Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



215
ENERO-FEBRERO
2022

Registradors
DE CATALUNYA

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

DIRECTORA
MARÍA TENZA LLORENTE

CODIRECTOR
ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

CONSEJO DE REDACCION
PEDRO AVILA NAVARRO
ANTONIO GINER GARGALLO
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE
JUAN MARIA DÍAZ FRAILE
LUIS A. SUAREZ ARIAS
TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ
MARIA 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
Dª MERCEDES TORMO SANTONJA
D. ANTONIO GINER GARGALLO
D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ
D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS
D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm.215

ENERO-FEBRERO 2022

Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña.

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.

© Servicio de Estudios Registrales de Cataluña
Passeig de la Zona Franca, 109
08038 - Barcelona
ISSN 2462-3490
D.L.: B. 22.157.1993

I **RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.**
A. Basilio Javier Aguirre Hernández
B. Pedro Ávila Navarro

A. BASILIO JAVIER AGUIRRE HERNANDEZ

I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Alcorcón nº 3.
CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR. 23

I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Pego.
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA..... 24

I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Vigo nº 3.
Hipoteca: distintas posibilidades de novacion con o sin mantenimiento de rango. 24

I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Fuente Obejuna.
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA..... **27**

I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Chinchón.
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. 27

I.A.6 RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Tacoronte.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CONFLICTO CON UNA SERVENTÍA CANARIA. 28

I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Canovelles.
Anotación preventiva de embargo: art. 144.5 RH 29

I.A.8 RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Pamplona nº 8.
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIRENTE. 29

I.A9 RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro de Cáceres nº 2.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD Y EFECTOS DE LA LEGISLACIÓN COVID. 30

I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Palamós.
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. 30

I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.
HERENCIA: RENUNCIA TRASLATIVA..... 31

I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Sanlúcar La Mayor nº 1.
CALIFICACIÓN REGISTRAL: NECESIDAD DE MOTIVACIÓN SUFICIENTE. 32

I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Barcelona nº 16.
REQUISITOS FISCALES: IVTNU. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL DE LA SENTENCIA DE DIVORCIO. 33

I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 2.
SOCIEDADES MERCANTILES: INTERVENCIÓN DE ADMINISTRADOR CON CARGO NO INSCRITO EN EL RM..... 33

I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Madrid nº 14.
HERENCIA: CANCELACIÓN DE LA LIMITACIÓN EX ART. 28 LH..... 35

I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Torrox.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DEL CAUSANTE. 36

I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Alicante nº 1.
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: REVERSIÓN DE LOS BEIENS AFECTOS. 36

I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Palma nº 8.
PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS. 37

I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Gérgal.
CONCURSO DE ACREEDORES: ADJUDICACIONES EN SUBASTA EN FASE DE LIQUIDACIÓN. 37

I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Sanlúcar la Mayor, nº 1.
PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN. 39

I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Almansa.
Propiedad Horizontal: división de pisos o locales.....40

I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Pola de Lena.
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. 41

I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Granada nº 2.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DECLARACIÓN DE NULIDAD DE TITULARIDAD GANANCIAL.....42

I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Gijón nº 5.
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: DOCUMENTOS JUDICIALES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO EN EL QUE NO HA SIDO PARTE EL TITULAR REGISTRAL. 43

I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Marchena.
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: DOCUMENTOS JUDICIALES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO EN EL QUE NO HA SIDO PARTE EL TITULAR REGISTRAL. 44

I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Reinosa.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.....45

I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Toledo nº 3.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. 45

I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Toledo nº 1.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. 46

I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 15 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Cáceres nº 2.
PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO DE LA CERTIFICACIÓN.....46

I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Cartagena nº 3.
CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: NATURALEZA Y ALCANCE. CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTINCIÓN ENTRE PURAMENTE POSTETATIVA Y SIMPLEMENTE POTESTATIVA. 47

I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Mogán.
RECURSO GUBERNATIVO: RESPETO A LAS FORMAS EN EL ESCRITO DE RECURSO. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: REQUISITOS. 48

I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Monforte de Lemos-Quiroga.
DESLINDE DE FINCAS: REQUISITOS. 49

I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de San Martín de Valdeiglesias.
HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR Y LEGÍTIMA. 51

I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Madrid nº 14.
HERENCIA: ART. 28 LH. 52

I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Colmenar Viejo nº 2.
REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: DOCUMENTOS DE RECTIFICACIÓN POSTERIOR. 53

I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Terrassa nº 5.
HERENCIA: ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS. 54

I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Cullera.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. 55

I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Getafe nº 1.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. 55

I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Roquetas de Mar nº 3.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. 57

I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Pontevedra nº 2.
DERECHO FORAL GALLEGO: PACTO DE MEJORA Y REGLAMENTO EUROPEO DE SUCESIONES. 58

I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de San Clemente.
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DE

TRANSMISIÓN. 60

I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Vigo 6.
DOCUMENTOS JUDICIALES: CUESTIONES SUJETAS A CALIFICACIÓN. 60

I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Baena.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. 61

I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Valencia nº 14.
HERENCIA: LEGADO DE CANTIDAD. 62

I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Cádiz nº 3.
HERENCIA: CANCELACIÓN DE LA LIMITACIÓN EX ART. 28 LH. 62

I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Baeza.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: JUSTIFICACIÓN DE LAS DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. 64

I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Barcelona nº 16.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR. 64

I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de León nº 3.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO EN LA PARTICIÓN. 65

I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Valladolid nº 6.
VIVIENDA HABITUAL DE A FAMILIA: APLICACIÓN ART. 91 RH. 66

I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Alcudia.
VIVIENDA HABITUAL DE A FAMILIA: APLICACIÓN ART. 91 RH A MATRIMONIO SUJETO A RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO. 67

I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de A Coruña nº 6.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. 68

I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Marchena.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIONES PREVENTIVAS: NO CABE PRORROGAR LA QUE YA ESTÁ CANCELADA. 68

I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Benaguasil.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN VÍA DE APREMIO ADMINISTRATIVA: POSICIÓN DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR 69

I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Lleida nº 3.
DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS. 71

I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Coria.
SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA. 72

I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Bilbao nº 13.
DERECHO FORAL VASCO: VECINDAD CIVIL Y DERECHO DERIVADOS DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL. 72

I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Valencia nº 10.
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: ALCANCE DEL ART. 92 DEL RH. 74

I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Santa Lucía de Tirajana.
REQUISITOS FISCALES: ALCANCE DE LA STC SOBRE INVTNU. 75

I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Felanitx nº 2.
PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS. 75

I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.
URBANISMO: CANCELACIÓN DE AFECCIÓN URBANÍSTICA. 77

I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Marbella nº 3.
ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN ADJUDICACIONES DERIVADAS DE APREMIO ADMINISTRATIVO. 78

I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24

DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Vigo nº 3.
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO. 79

I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Vélez-Málaga nº 1.
INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA: REQUISITOS. 80

I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Torrevieja nº 3.
ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: CASOS DE EXPCEPCIÓN A LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA. 80

I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Registro de Madrid nº 16.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: NO CABE SOLICITARLA EN EL ESCRITO DE RECURSO. 80

I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Registro de Mondoñedo.
FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN EN EL TÍTULO. 81

I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Registro de La Bisbal d'Empordà .
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. 83

I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Registro de Mahón.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO. 84

I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Registro de Jaca.
PROHIBICIONES DE DISPONER: NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS. 84

I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Registro de Valverde del Camino.
OBRA NUEVA: TÍTULO EXIGIBLE PARA LA TERMINACIÓN DE OBRA. 86

B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Condición resolutoria: Para la resolución es necesaria la consignación del art. 175.6 RH 87

I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE

04 DE ENERO DE 2022)
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH 87

I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Hipoteca: Pactos posteriores: La modificación y ampliación funcionan frente a terceros como una nueva hipoteca
Hipoteca: Pactos posteriores: Posibilidad de configurar la ampliación como tal o como nueva hipoteca
Hipoteca: Pactos posteriores: Posibilidad de ampliación con recarga de la hipoteca. 88

I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Obra nueva: Si se acredita la antigüedad por certificación catastral esta debe ser coincidente con el Registro 88

I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Anotación preventiva de embargo: Embargo de vivienda familiar y constancia de esta en el Registro
Vivienda familiar: Constancia del carácter familiar a efectos de notificación de embargo al cónyuge del titular 89

I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Inmatriculación: No puede hacerse con un solo título traslativo (decreto de adjudicación) 89

I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Anotación preventiva de embargo: No cancelación por caducidad suspendida por covid 90

I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Herencia: Renuncia pura y simple y renuncia a favor de otro heredero 91

I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Calificación registral: Motivación insuficiente 91

I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Separación y divorcio: Caso de necesaria declaración para el impuesto de «plus valía»
Documento judicial: Su inscripción requiere firmeza de la resolución
Separación y divorcio: La inscripción en el Registro de la Propiedad requiere la previa en el Registro Civil 92

I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad anónima: Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación

Sociedad anónima: Administración: El juicio de suficiencia notarial sobre las facultades del administrador cubre la falta de inscripción en el Registro Mercantil 92

I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2022).
Herencia: Efectos retroactivos de la derogación del antiguo art. 28 LH
Herencia: Procedencia de cancelación de la afección derivada del antiguo art. 28 LH 93

I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 E FEBRERO DE 2022)
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos que no podrían causar una inscripción
Asiento de presentación: Pueden presentarse por nota marginal los documentos complementarios de otros ya presentados 94

I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 E FEBRERO DE 2022)
Concesión administrativa: Puede pactarse la «reversión» a la Administración de una finca del concesionario 94

I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 E FEBRERO DE 2022)
Herencia: La prohibición de disponer por sí misma no atribuye derechos renunciables 95

I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)
Concurso de acreedores: Posibilidad de ejecución de hipoteca por debajo de los valores de los arts. 670 y 671 LEC
Concurso de acreedores: Posibilidad de inscribir la ejecución de hipoteca por el decreto del letrado de la administración de justicia 96

I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Propiedad horizontal: Constitución implícita en la adjudicación de los elementos independientes 97

I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Propiedad horizontal: La segregación de un elemento privativo requiere previsión estatutaria o acuerdo de la junta 97

I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con el título en extensión y linderos 97

I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Bienes gananciales: Necesidad de notificar la demanda de resolución al cónyuge del titular registral 98

I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Obra nueva: La resolución de una dación en pago implica la transmisión de la

obra declarada por el cesionario
Cancelación: La resolución de una dación en pago implica la subsistencia de cargas impuestas por el cesionario 98

