las sociedades cotizadas.

En conclusión, la propuesta de modificación, en lo que atañe principalmente al establecimiento de un régimen fiscal más atractivo para la sociedad y en lo relativo a la flexibilización de los requisitos necesarios para acceder al mercado de valores, unido a otras medidas menos rigurosas que facilitan el tipo societario, constituyen una apuesta decidida del legislador por este tipo societario, que cabe valorar de forma positiva.

Silvia Cano Arteseros

Inspectora coordinadora de la Agencia Tributaria de Cataluña

La fiscalidad de los contratos de arrendamiento de vivienda. Obligaciones tributarias y régimen de deducciones

I. INTRODUCCIÓN

El artículo 47 de la Constitución de 1978 reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna, pero en ningún momento se manifiesta que ésta sea en régimen de propiedad o en régimen de alquiler. La realidad indiscutible es que los diferentes gobiernos, a través de sus políticas fiscales, han procedido durante treinta años a promover el régimen de propiedad y la adquisición de la vivienda frente a la incentivación de la tenencia de la vivienda en régimen de alquiler. En este sentido, puede recordarse que de las diferentes regulaciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas (en adelante IRPF) aprobadas

desde 1978, únicamente han contemplado medidas favorecedoras del régimen de alquiler las siguientes normas:

- a) *La Ley 18/1991*: previó una deducción por arrendamiento de vivienda habitual del 15%, con un máximo de 601,00 euros anuales, aplicable sobre las cantidades satisfechas en el período impositivo. Esta deducción desapareció con la Ley 40/1998, aunque se mantuvo la compensación para los contratos formalizados con anterioridad al 24 de abril de 1998 hasta la aprobación de la Ley 35/2006, que finalmente eliminó la referida compensación.
- b) *Disposición Final Sexta de la Ley 51/2007 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2008*: introduce la deducción del 10,05% aplicable sobre las cantidades satisfechas en el período impositivo por el arrendamiento de la vivienda habitual, siempre que la base imponible fuera de 24.020,00 euros anuales (hasta el 31-12-2010) o de 24.107,20 euros anuales (desde el 1-1-2011).

II. RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

1. Tributación de los arrendamientos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)

El arrendamiento de un inmueble para su uso como vivienda está sujeto a la **modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas** (TPO) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.1.B) del RDL 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del ITPAJD, ya que se considera una transmisión patrimonial. Por su parte, ni la prórroga forzosa del arrendamiento ni la actualización de la renta pactada tributan.

La norma determina que será **sujeto pasivo a título de contribuyente**, y por tanto obligado al pago de la deuda tributaria, el arrendatario (artículos 8 del RDL 1/1993 y 34 del RD 828/1995). Por su parte, el arrendador del inmueble será **responsable subsidiario**, y por tanto obligado al pago del impuesto, en el caso de que haya percibido el primer plazo de la renta sin haber exigido al arrendatario la justificación de la liquidación y pago del tributo (artículos 9 del RDL 1/1993 y 36 del RD 828/1995).

La **base imponible** será en principio el importe total de la renta a satisfacer durante la vigencia del contrato si consta la duración del mismo. Caso contrario, será el importe total correspondiente a seis años, y tratándose de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa, la norma dispone que se compute como mínimo tres años (artículos 10 del RDL 1/1993 y 37 del RD 828/1995).

La **cuota tributaria** se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la tarifa que fije cada una de las CCAA, teniendo en cuenta las competencias normativas atribuidas a las mismas mediante la Ley 22/2009, de 18 de diciembre. En el supuesto que no exista normativa autonómica, resultará de aplicación la escala estatal que contempla el artículo 12 del RDL 1/1993.

El **pago** de la deuda tributaria podrá realizarse en efectivo mediante la presentación de la autoliquidación (modelo 600) o mediante efectos timbrados, con la particularidad de que el artículo 54.2.b) del RDL 1/1993, determina que dichos efectos timbrados no se presentarán ante las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario.

Por lo que respecta al **ejercicio de las competencias normativas** previstas en la Ley 22/2009, de cesión de tributos, cabe señalar que las comunidades de Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Cataluña y Galicia han adoptado medidas tributarias referidas tanto

a la modalidad de TPO como a la modalidad de AJD, en el sentido de aprobar bonificaciones de la cuota tributaria (Aragón, Cantabria, Cataluña y Galicia) o tipos reducidos (Asturias y Castilla-La Mancha). En el caso concreto de Cataluña, ante un supuesto de dación en pago de la vivienda habitual del contribuyente a favor de la entidad financiera acreedora, se ha establecido la bonificación del 100% de la cuota tributaria cuando se formalice un contrato de arrendamiento con opción de compra firmado entre las entidades financieras acreedoras, o una filial inmobiliaria de su grupo, y los propietarios que transmiten la propiedad de su vivienda habitual a dichas entidades, habiendo de ser los contratos de arrendamiento sobre las viviendas habituales que se transmiten, y siendo la duración del contrato de arrendamiento como mínimo de 10 años, sin perjuicio del derecho del arrendatario de volver a adquirir la vivienda antes de finalizar dicho plazo mínimo.