I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Inmatriculación: Una vez practicada no puede cancelarse por alegaciones de la Administración 99

I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH 99

I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Título inscribible: No lo es el acta de protocolización de un documento privado
Título inscribible: No lo es la sentencia de la que no resulta una modificación jurídico real
Recurso gubernativo: No es adecuado para rectificar inexactitudes registrales basadas en error del título 100

I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 15 DE FEBRERO DE 2022)
Publicidad registral: Puede expedirse certificación de puntos concretos que se deducen de las inscripciones
Publicidad registral: No puede solicitarse del registrador la emisión de juicios u opiniones 100

I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Condición resolutoria: No es puramente potestativa cuando el desistimiento implica determinadas obligaciones
Opción de compra: Facultad de desistimiento que no se considera puramente potestativa 101

I.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
División y segregación: Debe otorgarse por todos los titulares de la finca
División y segregación: Debe acreditarse la licencia municipal
División y segregación: Necesita representación gráfica georreferenciada
Usucapión: Debe declararse en procedimiento contra el titular registral 101

I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Documento judicial: Necesidad de especificar los asientos ordenados, pero sin caer en rigor formalista
Descripción de la finca: Debe constar en el documento, y matización de esta doctrina
Descripción de la finca: Iniciación de oficio del procedimiento del art. 199 LH .. 102

I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Herencia: La renuncia a la legítima no confiere el derecho a los descendientes del legitimario 103

I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE

FEBRERO DE 2022)
Herencia: Efectos retroactivos de la derogación del antiguo art. 28 LH
Herencia: Procedencia de cancelación de la afección derivada del antiguo art. 28 LH 103

I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Urbanismo: Deben formalizarse las segregaciones previas al proyecto de reparcelación
Urbanismo: Formalidades de las certificaciones aportadas
Urbanismo: Las modificaciones del proyecto exigen la tramitación de una operación jurídica complementaria 104

I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Herencia: Documentación necesaria en caso de declaración notarial de herederos ab intestato **..... 105**

I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
Bienes gananciales: Rectificación de carácter ganancial que consta en la inscripción 105

I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Documento judicial: Actuación de oficio del registrador para colaborar con las autoridades judiciales 106

I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH 106

I.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Extranjeros: No pueden otorgar actos de derechos territoriales que exigen vecindad civil determinada
Galicia: Los extranjeros no pueden otorgar pactos sucesorios de Derecho gallego 107

I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Compraventa: Descripción de fincas que se suponen incluidas en una venta global 108

I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Pareja de hecho: Comunidad de apreciada judicialmente deducida de pactos tácitos 108

I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Rectificación del Registro: Rectificación del error de concepto sin consentimiento del titular 108

I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE

FEBRERO DE 2022)
Herencia: Inscripción sin necesidad de intervención de beneficiados **p**or modo o legado de cantidad 109

I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Herencia: Efectos retroactivos de la derogación del antiguo art. 28 LH
Herencia: Procedencia de cancelación de la afección derivada del antiguo art. 28 LH 109

I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Descripción de la finca: Necesidad de explicar en la calificación las dudas estimadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Descripción de la finca: El expediente del art. 199 LH no está sujeto a las normas de procedimiento administrativo 110

I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Bienes gananciales: En la adquisición por un cónyuge deben constar las circunstancias del otro 110

I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición 111

I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Vivienda familiar: Declaración de que no es vivienda familiar de los comparecientes 111

I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Vivienda familiar: No puede exigirse declaración sobre ella al británico que vende una parte indivisa 112

I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Documento judicial: No puede inscribirse la resolución impuesta a persona distinta del titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la resolución judicial dictada en procedimiento contra persona distinta del titular registral 112

I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Anotación preventiva de prohibición de disponer: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace imposible la prórroga
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento 113

I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Hipoteca: Actuación en el procedimiento de apremio fiscal contra herencia yacente
Herencia: Actuación en el procedimiento de apremio fiscal contra herencia yacente
Hipoteca: Ejecución: Es necesario el requerimiento el hipotecante no deudor, también en apremio administrativo 113

I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Doble inmatriculación: El expediente del art. 209 LH requiere que el registrador aprecie coincidencia de las fincas 114

I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
División y segregación: En una segregación no es posible inscribir el resto y no la porción segregada 115

I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Régimen económico matrimonial: No es necesaria su consignación en actos mortis causa
Herencia: En actos mortis causa no es necesario consignar el régimen económico matrimonial 115

I.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Extranjeros: El conocimiento de su régimen económico matrimonial es preferente a la remisión del art. 92 RH
Extranjeros: El régimen indio de separación exige la proporción en que adquieren los cónyuges
Régimen económico matrimonial: El régimen indio de separación exige la proporción en que adquieren los cónyuges
Régimen económico matrimonial: En el de separación de bienes debe constar la proporción en que adquieren los cónyuges 116

I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Impuestos: La justificación del de «plus valía» municipal no varía por la S.TC 26.10.2021 116

I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Propiedad horizontal: No es necesaria licencia para divisiones antiguas de departamentos
Propiedad horizontal: División de departamento y eventuales propietarios afectados
Propiedad horizontal: Interpretación de la cláusula de libre división de locales. 117

I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Urbanismo: Cancelación por caducidad de las notas de afección urbanística 118

I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Arrendamiento urbano: En la ejecución de hipoteca es necesaria manifestación sobre la situación arrendaticia urbana
Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Su inscripción requiere notificación al arrendatario o declaración de libertad de arrendamientos 117

I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Inmatriculación: No puede hacerse con investigación en curso sobre la titularidad catastral de la finca 119

I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Inmatriculación: No puede hacerse por sentencia dictada con otro fin y que no la ordena expresamente 120

I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Zonas de interés militar: Necesidad de autorización para la adquisición por ciudadano s británicos 120

I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de los interesados o resolución judicial
Obra nueva: La constancia registral de una obra requiere su previa declaración
Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sin mandamiento judicial
Anotación preventiva por defecto subsanable: No puede tomarse estando pendiente recurso gubernativo 121

I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Inmatriculación: No puede hacerse sin precisión de la superficie que se estima correcta 122

I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Cancelación: Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven
Principio de tracto sucesivo: Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven 122

I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH 123

I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Prohibición de disponer: La declaración de su nulidad precisa de una resolución judicial
Herencia: La declaración de nulidad de una prohibición de disponer precisa de una resolución judicial 123

I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Obra nueva: Su declaración requiere escritura o acta notarial 124

II RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL
Pedro Avila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Calificación registral: Motivación insuficiente
Sociedad limitada: Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor Nombrado voluntariamente 126

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores
Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador 126

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)
Sociedad limitada: Administración: No pueden nombrarse administradores por plazo inferior al estatutario 126

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Estatutos: Denominación que incluye «engineering», compatible con el objeto social 127

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Cuentas: Es necesario acompañar el formulario de identificación del titular real 127

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad profesional: Concepto de actividad de profesional a efectos de cambio de denominación de una sociedad
Sociedad profesional: La legislación especial no se aplica a la sociedad de intermediación en los servicios profesionales 127

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad anónima: Las «socimis» están obligadas a auditoría de cuentas 128

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Cuentas: En la casilla Código ROAC debe constar el del auditor nombrado e inscrito 129

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir la renuncia del administrador
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite inscribir la renuncia del administrador 129

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Cuentas: Es inscribible la renuncia del auditor nombrado a instancia de la minoría

Sociedad limitada: Cuentas: La renuncia del auditor nombrado a instancia de la minoría no obsta a la obligación de auditoría 129

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Denominación: En el cambio de denominación la certificación negativa debe estar expedida a nombre de la sociedad 130

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad anónima: Junta general: El administrador caducado solo puede convocar junta para nombramiento de administradores
Sociedad anónima: Junta general: Pueden calificarse los acuerdos de una junta aunque esté convocada otra por el Registro 130

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Cuentas: La presentación telemática exige validación de las firmas electrónicas 131

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Fusión y escisión: No puede inscribirse la escisión bajo condición suspensiva 131

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad anónima: Junta general: Solicitada acta notarial de la junta, los acuerdos no son eficaces sin ella 132

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Disolución: Vigente el estado de disolución, no cabe nombrar administradores 132

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)
Sociedad limitada: Fusión y escisión: Problemas en la absorción de sociedad íntegramente participada 132

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)
Recurso gubernativo: No es la vía adecuada para subsanar defectos 133

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).
Sociedad limitada: Cuentas: Obligación de presentar la hoja de declaración covid-19 134

III SEMINARIOS DE CATALUÑA
María Tenza Llorente

III.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 19 DE ENERO DE 2022

- Anotación preventiva de embargo. Certificación 136
- Elevación a público de contratos de arrendamiento 136

- Complejo Inmobiliario 136
- Acta noarial de presencia del art. 66 párr. 4 del RH para inscripción de aguas no inscritas. 138
- Juicio de suficiencia y conflicto de intereses. Herencia 139
- Herencia y Testamento 139
- Visado VPO 140

III.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 9 DE FEBRERO DE 2022

- Tanteo y Retracto 141
- Capitulaciones matrimoniales y pactos otorgados antes de contraer matrimonio en previsión de ruptura matrimonial 141
- Fundación en liquidación 142
- Pacto de indivisión sobre cosa común. 143
- IIVTNU 143
- Ejecución hipotecaria 143
- Mediador concursal 144
- Compraventa de Extranjeros 144
- Condena a elevación 144

III.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 23 DE FEBRERO DE 2022

- Venta de VPO 145
- Propiedad Horizontal. Prohibiciones de uso 146
- Descripción de supericies en VPO 146
- Valor de Referencia 146
- Urbanismo: Nota marginal del artículo 74 RD/1093/1997 146
- Operación Jurídica complementaria 148
- Escritura de disolución de condominio 148
- Operaciones de un proyecto de reparcelacion 150
- Sustitución de Residuo indeterminada 151
- Tanteo y retracto procedente de ejecución o dación 151
- Tanteo y retracto sobre una finca en que no se tiene constancia de la operatividad del Decreto-Ley 1/2015, de 34 de marzo 151

IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA
María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

• Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (procedente del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero). (121/000090) 153

• Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (121/000089) 159

• Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas urgentes de prevención y contención para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19 (procedente del Real Decreto-ley 30/2021, de 23 de diciembre) 175

• Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas urgentes en el ámbito ener-

gético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables (procedente del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre). (121/000087)..... 182

• Proyecto de Ley de Calidad de la Arquitectura. (121/000086) 205

V COLABORACIONES

V.1. EFICACIA REAL DE LAS NOTAS DE AFECCIÓN EN CASOS DE REHABILITACIÓN EDIFICIOS. 214
Sílvia Jiménez Alcina. Registradora de la Propiedad.

V.2. COMENTARIOS SOBRE EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY HIPOTECARIA, A LA LUZ DE LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA DE 5 DE ENERO DE 2022..... 219
Sílvia Jiménez Alcina. Registradora de la Propiedad.

VI NOVEDADES LEGISLATIVAS

VI.1. LEY 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. (DOGC 07 de marzo de 2022)..... 226

LLEI 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge. (DOGC 07 de març de 2022)..... 226

I

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

I.A.
BASILIO JAVIER AGUIRRE HERNANDEZ

I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Alcorcón nº 3.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR.

Se trata de una transacción judicialmente homologada por la que se acuerda la resolución de una compra sujeta a condición resolutoria. Falta cumplir los requisitos, especialmente la consignación.

Se trata de una homologación de un acuerdo transaccional, por lo que el auto protocolizado carece del contenido y los efectos propios de las sentencias. Tal como recoge el auto objeto de protocolización, se limita a homologar la transacción solicitada por las partes y en los términos expuestos en los antecedentes de la resolución, que se dan por reproducidos y se declara por finalizado el proceso. Así pues, el juez, al homologar el acuerdo, se ha limitado a comprobar la capacidad de las partes para transigir, pero no ha llevado a cabo una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes no alterándose el carácter privado del documento (artículos 1809 y siguientes del Código Civil y 19 y 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Es doctrina reiterada de esta Dirección General sobre la condición resolutoria explicita (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») que la reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo de los artículos 1504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes: primero, debe aportarse el título del vendedor; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución; tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario).

Así, como bien señala la registradora, la homologación judicial del acuerdo transaccional por el que las partes resuelven la compraventa y se pretende la inscripción a favor del vendedor, no es título suficiente por exigencias de la legislación hipotecaria, al existir titulares de cargas posteriores. Por tanto, la consignación trata de tutelar no sólo el interés del comprador cuya titularidad se resuelve o de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria, sino el de cualquiera que pueda proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades, aunque el comprador ya no sea titular de la finca.

I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Pego.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Para la inscripción de una rectificación de cabida es preciso que el registrador no albergue dudas sobre la identidad de la finca.

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

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

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de documentación contradictoria, reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales.

I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Vigo nº 3.

HIPOTECA: DISTINTAS POSIBILIDADES DE NOVACIÓN CON O SIN MANTENIMIENTO DE RANGO.

Para la inscripción de una escritura de novación hipotecaria es necesario que conste con claridad si se quiere inscribir como segunda hipoteca o como una sola con mantenimiento de rango.

La ampliación de hipoteca ha de asimilarse a efectos prácticos a la constitución de una nueva. Si se tratara de ampliación sobre la misma finca ya hipotecada con anterioridad, de existir cargas intermedias, la pretendida ampliación no puede perjudicarlas, pero la garantía hipotecaria preferente no tiene por qué posponerse a ellas, de modo que la ejecución de esa carga intermedia determinará la cancelación de la llamada ampliación en tanto que hipoteca de rango posterior (art. 134 de la Ley Hipotecaria), pero no la de la hipoteca inicial.

Igualmente ha tenido ocasión de señalar la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resolución de 17 de enero de 2002) para las llamadas ampliaciones de préstamo hipotecario con incremento de responsabilidad hipotecaria, que, si lo querido por las partes es la subsistencia de la obligación inicial, aunque ampliado su contenido u objeto, debe quedar excluido cualquier ánimo novatorio con alcance extintivo (cfr. art. 1204 del Código Civil). El efecto meramente modificativo y no extintivo de la ampliación del préstamo hipotecario tuvo su expreso reconocimiento legal en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, al modificar el artículo 4 de la Ley 2/1994.

La correcta comprensión de ese artículo no puede fundamentarse en una aparente interpretación literal del precepto dada su difícil redacción. Congruentemente con esa intención de ampliar los supuestos de novación meramente modificativa, los párrafos segundo y tercero del artículo 4 de la ley establecen, en primer lugar, en una correcta interpretación literal que no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita ni la ampliación o reducción de capital, ni la alteración del plazo ni ninguna de las otras modificaciones previstas en el apartado segundo; es decir, que por sí sola la ampliación del capital no genera un incremento de la responsabilidad hipotecaria pues entonces carecería de razón de ser su inclusión en el apartado segundo, ni tampoco por sí sola la ampliación del plazo puede generar una pérdida de rango de la hipoteca por implicar una ampliación del plazo por esa misma razón. Por tanto, parece obligado reconocer que ese nuevo modelo es el que se debe desprender de la voluntad de los redactores de la norma de introducir la «recarga» de la hipoteca, como medio de flexibilización de la accesoriedad de la misma, a fin de convertirla en un instrumento financiero más útil para el deudor.

La ampliación del capital no supondrá, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando implique un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o exista una ampliación del plazo del préstamo por este incremento de la responsabilidad hipotecaria o ampliación del capital. Con esta interpretación se reconoce la posibilidad de la recarga de la hipoteca, entendida como la facultad de compensar las cantidades amortizadas del principal con los nuevos importes concedidos, siempre que la suma de éstos con el capital pendiente de amortización del préstamo primitivo no supere la cifra de capital inicialmente concedido, aunque existan acreedores intermedios, y con el mantenimiento del rango de la hipoteca que seguirá siendo única.

Esta doctrina implica respecto de las hipotecas otorgadas a partir de la entrada en vigor de la Ley 41/2007, es decir, del 9 de diciembre de 2007, la modificación del criterio de la resolución de 12 de mayo de 2011 ya que las partes ante un acuerdo de ampliación del capital podrán, aun existiendo titulares de derechos inscritos con rango posterior, optar, sin perder el de la hipoteca inscrita, entre utilizar la posible recarga existente no alterando la responsabilidad hipotecaria si en la misma cupiere el nuevo importe concedido, utilizar la posible recarga existente y constituir por el nuevo importe concedido que exceda de la misma una nueva hipoteca, o prescindir de la recarga y constituir directamente una segunda hipoteca. Ahora bien, en los dos últimos supuestos nada impide que, en ausencia de terceros titulares de inscripciones o anotaciones posteriores a la hipoteca cuyo capital es objeto de ampliación (y de la nota marginal a que se refiere el último inciso del artículo 4.3 Ley 2/1994), las partes acuerden el mantenimiento de una única hipoteca en garantía de la obligación única y uniforme que resulta de la modificación, aumentado para ello paralelamente

su responsabilidad hipotecaria.
Tampoco existe razón jurídica alguna para que, respecto de las hipotecas constituidas con anterioridad a la repetida reforma legal, en igual situación registral, las partes puedan pactar en caso de ampliación del capital esa configuración de una hipoteca única con responsabilidad hipotecaria ampliada. Las repercusiones concursales de este tipo de operaciones se regirán por su normativa específica y en su propio ámbito, sin que ello afecte a la posibilidad de las respectivas inscripciones o a la asignación del rango registral. S i la hipoteca es o se quiere que sea única, la misma debe garantizar, además del total principal concedido y/o pendiente de amortizar, los mismos conceptos accesorios y complementarios respecto de la totalidad del capital y, adicionalmente, calcularse su responsabilidad de forma homogénea.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 31 de octubre 2013, 22 de septiembre de 2016 y 10 de diciembre de 2020, entre otras) que la determinación de la responsabilidad hipotecaria mediante la fijación de una cantidad alzada no exime de tener que fijar un tope máximo a la variabilidad del tipo de interés, ya que, de no hacerlo así, no sería posible apreciar si se cumple o no el límite marcado por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

Pactándose en la modificación de la condiciones financieras del préstamo hipotecario un tipo fijo para los intereses remuneratorios y moratorios que antes no existía (o inferior al anteriormente existente), o estableciéndose una límite obligacional a los intereses variables antes inexistente (o inferior al precedente), no cabe que la cobertura hipotecaria se mantenga definida por referencia a unos tipos de interés distintos de los ahora estipulados, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos. En definitiva, no es admisible que el tipo máximo del interés a efectos de la fijación de la responsabilidad hipotecaria, sea superior al límite fijado a efectos obligacionales a la variabilidad del tipo de interés, porque, como queda señalado, el carácter accesorio de la hipoteca imposibilita que se puedan garantizar obligaciones o importes no pactados y/o que nunca podrán devengarse. Todo lo expuesto no es óbice para que si las partes quieren mantener la dicotomía de la responsabilidad hipotecaria, ello sea posible y la denominada ampliación inscribible, pero como una segunda hipoteca.

En todo caso, sea cual sea la opinión que de forma abstracta se pueda tener acerca de la cuestión, dado que esa inscripción de hipoteca única no es posible en los términos en que está redactada la escritura, la concurrencia de la incertidumbre acerca de si los contratantes son partidarios de la inscripción de la nueva responsabilidad hipotecaria como hipoteca de segundo rango, unido a la necesidad de claridad de los asientos registrales, se impone una aclaración de la escritura por parte del acreedor en el sentido de indicar si quiere que la inscripción se practique solo como ampliación de la hipoteca, es decir como una sola hipoteca sumada a la anterior, en cuyo caso debe recalcularse de forma uniforme la responsabilidad hipotecaria total por intereses ordinarios y moratorios, aplicando el mismo régimen de plazo y tipos máximos al antiguo y al nuevo principal; o si, por el contrario, es su voluntad y consiente en que se inscriba la operación respecto del nuevo importe del préstamo como una segunda hipoteca con distinto rango. Esta voluntad contractual podría deducirse de la propia interposición del recurso contra la calificación registral por parte de la entidad acreedora, pero, en este caso, al haberse interpuesto el recurso por el notario autorizante en términos jurídicos no es posible extraer esa conclusión.

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

Acerca de la posibilidad de practicar una inscripción parcial, en el sentido de inscribir de oficio por parte del registrador la ampliación de hipoteca, que se ha solicitado (o esa parezca la voluntad de las partes) se inscriba con carácter unitario con la hipoteca ya inscrita, como una segunda hipoteca independiente, modificando, a su vez, la primera en cuanto a sus condiciones financieras; como ya dijera la Resolución de 14 de mayo de 2015, no se considera posible si no es expresamente solicitada tal operación por el interesado.

I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Fuente Obejuna.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Para la inscripción de una rectificación de cabida es preciso que el registrador no albergue dudas sobre la identidad de la finca.