2. Tributación de los arrendamientos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

A. Efectos fiscales para los arrendatarios

Como ya se ha indicado anteriormente, desde el 1 de enero de 2008, los contribuyentes pueden deducirse el 10,05% de las cantidades satisfechas durante el período impositivo por el alquiler de la vivienda habitual, siendo la base máxima de deducción:

- 9.040 euros anuales, cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales.
- 9.040 euros anuales menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales, cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,21 y 24.107,20 euros anuales.

Deberán tenerse en cuenta en todo momento las diferentes medidas tributarias adoptadas por las CCAA en ejercicio de sus competencias.

B. Efectos fiscales para los arrendadores

Las rentas percibidas por los propietarios por el arrendamiento de viviendas tributan en el IRPF como rendimientos de capital inmobiliario.

a) La normativa vigente dispone la aplicación las siguientes **deducciones por gastos derivados del arrendamiento**:

- Los intereses producidos por los créditos que se abonen por la compra de la vivienda.
- Los tributos que incidan sobre los rendimientos o sobre la vivienda.
- Los gastos de formalización del arrendamiento y los de defensa de carácter jurídico.
- Los gastos de conservación y reparación (que no incluyen las cantidades destinadas a la ampliación o mejora de la vivienda).
- Los contratos de seguro (de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga).
- Las cantidades destinadas a servicios o suministros (luz, agua, gas, teléfono).
- El importe que se destine a la amortización de la vivienda, siempre que responda a su depreciación efectiva. Su cálculo se realiza aplicando el porcentaje del 3% sobre el mayor de

los siguientes valores: el coste por la compra de la vivienda o el valor catastral, ambos sin incluir el valor del suelo.

b) Cuando a los ingresos obtenidos por el alquiler se han descontado los gastos que se pueden deducir, se aplicarán las siguientes **reducciones**:

- 100%: si los arrendatarios tienen entre 18-30 años y sus rendimientos netos son mayores que el IPREM (indicador público de renta de efectos múltiples).
- 100%: si los arrendatarios tienen entre 18-35 años y sus rendimientos netos son mayores que el IPREM y el contrato de alquiler es anterior al 1 de enero de 2011.
- 60%: en el resto de los casos.

c) Para poder aplicar esta reducción en el año fiscal 2012, el arrendatario debe presentar al arrendador antes del 31 de marzo de 2013, una **comunicación** con el siguiente contenido:

- Nombre, apellidos, domicilio fiscal y número de identificación fiscal (NIF) del arrendatario.
- Referencia catastral, o en su defecto, dirección completa del inmueble arrendado.
- Manifestación de tener una edad comprendida entre los 18 y 30 años durante el año 2012. Si en este año, cumplió 31, debe indicar el número de días en que tenía 30 años.
- Manifestación de haber obtenido durante 2012 unos rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas superiores al IPREM.
- Fecha y firma del arrendatario.
- Identificación de la persona o entidad destinataria de dicha comunicación.

El arrendador, por su parte, quedará obligado a conservar esta comunicación debidamente firmada.

d) La **reducción será de un 40%** en los siguientes casos:

- Rendimientos con un período de generación superior a dos años.
- Rendimientos obtenidos de forma irregular en el tiempo (siempre que se imputen en un único período impositivo) que se deban a indemnizaciones percibidas del arrendatario por daños o desperfectos en el inmueble.

e) Arrendamiento en caso de **parentesco**:

La forma de calcular la cantidad por la que tributarán por los ingresos obtenidos por el arrendamiento entre familiares (cónyuge o pariente de hasta el tercer grado inclusive) es la indicada en los apartados anteriores, con las siguientes particularidades:

- El importe percibido por el alquiler una vez descontados los gastos deducibles (rendimiento neto) no podrá ser inferior al 2% del valor catastral, o al 1,10% si son inmuebles con valores catastrales revisados o modificados.
- El arrendador tributará por la mayor de las siguientes cantidades:
 - El importe resultante una vez aplicada la reducción que corresponda por arrendamiento de vivienda.
 - Rendimiento mínimo computable en arrendamientos en caso de parentesco.

C. Medidas tributarias adoptadas por las CCAA

En relación al ejercicio de las competencias normativas previstas en la Ley 22/2009, de cesión de tributos, cabe señalar que las comunidades de Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias, Cantabria, Castilla-León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia y Madrid han adoptado medidas tributarias referidas a la deducción por arrendamiento de vivienda, oscilando los porcentajes entre el 10% y el 25% y con la imposición de límites a la deducción que van desde los 204 a los 765 euros, con diversidad de requisitos (edad, grado de discapacidad, importe de la base imponible o localización de la vivienda en municipios despoblados) para su aplicación.