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

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

En el presente caso la calificación funda adecuadamente las dudas en la identidad de la finca necesaria, basadas en la oposición de un titular colindante, debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que pone de manifiesto un evidente conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Chinchón.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

No puede inscribirse una obra nueva por antigüedad si la certificación catastral que acredita la antigüedad se refiere a una parcela que no coincide con la finca registral.

Para resolver el presente recurso hay que traer a colación la doctrina de la Resolución de 10 de marzo de 2012, en el sentido de entender que la acreditación de la antigüedad de la obra a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara, y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. Para ello es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por ello, como ya se declaró en la Resolución de 22 de marzo de 2017 no es inscribible la obra nueva si la descripción que de la parcela se hace en la certificación catastral en nada coincide con la del Registro, es decir, cuando difiere la superficie, los linderos, la naturaleza del terreno y el paraje en el Registro y en la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad.

I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE

Registro de Tacoronte.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: CONFLICTO CON UNA SERVENTÍA CANARIA.

El procedimiento registral no es apto para resolver el conflicto entre colindantes sobre la existencia de una serventía.

Las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1985 y 14 de mayo de 1993, configuran la serventía como una institución consuetudinaria canaria consistente en un camino que pasa por terrenos de propiedad particular y que utilizan los habitantes de otras fincas para comunicarse con los caminos públicos, cediendo cada uno de los propietarios de fincas colindantes un trozo de su terreno para la constitución del citado camino privado.

De las alegaciones realizadas por los colindantes notificados y del contenido del registro parece deducirse la existencia de la citada serventía, que la representación gráfica cuya inscripción se pretende no respetaría, lo que conculcaría la doctrina reiterada de este centro directivo sobre la inscripción de la representación gráfica de una finca y la rectificación de su descripción, en el sentido de que solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, ha decidido motivadamente según su prudente criterio, entender que existe un litigio latente sobre la titularidad de la franja del terreno, respecto de la que existe la serventía, cuya existencia resulta además de la descripción de la finca registral colindante, que aunque no esté inscrita, es una figura consuetudinaria admitida por la jurisprudencia, sin que proceda, como pretende la recurrente, que el registrador en

su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Canovelles.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ART. 144.5 RH.

Para anotar un embargo sobre vivienda privativa que consta registralmente como habitual de la familia es de aplicación el 144.5 del RH.

Debe tenerse en cuenta, que el artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario es una norma dirigida al órgano jurisdiccional, pues lo que se condiciona es el embargo mismo y la adopción y confirmación de la traba es competencia de aquél, por lo que el registrador no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos derivados del Registro que impongan el control del cumplimiento de los requisitos de procedimiento establecidos en garantía de los derechos inscritos (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). En consecuencia, es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de una vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular. De modo que ordenado en el mandamiento subsiguiente la práctica de la anotación de aquél, no debe el registrador revisar la bondad intrínseca de aquella decisión judicial, sino que deberá estar y pasar por ella, salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor.

I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Pamplona nº 8.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIRENTE.

También un documento judicial ha de cumplir lo establecido en los arts. 9 LH y 51 RH.

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

Todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (art. 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la inscripción de una finca en el Registro debe especificarse en el mismo las circunstancias personales del adquirente.

I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Cáceres nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD Y EFECTOS DE LA LEGISLACIÓN COVID.

Para el cómputo de los plazos de caducidad del art. 86 LH ha de tenerse en cuenta la suspensión de plazos acordada por a legislación COVID.

No tiene este recurso por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la extensión de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por la Agencia Tributaria, o la supuesta conducta de este organismo o de los registradores que han sido o son titulares del Registro, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

En contra de lo que parece desprenderse del escrito de recurso, las anotaciones letra E) no son prórrogas de las originarias anotaciones letras A) que constan canceladas por caducidad, sino que son nuevas anotaciones, aun cuando pudieran derivar del mismo procedimiento.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular. Ahora bien, la cancelación por caducidad de las anotaciones de embargo no impide la extensión de nuevas anotaciones, con la prioridad que les corresponda al tiempo de su extensión.

El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo que entró en vigor el estado de alarma, hasta el 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales. Este plazo en días naturales, como excepción al artículo 109 del Reglamento Hipotecario, se justifica en la propia singularidad de las circunstancias que han motivado el estado de alarma.

Teniendo en cuenta los cómputos antes mencionados al estar comprendidas dichas anotaciones entre las afectadas por la situación provocada por la Covid 19, la caducidad del plazo de vigencia de las anotaciones preventivas practicadas el día 20 de julio de 2017, no se produjo hasta el día 16 de octubre de 2021, por lo tanto, en la fecha en la que la cancelación fue solicitada esta no podía efectuarse.

I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSGFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Registro de Palamós.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Para la inscripción de una rectificación de cabida es preciso que el registrador no albergue dudas sobre la identidad de la finca.

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

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

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante y en las dudas en la identidad por parte del registrador, están bien fundamentadas en la nota de calificación y revelan la existencia de una controversia latente sobre la titularidad de una franja determinada de terreno, lo que está fuera del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por ser competencia exclusiva de los tribunales.

I.A.11. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.

HERENCIA: RENUNCIA TRASLATIVA.

En una herencia en la que una de las coherederas renuncia en favor de la otra, se plantea si opera la sustitución vulgar y se necesita la intervención de los sustitutos.

Como sucede en el ámbito de las relaciones jurídico-reales, en donde las renuncias traslativas no constituyen, en rigor, auténticas renuncias, pues carecen del efecto extintivo, también su aplicación a este supuesto de aceptación especial de la herencia resulta equívoca y debe matizarse. En este sentido, debe señalarse que la renuncia traslativa, entendida en términos de aceptación de la herencia, no comporta, en ningún caso, la transmisión directa del ius delationis al beneficiario de la misma; por tanto, el adquirente lo será siempre del heredero y no del causante cuya herencia es aceptada con esta fórmula. No hay inconveniente alguno en señalar, conforme a la doctrina reciente, que la fórmula de la renuncia traslativa, a tenor del artículo 1000.1 del Código Civil, comporta una implícita aceptación ex lege de la herencia y, por tanto, del ius delationis, que causaliza al inmediato negocio de atribución inter-

vivos realizado, particularmente el de una cesión gratuita del derecho hereditario. El cedente es precisamente, por el hecho de ceder, aceptante de la herencia, y el cesionario adquiere los bienes del cedente a título singular, y no "ex capite defuncti". En todos los supuestos del artículo 1000 del Código Civil la intervención del llamado a la sucesión determina un especial efecto en el iter de la herencia.

No obstante, debe tenerse en cuenta que, como antes se ha expuesto, si la renuncia es gratuita y se realiza en favor del coheredero a quien deba acrecer la porción renunciada, es aplicable número 3 del citado artículo 1000 del Código Civil que excluye expresamente que con tal renuncia sea entendida aceptada la herencia. Como afirmó este Centro en Resolución de 20 de enero de 2017, la finalidad de esa norma no fue impedir que entrasen los coherederos en la sucesión de los bienes por la vía de la renuncia a favor de ellos, sino que no se entendiese esta como una aceptación tácita de la herencia. En el supuesto de este expediente se ha producido la renuncia a favor de la única coheredera, de modo que, habida cuenta de la sustitución vulgar ordenada por el testador (que excluye el acrecimiento), debe determinarse si existen o no sustitutos vulgares, pues tiene trascendencia registral y fiscal si hay una transmisión (del causante a la heredera única, en caso de renuncia abdicativa) o dos transmisiones (del causante a la renunciante y de ésta a la coheredera, en caso de renuncia traslativa).

I.A.12. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Sanlúcar La Mayor nº 1.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NECESIDAD DE MOTIVACIÓN SUFICIENTE.

En la calificación de una escritura de obra nueva se considera que la nota de calificación es insuficiente en motivación, sin que esta pueda suplirse por medio del preceptivo informe.

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

Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014, 12 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero de 2021) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

I.A.13. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 03 DE GENER DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Barcelona nº 16.

REQUISITOS FISCALES: IVTNU. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL DE LA SENTENCIA DE DIVORCIO.

Se reitera doctrina conocida sobre los efectos de la no acreditación de los requisitos fiscales, exigencia de firmeza de resoluciones judiciales y necesidad de previa inscripción en el RC conforme al 266 RRC.

Con carácter previo debe advertirse, que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

La falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento. Pueden plantearse dudas sobre la sujeción del acto que exceden de la calificación del registrador, en tanto que la liquidación de la sociedad conyugal se ha realizado con notable desigualdad entre los ex cónyuges y sin especificar la compensación económica por tal exceso de adjudicación. En esos casos, este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 10 de octubre de 2014 y 7 de enero de 2016) ha reconocido que si el registrador tiene dudas fundadas sobre si estamos o no ante un supuesto de transmisión sujeto al impuesto de la denominada Plusvalía, serán los órganos tributarios municipales competentes los que deben manifestarse sobre la sujeción o no del hecho imponible al citado impuesto de Plusvalía, a la vista de la comunicación del mismo efectuada por el interesado, teniendo plena vigencia el denominado cierre registral previsto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria.

Es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

I.A.14. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 03 DE GENER DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 2.

SOCIEDADES MERCANTILES: INTERVENCIÓN DE ADMINISTRADOR CON CARGO NO INSCRITO EN EL RM.

Se examina el alcance del art. 98 de la Ley 24/2001 en los casos de actuación de un administrador societario con cargo no inscrito.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción

Conforme al art. 98 de la Ley 24/2001 el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En las Sentencias TS de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial.

En el presente caso es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por el administrador de la sociedad vendedora para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye el examen de la validez y vigencia de tal nombramiento -según los medios de que dispone para ello– y su congruencia con aquel acto o negocio. Es indudable que el testimonio que hace de determinados extremos de la escritura de nombramiento del administrador (del que resulta que fue nombrado -«reelegido»- por unanimidad en la junta general universal indicada, que el cargo fue aceptado por el compareciente en la misma junta y manifestó no estar incurso en causa de incapacidad o incompatibilidad), tiene la precisión necesaria y es suficiente para que no quepan dudas de que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas. Y, por ello, el registrador puede apreciar que el título autorizado contiene los elementos que permiten corroborar que el notario ha ejercido dicho control.

I.A.15. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 05 DE GENER DE 2022. (BOE DE 09 DE

FEBRERO DE 2022)

Registro de Madrid nº 14.

HERENCIA: CANCELACIÓN DE LA LIMITACIÓN EX ART. 28 LH.

Se examina la posibilidad de cancelación de la limitación que preveía el art. 28 de la LH sin esperar a que tran scurran dos años desde el fallecimiento del causante.

Para las inscripciones de adquisiciones hereditarias practicadas en los libros del Registro de la Propiedad, una vez derogado el artículo 28 de la Ley Hipotecaria y con independencia de la fecha de la adquisición hereditaria (es decir haya fallecido el causante antes o después del tres de septiembre de dos mil veintiuno), el derogado artículo 28 simplemente no existe, en tanto que norma adjetiva, de publicidad registral, y no sustantiva. Lo decisivo (de cara a la cesación de la operativa del precepto derogado) no es la fecha de fallecimiento de causante, sino la fecha de la inscripción (que es la del asiento de presentación ex artículo 24 de la Ley Hipotecaria), por lo que para aquellos títulos relativos a sucesión hereditaria (háyase, o no, causado antes) presentados después del 3 de septiembre de 2021 el derogado artículo 28 de la Ley Hipotecaria simplemente no existe.

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley. También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Por ello, aun afirmando en este caso la tácita, aunque indudable postura del legislador en pro de una retroactividad máxima, es perfectamente posible admitir la bondad de la pretensión que motiva este recurso acudiendo, sin más, al efecto inmediato e indiscriminado -tanto de futuro como de pasado- que implica la derogación del tantas veces citado artículo 28. Y es que, se quiera o no, el legislador de 2021 ha dejado bien a las claras cuál es su criterio sobre las razones que le han llevado a derogar un precepto cuya aplicación devino gravemente perturbadora para el buen orden económico y para la seguridad jurídica; y que los efectos de esa derogación (que implica la no suspensión de la fe pública registral) sean inmediatos e indiscriminados, con independencia de cuándo se produjo la muerte del causante.

Por ello no tiene lógica entender que una herencia causada antes del 3 de septiembre de 2021 y presentada a inscripción después quede incólume de la aplicación de un precepto que hoy simplemente ya no existe; y las presentadas antes y respecto de las que conste registralmente esa limitación no lo estén, pues es obvio que respecto de aquellas en las que no se hubiera hecho constar tal limitación -seguramente la mayoría- ésta sería absolutamente inoperante en el ámbito registral y sin recorri-

do alguno. Si las herencias presentadas a inscripción después del 3 de septiembre quedan absolutamente incólumes de la aplicación de un precepto hoy derogado -aun habiendo fallecido el causante antes de dicha derogación-, con mayor razón, y por un criterio de pura igualdad y de estricta justicia material, habrá de suceder lo mismo con aquellas herencias inscritas antes, y respecto de las cuales se hubiera eventualmente practicado la mención citada.

I.A.16. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 05 DE GENER DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Torrox.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES INSCRITOS A NOMBRE DEL CAUSANTE.

Se analizan las diferentes opciones de anotar un embargo sobre bienes del causante por deudas del heredero.

El registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario.

Respecto del primer defecto alegado por el registrador, debe ser revocado. Efectivamente, el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad se encuentra firmado con código seguro de verificación.

El embargo de los bienes del causante, y su posible anotación preventiva en el Registro, por deudas del heredero, será diferente según la partición se haya practicado o no. Practicada la partición, e inscritos los bienes a favor del heredero que es deudor, la anotación preventiva de embargo se practicará cumpliendo en forma ordinaria el principio de tracto sucesivo. Practicada la partición, pero no inscrita en el Registro de la Propiedad, tanto la Ley de Enjuiciamiento Civil, como el Reglamento Hipotecario, contemplan la posibilidad de que los títulos sucesorios puedan ser presentados en el Registro. Por último, si no se ha practicado la partición de herencia, únicamente podrá ser embargado, y anotado, el derecho hereditario que pertenece al heredero, en la forma y con los efectos previstos en los artículos 166. Primera, párrafo segundo y 206.10ª.

En el presente caso, no cabe duda de que, aportado únicamente el Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, no podría provocar ningún asiento registral. Sin embargo, en el presente expediente consta presentada, y retirada, escritura de partición de herencia, así como mandamiento de anotación de embargo, si bien, del expediente, no resulta si lo que se embarga, y cuya anotación se solicita, son bienes concretos de la partición de herencia o es el derecho hereditario que corresponde al heredero-deudor.

I.A.17. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 05 DE GENER DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Alicante nº 1.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: REVERSIÓN DE LOS BEIENS AFECTOS.

Se analiza el régimen de reversión de los bienes afectos a una concesión administrativa basándose en el pliego de condiciones.

La concesión administrativa es un acto bilateral por el que la Administración Pública confiere a determinada persona física o jurídica, temporalmente, el ejercicio de cierta actividad administrativa que tiene como objeto la gestión de un servicio público, la realización de una obra pública, o la explotación de un bien de dominio público. La posibilidad de inscribir la concesión administrativa como bien inmueble, en sí misma considerada, viene prevista en el artículo 31 del Reglamento Hipotecario.

En relación con los bienes afectos la doctrina administrativa más reciente admite la posibilidad de afectar a concesiones administrativas bienes demaniales públicos, sino también bienes privados del propio concesionario. El dato de la afectación carece de virtualidad suficiente para prejuzgar la titularidad pública de un bien.

En cuanto a la reversión o retorno de los bienes afectos, el principio básico que rige en este ámbito es el de que, si no existe pronunciamiento expreso en la concesión o en las normas, sobre la procedencia de la transferencia de los bienes del concesionario al concedente después de finalizada la relación concesional por transcurso del plazo, estos bienes continúan en propiedad del primero. De esa forma se protegen los derechos patrimoniales del concesionario, especialmente su derecho de propiedad. Por eso, para determinar el régimen de la reversión, hay que acudir en primer término a lo dispuesto en el propio título concesional.

Cabe así distinguir aquellos bienes públicos generalmente inmuebles que están afectos al desempeño de lo concedido y que presentan un carácter indispensable para su desarrollo. Pueden adquirirse al efecto por expropiación a favor del beneficiario o tratarse de bienes públicos con anterioridad. Tales bienes retornan a la Administración concedente una vez transcurrido el plazo de la concesión o cualquier otra causa que determine su extinción. De otro lado, están otros bienes propiedad del concesionario que igualmente se utilizan en la ejecución de la actividad concedida, pero que su carácter necesario en relación con esa ejecución es más atenuado. Estos bienes normalmente se prevén que retornen al concesionario aportante, pero también pueden pasar al concedente si así se prevé en la concesión.

En el caso que nos ocupa en el pliego de condiciones se estableció que «terminado el plazo de la concesión revertirán al Ayuntamiento en perfecto estado de uso y funcionamiento la totalidad de las obras, vehículos, instalaciones y servicios adscritos a la concesión, es decir todos los elementos materiales de la explotación, los cuales pasarán a ser de exclusiva propiedad municipal sin que puedan ser retirados por el concesionario en beneficio de su patrimonio particular ninguno de los bienes necesarios para la debida continuidad del servicio». Extinguida la concesión, si las fincas deben revertir a la Administración se inscribirán a favor de ésta tal como dispone el artículo 31 párrafo tercero del Reglamento Hipotecario.

I.A.18. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 05 DE GENER DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Palma nº 8.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Las prohibiciones de disponer no se pueden cancelarse por renuncia de su beneficiario.

Las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular. Como ya señalara la Resolución de 13 de octubre de 2005 las prohibiciones de disponer impuestas en actos «mortis causa» no implican un llamamiento sucesivo y de ahí que no pueda ser asimilada a las sustituciones fideicomisarias. Al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el causante, no cabe cancelación por renuncia de aquél y debe respetarse la voluntad del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (artículo 675 del Código Civil).

Esto no impide que el afectado por la prohibición de disponer puede solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida (como en el ámbito del derecho civil catalán contempla expresamente el artículo 428-6, apartado 5, del Libro IV del Código civil de Cataluña).

I.A.19. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 05 DE GENER DE 2022. (BOE DE 10 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Gérgal.

CONCURSO DE ACREEDORES: ADJUDICACIONES EN SUBASTA EN FASE DE LIQUIDACIÓN.

Se analiza la normativa aplicable a una adjudicación por subasta en la fase de liquidación concursal, considerando la interpretación del art. 671 LEC y el título formal exigible.

Realizada la enajenación durante la fase de liquidación, cuando se presenta el correspondiente título a inscripción en el Registro de la Propiedad en el que esté inscrito el bien o el derecho enajenado, el registrador debe calificar la congruencia de ese título con las reglas de enajenación contenidas en el plan de liquidación y en su caso con las reglas legales supletorias.

En el caso de que el plan prevea la enajenación mediante subasta judicial, el anterior artículo 149.2 de la Ley Concursal y el actual artículo 421 del texto refundido señalan que, en defecto de previsiones en el plan de liquidación, los bienes y derechos de la masa activa se enajenarán, según su naturaleza, por las disposiciones establecidas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio. Esta Dirección General ha sostenido que admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 % del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado) y del ejecutado, por lo que ese límite debe respetarse en todo caso. Ahora bien, también ha señalado este Centro Directivo que debe tenerse en cuenta que el último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de

aprobar el remate por una cantidad inferior.

El tema de la aplicación de los citados preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil a los procedimientos concursales ha sido tratado en la jurisprudencia de las audiencias, así, el auto número 1/2017, de 26 de enero de la Audiencia Provincial de Barcelona, recogido en el posterior de la misma Audiencia de fecha 4 de junio 2019 o en el auto de la Audiencia Provincial de Málaga de fecha 29 de mayo de 2020. Señalan en síntesis que, en el caso de concurso de personas físicas, la venta judicial de bienes, particularmente de inmuebles, por un valor ínfimo no tiene contornos especialmente distintos en el ámbito de la ejecución singular y en el de la universal. Esta solución, sin embargo, solo es aplicable a los concursos de personas físicas, pero no a las de personas jurídicas, ya que en este caso la sociedad ha de extinguirse y todo su patrimonio liquidarse. En el supuesto de este expediente, nos encontramos ante el concurso de una persona jurídica. EEl concursado ha tenido una participación activa y la letrada de la Administración de Justicia ha ejercido la facultad de ponderación que la propia norma le atribuye, por lo que, una vez acreditado esto, no hay obstáculo para proceder a la inscripción aun cuando el remate se haya efectuado por una cantidad inferior al 50 % del valor adjudicado al bien por la administración concursal.

El artículo 149 es objeto de derogación expresa por el TRLC. La nueva redacción pone fin a la polémica sobre la competencia y el titulo formal adecuado en la adjudicación judicial de bienes ya que el texto de la Ley Concursal, que exigía auto judicial, era una excepción a la norma general contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil más congruente con la actual atribución competencial a los Letrados de la Administración de Justicia para aprobar el remate y la adjudicación tras la subasta, lo cual derivó en la sustitución del auto por el decreto resultante de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, que modificó el artículo 650 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El mantenimiento del texto original en sede concursal llevó a este Centro Directivo a sostener la necesidad de auto dictado por el juez. En este sentido el texto refundido no hace sino armonizar la normativa procesal vigente, por lo que no parece lógico mantener la aplicación del texto recogido en la derogada Ley Concursal aun cuando los procedimientos sean anteriores a la entrada en vigor de aquél.

I.A.20. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 10 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Sanlúcar la Mayor, nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN.

Se confirma la necesidad de cumplir los requisitos legales para constituir un edificio en régimen de propiedad horizonal.

En primer lugar, en cuanto a la solicitud de inscripción de uno de los títulos con independencia del otro, aun la conexión de los títulos presentados, los interesados pueden pedir la inscripción parcial, es decir, que se inmatricule la finca en tanto que porción de suelo, aunque se suspenda la inscripción de la edificación que exista en su interior, pero lo cierto es que tal posibilidad de solicitud de inscripción parcial ha de ejercitarse por los interesados ante el registrador, no siendo el recurso el cauce procedimental para ello.

En segundo lugar, en cuanto el alcance y efectos de la calificación sustitutoria,

es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de subsanación de los defectos o en su caso para que pueda proceder a la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido.

Por lo que atañe a la cuestión de fondo planteada en este expediente, limitado estrictamente al defecto señalado en la calificación de la registradora sustituida, debe tenerse en cuenta que se denomina propiedad horizontal de hecho la existente en aquellos casos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio constituido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y pluralidad de propietarios) pero en los que no se ha otorgado el título constitutivo.

Conforme a la doctrina consolidada de este Centro Directivo toda constitución de un régimen de propiedad horizontal requiere que se dé cumplimiento a los requisitos que para su constitución se determinan en la Ley sobre propiedad horizontal, tanto en el supuesto de configuración «ex novo» de tal régimen como en el caso de mutación de un régimen fáctico a uno formalmente constituido. En consecuencia, no sólo es necesario el consentimiento de todos los titulares registrales de las distintas partes de edificio, sino que debe describirse adecuadamente cada uno de los elementos independientes que se crean, con determinación expresa de su número de orden y de la cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal en el título constitutivo de todos y cada uno de los distintos elementos privativos que se crean.

En el presente caso en el título se cumplen los requisitos establecidos en los artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la constitución del régimen de propiedad horizontal y la transmisión de los elementos independientes integrados en ella. Por lo demás, la finca registral de la que se afirma que está dividida horizontalmente de hecho figura inscrita a nombre de una única propietaria –la causante– de modo que se adjudican ahora a los dos herederos sendos elementos privativos –dos viviendas–. En definitiva, mediante la escritura calificada es indudable que sobre la existencia de sendos propietarios sobre diferentes elementos suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente dentro de un mismo edificio, como exige el artículo 396 del Código Civil, se formaliza el régimen de constitución de propiedad horizontal con los requisitos necesarios para que ese régimen acceda al Registro de la Propiedad.

I.A.21. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 10 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Almansa.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE PISOS O LOCALES.

Se recuerda que para dividir un piso o local se necesita acuerdo de la comunidad, a menos que conste en estatutos la cláusula que lo permita.

La división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución, entendiéndose incluido, en su caso, el que se afecten elementos comunes no esenciales para la edificación, quedando conformada, tras la agrupación, la finca resultante como una unidad, si no arquitectónica, sí de destino.

Con la actual redacción del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, y conforme al criterio sostenido por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, para llevar a cabo la división de un departamento independiente será imprescindible contar con la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, o bien, que presten su consentimiento interviniendo en la escritura, además del propietario del elemento dividido, los propietarios de los restantes elementos del edificio, a menos que figure recogida en los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autorice al propietario de dicho departamento para realizar esta operación sin el referido acuerdo de la comunidad.

I.A.22. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 10 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Pola de Lena.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CERTIFICACIÓN CATASTRAL.

En la inmatriculación del 205 LH es imprescindible la coincidencia de la finca en cuanto a su delimitación geográfica con el Catastro.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el caso de la nota de calificación impugnada, el registrador emite una calificación completa tanto en su exposición fáctica y en los fundamentos jurídicos en que se fundamenta, como en las formas de subsanación. Por tanto, tal afirmación no puede ser compartida por esta Dirección General.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tan-

to con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador. Pero habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, los detalles descriptivos sobre elementos ubicados en la finca no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble.

En el presente caso nos encontramos ante una evidente discrepancia entre la descripción de la finca contenida en el título traslativo inmatriculador y en la certificación catastral aportada objeto del negocio titulado, discrepancia que en ningún caso podrá ser objeto de un juicio de identidad por parte del registrador competente como se pretende en el escrito de recurso, debiendo señalarse que en la escritura no se expresa la superficie del solar.

I.A.23. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 11 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Granada nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DECLARACIÓN DE NULIDAD DE TITULARIDAD GANANCIAL.

Para inscribir una sentencia que declara la nulidad de una titularidad ganancial cabe aplicar el art. 144.1 RH, bastando demandar al titular y notificar a su cónyuge.

Con carácter previo debe advertirse, que conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

En el ámbito de los procesos ejecutivos, el Reglamento Hipotecario armonizó las dos circunstancias (carácter ganancial del bien con la inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario) no exigiendo demanda del embargo al cónyuge no titular, pero sí que se notifique la demanda al cónyuge en gananciales que no es formalmente titular registral por no haber sido comprador. Así el artículo 144, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario.

En conclusión, la resolución judicial de una compraventa, exige la intervención de la cónyuge del adquirente, casado en régimen económico-matrimonial de gananciales, por lo que, al menos, requiere que haya sido notificado de la resolución para la eventual protección de sus intereses, pues el asiento le atribuye derechos sobre la finca. En analogía con la solución ofrecida por el artículo 144 del Reglamento Hipote-

cario y con la solución dada por este Centro Directivo para la protección de titulares de derechos sobre la finca.

I.A.24. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 11 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Gijón nº 5.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: DOCUMENTOS JUDICIALES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO EN ELÑ QUE NO HA SIDO PARTE EL TITULAR EGISTRAL.

Se plantea la necesidad de que para cancelar asientos como consecuencia de una resolución judicial el título determine qué asientos han de ser cancelados, siendo imprescindible que el titular registral haya sido parte en el proceso.

En relación con el segundo de los defectos, consistente en la falta de claridad de la sentencia en cuanto a los asientos a practicar, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resolución 10 de noviembre de 2021) que, si bien es cierto el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber dentro de la potestad calificadora el de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso, a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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. Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

En el caso de este recurso, la sentencia, dictada en procedimiento penal, declara la nulidad del contrato de dación en pago, pero no ordena expresamente la cancelación del asiento motivado por dicho contrato ni la rectificación de ningún asiento. No obstante, este Centro Directivo permite modalizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales. Es decir, puede entenderse solicitada la cancelación del asiento declarado nulo a pesar de que no se ordene expresamente en la sentencia, si ésta contiene todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y si, como en este caso, no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál es el asiento a que se refiere.

La dificultad radica en que, como argumenta la registradora, en el presente supuesto no se infiere indubitadamente cuál es el asiento a cancelar, pues la titularidad de «Vega Pociellu, S.L.» deriva no solo de la inscripción 2.a de dominio, sino también de la 5.a de declaración de obra nueva. Aunque las edificaciones se adquieran por

accesión conforme al artículo 358 del Código Civil, surge en este caso el obstáculo registral de constar la titularidad de «Vega Pociellu, S.L.» también de la inscripción 5.a de declaración de obra nueva. D ebe entenderse que la reintegración afecta a la totalidad de la finca y establecimiento mercantil, debiendo, en su caso, formularse reclamaciones en vía civil, si se entendiera que existe algún perjuicio de carácter económico que debiera resarcirse. Es decir, debe entenderse que la transmisión del suelo incluye las edificaciones, sin perjuicio de las compensaciones económicas de carácter personal que, en su caso, procedan.

El segundo defecto recurrido (tercero en la nota de calificación) se encuentra íntimamente relacionado con el primero. Considera la registradora, que existiendo titulares de cargas posteriores (acreedores hipotecarios) que no han tenido intervención en el procedimiento no podrían cancelarse los asientos que éstos tienen a su favor ni verse afectados por la resolución judicial. En el presente caso no se solicita la cancelación de estos asientos posteriores, sino que la pretensión de la recurrente es la inscripción del dominio a su favor, como consecuencia de la declaración de resolución del contrato de compraventa ordenada por el Juzgado, pero con plena subsistencia de dichas cargas posteriores, por lo que este defecto debe ser revocado y estimada la pretensión de la recurrente en estos concretos términos.

I.A.25. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 12 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Marchena.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: DOCUMENTOS JUDICIALES. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO EN ELÑ QUE NO HA SIDO PARTE EL TITULAR REGISTRAL.

Las inscripciones practicadas se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales y no pueden cancelarse alegando que fueron indebidamente practicadas.

Los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

En el caso que nos ocupa, se dice por la recurrente que el deslinde de la vía pecuaria en cuestión fue aprobado por resolución de 11 de julio de 2013 de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación y publicado en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» el día 5 de agosto de 2013. Pero no consta que la citada Administración autonómica haya ejercitado su derecho ni cumplido su obligación de solicitar la inscripción registral del citado deslinde, a los efectos de obtener, según proceda, la inmatriculación de la vía pecuaria deslindada y/o la rectificación de las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde.

En todo caso, una vez practicada la inmatriculación solicitada, dicho asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Por ello, la nota de calificación, en la medida en que deniega la cancelación de una inmatriculación ya practicada, ha de ser confirmada, sin perjuicio, como señala la

propia nota de calificación, de la posibilidad de inscripción del deslinde administrativo cuyo reflejo registral deberá producirse mediante resolución emanada de procedimiento en que el titular registral haya tenido la oportuna intervención, evitando así la indefensión del mismo.

I.A.26. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 12 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Reinosa.

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

Se deniega la inscripción de una base gráfica porque el registrador aprecia fundadamente dudas sobre la identidad de la finca.

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

En el presente caso, no es cierta la alegación del recurrente de que el registrador haya denegado la inscripción pretendida «por el simple hecho de que se haya formulado oposición por los colindantes». Antes al contrario: el registrador ha expresado y detallado, véase más arriba, cuáles son los indicios y datos, esto es, los «criterios objetivos y razonados» en los cuales fundamenta su convicción propia, para apreciar que «resulta evidente una invasión casi total de la finca colindante por el lindero oeste, que es la registral 19.147», la cual finca el propio recurrente reconoce ser colindante con la suya (registral 15.468) aunque dicho recurrente sostenga que la invasión se produce a la inversa.

I.A.27. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 13 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Toledo nº 3.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se deniega el intento de rectificar el Registro por considerarse que los títulos aportados carecen de los requisitos adecuados.

El Reglamento Hipotecario aclara que se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite (artículo

33 del Reglamento Hipotecario). Nada de esto cumplen los documentos aportados en el expediente objeto de este recurso. En concreto, con relación a la finca controvertida –la finca 6.078– no resulta de la copia aportada de la sentencia, haber sido demandada la cancelación de inscripción alguna. En consecuencia, dicha Sentencia congruente con el «petitum» no ordena –y por lo tanto no procede practicar– ninguna cancelación sobre dicha finca. Tampoco en ejecución de Sentencia se ha ordenado practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad. A lo sumo lo que procede es instar la ejecución de la sentencia si lo que se pretende es que el juez ordene la rectificación del Registro.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

I.A.28. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 13 DE GENER DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Toledo nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se deniega el intento de rectificar el Registro por considerarse que los títulos aportados carecen de los requisitos adecuados.

El Reglamento Hipotecario aclara que se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite (artículo 33 del Reglamento Hipotecario). Nada de esto cumplen los documentos aportados en el expediente objeto de este recurso. En concreto, con relación a la finca controvertida –la finca 6.078– no resulta de la copia aportada de la sentencia, haber sido demandada la cancelación de inscripción alguna. En consecuencia, dicha Sentencia congruente con el «petitum» no ordena –y por lo tanto no procede practicar– ninguna cancelación sobre dicha finca. Tampoco en ejecución de Sentencia se ha ordenado practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad. A lo sumo lo que procede es instar la ejecución de la sentencia si lo que se pretende es que el juez ordene la rectificación del Registro.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

I.A.29. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 12 DE GENER DE 2022. (BOE DE 15 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Cáceres nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO DE LA CERTIFICACIÓN.

Se discute en el recurso sobre el alcance y contenido que ha de tener la certificación registral con relación a asientos ya cancelados.

Es constante la doctrina de esta Dirección que sostiene que, en el ámbito del Registro de la Propiedad, el interés legítimo ha de probarse a satisfacción del Registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. Tratándose, como en el supuesto de hecho planteado, de certificaciones que se refieren a extremos relativos a asientos no vigentes, el registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés. Es conveniente recordar en este punto, el criterio restrictivo que respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados se desprende de nuestra legislación hipotecaria.

Por otro lado, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. Debe recordarse, asimismo, que no puede solicitarse del registrador que emita juicios, corrobore opiniones o contradiga la argumentación del solicitante, cuestiones todas ellas ajenas a lo que nuestro ordenamiento jurídico determina que implica la acción registral de certificar.

Es cierto que del escrito de recurso puede deducirse que lo que solicita la interesada realmente es certificación del contenido de los asientos de anotación preventiva, pero nada impide certificar de los extremos que solicita con expresión, en su caso, de su cancelación conforme al artículo 234 de la Ley Hipotecaria, insertando a continuación de ella, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción. Todo ello circunscrito al contenido de la solicitud y con los limitados efectos derivados de tal concreción, como se ha señalado anteriormente.

I.A.30. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 17 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Cartagena nº 3.

CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: NATURALEZA Y ALCANCE. CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTINCIÓN ENTRE PURAMENTE POSTETATIVA Y SIMPLEMENTE POTESTATIVA.

Se analiza la diferencia entre las condiciones potestativas puras –«si volam», «si voluero»– y las simplemente potestativas, en las que en las que han de valorarse otros intereses e impulsos, que no estarían afectadas por lo establecido en los arts. 1115 y 1256 CC.

Como cuestión previa, en cuanto el alcance y efectos de la calificación sustitutoria, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. La intervención del registrador sustituto debe limitarse a confirmar o revocar la

nota de calificación y en este último caso, y si la revocación es total, debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento (cfr. artículo 19 bis.3.a de la Ley Hipotecaria). Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de subsanación de los defectos o en su caso para que pueda proceder a la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido.

Cabe recordar que la propia literalidad de ambas normas (arts. 1115 y 1256 CC) y la gravedad de la sanción establecida han dado lugar a una interpretación restrictiva de la misma y a la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad (pura condición de querer –«si volam», «si voluero»–), y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos, de suerte que rara vez se ha apreciado por la jurisprudencia la existencia de las primeras, inclinada como está a calificar como condición no invalidante aquella en que la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación, aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado.

A la vista de estas jurisprudencia y doctrina, en el concreto supuesto de este expediente es cierto que el concedente puede unilateralmente dejar sin efecto la opción de compra, si antes del día 26 de junio de 2022 otorga una escritura donde manifieste su voluntad de dejar sin efecto el derecho de opción, lo que, de tratarse de este trámite solo, abocaría a concluir que se trataría de una condición puramente potestativa. Pero no es esta la única actuación que debe realizar, ya que, además de lo demás pactado en los términos antes expuestos, debe ir acompañada de la devolución del doble de la cantidad señalada como arras, –que también ha hecho función de precio de la opción– y, además, las restantes cantidades percibidas en concepto de anticipo del precio de la compraventa, lo que hace que, como alega la recurrente, estemos ante un negocio complejo. Así pues, habiendo obligaciones recíprocas intrínsecas a la compraventa y no pudiendo ninguno de los contratantes desvincularse o desligarse del contrato por su sola voluntad sino cumpliendo determinadas exigencias –en un caso, las derivadas del ejercicio de la opción de compra y en el otro, el otorgamiento de la escritura y la devolución del doble de la cantidad entregada como prima– debe concluirse que la condición no es puramente potestativa.

I.A.31. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 17 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Mogán.

RECURSO GUBERNATIVO: RESPETO A LAS FORMAS EN EL ESCRITO DE RECURSO. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: REQUISITOS.

La usucapión solo puede ser apreciada y reconocida por los Tribunales en u procedimiento dirigido contra el titular registral.

Como cuestión previa, el escrito de recurso contiene diversas descalificaciones

y juicios de valor que resultan inaceptables y ajenas por completo al derecho a la defensa del recurrente frente a la nota de calificación. Al margen de la legítima discrepancia con el funcionamiento de las distintas instituciones intervinientes y con la decisión de la registradora manifestada en el curso del procedimiento registral, es exigible un mínimo respeto y una argumentación que, con independencia de su nivel jurídico, sea al menos relativa a los defectos observados en la nota, ya que no es otro el objeto del recurso debiendo el recurrente, caso de que lo estime necesario, canalizar sus quejas por las vías adecuadas y debiendo abstenerse de incluir acusaciones que resultan, en todo caso, absolutamente improcedentes.

Limitado el presente a los dos únicos defectos efectivamente recurridos, procede entrar en el primero de ellos, relativo a la exigencia por parte de la registradora de la acreditación de la obtención de la preceptiva licencia de segregación, por cuanto la finca transmitida no es sino una porción de la totalidad de la finca registral. Así, la entidad recurrente declara la existencia de una «resolución de la segregación y pago de tasas y entrega de los planos» que, según manifiesta, acompaña al escrito de recurso. Aun suponiendo que tal resolución cumpliera todos los requisitos legalmente establecidos para formalizar la segregación pretendida, la misma en modo alguno puede ser tenida en cuenta, puesto que debe recordarse que no pueden tomarse en consideración sino los documentos presentados al tiempo de practicarse la nota de calificación.

Como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la usucapión, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales. Dicha doctrina ha sido elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva pero su fundamento –los limitados medios con los que cuenta el registrador para realizar su labor–, es igualmente aplicable al supuesto de la prescripción adquisitiva, pues de los hechos que ante él se acreditan en la documentación presentada no cabe inferir, en perjuicio del titular registral, que se hayan producido las consecuencias sustantivas previstas en el ordenamiento.

I.A.32. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 17 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Monforte de Lemos-Quiroga.

DESLINDE DE FINCAS: REQUISITOS.

Se analiza en el expediente los diferentes requisitos que ha de reunir la resolución judicial aprobatoria de un deslinde de fincas, partiendo siempre de los límites de la calificación registral de documentos judiciales.

En relación con las facultades de calificación que respecto a los documentos judiciales tiene el registrador, ha de citarse la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021, que señala que la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro.

Ni antes ni después de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, y la de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria) se regula el deslinde voluntario realizado de común acuerdo por los colindantes en cuanto a sus lindes exclusivas. Pero esta posibilidad era perfectamente factible, tanto porque es una «facultad» que el artículo 384 del Código Civil concede al propietario de una finca, cuanto porque el principio de libertad civil (artículo 1255 del Código Civil) permite todo lo que no está prohibido y no perjudica a tercero.

Las razones alegadas en la nota de calificación para sostener que no estamos ante un problema de confusión de linderos, sino de doble inmatriculación, además de que quedan desmentidas por el contenido del decreto de aprobación del deslinde en los términos del informe pericial que le sirve de base (del que resulta que existe un problema de indefinición de linderos y de alteraciones materiales del terreno que hacen aún más imprecisos esos linderos), son claramente contrarias a los razonamientos y al fallo de la sentencia de la Audiencia Provincial que declaró sin sombra de duda la existencia de un problema de delimitación de linderos que tenía que ser resuelto a través de un deslinde, y no de una situación de doble inmatriculación. Y, como se ha señalado en el anterior fundamento de Derecho, la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de rogación impone la necesidad de que las sentencias dictadas en procedimientos contradictorios especifiquen los asientos a cancelar o modificar. Ahora bien, también ha sostenido esta Dirección General que no debe caerse en un rigor formalista injustificado en los casos en que, por estar adecuadamente identificado en el documento judicial la finca que constituye su objeto y el acto u operación jurídica a que se refiere, no cabe albergar dudas acerca del alcance del documento presentado.

Este Centro Directivo ha señalado en múltiples Resoluciones que siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. No obstante, esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito que sea objeto del título presentado a inscripción.

El cuarto defecto hace alusión a que no resulta clara la parte del mandamiento referente a las edificaciones existentes sobre la finca 8.826 de Quiroga. El texto carece de la mínima precisión descriptiva que exige el principio de especialidad. No debe olvidarse, por otro lado, que cualquier cambio en la descripción de una edificación ha de estar motivado, bien por una modificación de la declaración de obra nueva, bien por una división, segregación o división horizontal, debiendo cumplirse en cada caso los requisitos que respectivamente se establecen en la legislación hipotecaria y urbanística.

El deslinde es uno de los casos en los que la inscripción de la representación gráfica de las fincas afectadas resulta obligatoria. En estos supuestos de inscripción obligatoria de la base gráfica ha declarado esta Dirección General que no es necesario tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a menos que existan diferencias de cabida superiores al 10% de la que aparece inscrita, o que el registrador tenga dudas sobre la identidad de las fincas afectadas, como parece haber ocurrido en este caso. Si ello fuera así, lo procedente es iniciar de oficio por el registrador el referido procedimiento, pero no considerar que constituye un defecto impeditivo de la inscripción.

I.A.33. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 18 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de San Martín de Valdeiglesias.

HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR Y LEGÍTIMA.

La sustitución vulgar en caso de renuncia no opera respecto de la legítima estricta, debiendo entenderse efectiva solo en relación con la mejora o el tercio de libre disposición.

Indudablemente, los descendientes de un legitimario renunciante no pueden alegar derecho alguno a la legítima, pues han perdido la expectativa de ser legitimarios por razón de la renuncia de aquél (cfr. artículo 985, párrafo segundo, del Código Civil). Por ello, la admisión del llamamiento a los sustitutos vulgares del legitimario que repudia la herencia (o el legado) supondría una restricción o perjuicio de la legítima de los colegitimarios del renunciante.

No obstante, como ha reconocido este Centro Directivo en las citadas Resoluciones, nada impide que en el testamento se ordene una sustitución vulgar en favor de los hijos o descendientes del renunciante. Pero el bien o la porción hereditaria será recibido por los hijos del renunciante en concepto distinto de la legítima. Si excediere su valor del cómputo ideal de la misma, podrá serlo en concepto de mejora, si así se hubiere ordenado; o, en otro caso, podrá imputarse al tercio de libre disposición, y en su defecto, a la parte no dispuesta expresamente del tercio de mejora.

Este Centro Directivo ha establecido un criterio reiterado e inequívoco, pudiendo citarse en tal sentido su Resolución de 26 de mayo de 2016, que precisa y delimita algunos principios de interpretación: que ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias.

Por ello, conforme a los razonamientos expresados en los anteriores fundamentos de derecho, aun cuando la sustitución vulgar se ha ordenado por el testador genéricamente para todos los herederos y, según el artículo 774 del Código Civil, la sustitución, simple y sin expresión de casos, comprende tanto los de premoriencia como los de incapacidad y renuncia, debe interpretarse que, para el caso de que los instituidos únicamente en la legítima estricta renuncien a ésta, se ha querido excluir que la porción hereditaria vacante de cada instituido renunciante pase a sus respecti-

vos descendientes, toda vez que, al no haber dispuesto el testador que dicha porción se atribuya –con cargo a la mejora o, en su caso, al tercio de libre disposición– a tales sustitutos, la legítima renunciada corresponde por derecho propio al coheredero que ha aceptado la herencia (artículo 985, párrafo segundo, del Código Civil).

I.A.34. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 18 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Madrid nº 14.

HERENCIA: ART. 28 LH.

La afección que consta en el Registro por aplicación del art. 28 LH puede cancelarse automáticamente a partir del 3 de septiembre de 2021, fecha en que se dejó sin contenido dicho precepto.

En relación con la derogación del art. 28 LH lo decisivo (de cara a la cesación de la operativa del precepto derogado) no es la fecha de fallecimiento de causante, sino la fecha de la inscripción (que es la del asiento de presentación ex artículo 24 de la Ley Hipotecaria), por lo que para aquellos títulos relativos a sucesión hereditaria (háyase, o no, causado antes) presentados después del 3 de septiembre de 2021 el derogado artículo 28 de la Ley Hipotecaria simplemente no existe. Pero lo que toca abordar en este recurso es qué ocurre con aquellas inscripciones practicadas con anterioridad a esa derogación respecto de los cuales se hubiera hecho constar (no compete ahora dilucidar si debida o indebidamente), la limitación que explicitaba el citado precepto.

Constituyen las formas típicas de la retroacción tácita las disposiciones que tengan por objeto establecer un régimen general y uniforme, en cuanto que sólo concediendo efectos retroactivos se puede conseguir la uniformidad propuesta; siendo un claro ejemplo de ello las que establecen un nuevo régimen o modifican el existente sobre el tráfico inmobiliario, dado el carácter general e inmediato de la Ley Hipotecaria.

Cabe reiterar una vez más que la regulación que se contenía en el derogado artículo 28 de la Ley Hipotecaria era adjetiva, no atribuía derecho subjetivo alguno (lo que veda traer a colación la disposición transitoria primera del Código Civil). Por ello no tiene lógica entender que una herencia causada antes del 3 de septiembre de 2021 y presentada a inscripción después quede incólume de la aplicación de un precepto que hoy simplemente ya no existe; y las presentadas antes y respecto de las que conste registralmente esa limitación no lo estén, pues es obvio que respecto de aquellas en las que no se hubiera hecho constar tal limitación –seguramente la mayoría– ésta sería absolutamente inoperante en el ámbito registral y sin recorrido alguno.

Si las herencias presentadas a inscripción después del 3 de septiembre de 2021 quedan absolutamente incólumes de la aplicación de un precepto hoy derogado –aun habiendo fallecido el causante antes de dicha derogación–, con mayor razón, y por un criterio de pura igualdad y de estricta justicia material, habrá de suceder lo mismo con aquellas herencias inscritas antes, y respecto de las cuales se hubiera eventualmente practicado la mención citada. Simplemente, porque han de quedar en pie de igualdad respecto de aquellas otras en las que tal mención no conste registralmente,

pues tanto en un caso como en otro no hay duda alguna respecto de la falta de operatividad y de virtualidad de un precepto que ha sido expulsado del ordenamiento jurídico.

I.A.35. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 18 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Colmenar Viejo nº 2.

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: DOCUMENTOS DE RECTIFICACIÓN POSTERIOR.

La rectificación de un proyecto de reparcelación, salvo el caso de errores materiales, ha de hacerse siguiendo el mismo procedimiento administrativo que el que se usó para aprobarlo.

La certificación de la Secretaría es el título formal que da soporte al título material inscribible, en este caso, el proyecto aprobado, cuyo contenido debe quedar reflejado en la certificación con referencia, en todo caso, al acto administrativo correspondiente –cfr. artículos 2.2.a) y 7.1 del Real Decreto 1093/1997–. Igual exigencia debe predicarse respecto a los actos posteriores que modifiquen o alteren el contenido del proyecto, salvo que se trate de meros errores de transcripción de la propia certificación municipal fácilmente subsanables mediante la oportuna diligencia del secretario.

Sin embargo, cuando dichos defectos u omisiones exceden del mero error material afectando al propio contenido básico del proyecto de modo que pueda considerarse una modificación o complemento del título, la vía procedimental adecuada debe ser, según los casos, la tramitación de una operación jurídica complementaria o una completa modificación del proyecto dependiendo de la entidad de la alteración introducida, pues en estos casos la tutela de los intereses afectados sólo puede quedar garantizada en el seno del correspondiente procedimiento administrativo y se trata de una materia que resulta calificable por el registrador –artículo 99 del Reglamento Hipotecario–.

En el presente caso los obstáculos fundamentales que impiden la inscripción se centran en la eventual existencia de modificaciones hipotecarias, en particular segregaciones, que parecen deducirse del proyecto aprobado y que, sin embargo, no han sido debidamente formalizadas en la certificación presentada como trámite previo a la inscripción de las fincas resultantes –artículos 68.5 de la Ley de Suelo y 8.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio– como expone el fundamento de Derecho quinto de la Resolución de 27 de enero de 2021.

Tratándose de la omisión de operaciones de segregación de fincas aportadas debe considerarse que el cauce procedimental adecuado es el de la operación jurídica complementaria de modo que complete el contenido del proyecto aprobado mediante el correspondiente procedimiento administrativo con intervención del titular afectado y que quede reflejado en certificación municipal que contenga las circunstancias que exige el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997- en particular en cuanto a la descripción de las fincas aportadas previa segregación, en su caso, y su correspondencia con las de resultado.

El segundo defecto se refiere a la falta de acreditación fehaciente de las fechas de las

certificaciones aportadas con objeto de subsanar los defectos advertidos. Respecto a las formalidades extrínsecas del documento emanado de los órgano municipales, esta Dirección General ha tenido oportunidad de expresar que la necesidad del visto bueno del alcalde viene impuesto por el artículo 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, conforme al cual dicho visto bueno tiene por objeto significar que el secretario o funcionario que expide y autoriza la certificación está en el ejercicio del cargo y que su firma es auténtica (Resolución de 25 de marzo de 2011).

La nueva regulación de la Administración electrónica ha planteado dudas en cuanto a su incidencia en el ejercicio ordinario de las funciones propias de la Secretaría cuestionando incluso la vigencia de los preceptos que imponen que toda certificación vaya conformada con el visto bueno del alcalde o presidente al menos en ciertas actuaciones. Mas en el presente expediente se trata de calificar el cumplimiento de las formalidades extrínsecas de una certificación expedida con la sola firma manuscrita del secretario sin el visto bueno del alcalde lo que no resulta conforme a lo dispuesto en el citado artículo 205 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. Dicho defecto no puede considerarse subsanado en virtud de un acta notarial de manifestaciones por quien ya no ostenta cargo alguno en el Ayuntamiento.

No se considera suficiente que el secretario municipal certifique que esas circunstancias resultan del expediente administrativo relativo al proyecto aprobado sin referencia concreta al acto administrativo que motiva su inclusión, salvo que se trate de un mero error material de la propia certificación. No se comparte, sin embargo, el defecto consistente en que dichas certificaciones deben contar con la referencia del Registro de documentación municipal.

Finalmente debe recordarse, no obstante, como hiciera la Resolución de 27 de enero de 2021 que es doctrina de este Centro Directivo que el objeto del recurso se circunscribe a los defectos advertidos por el registrador en su nota de calificación, que son impugnados expresamente por los recurrentes (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

I.A.36. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 19 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Terrassa nº 5.

HERENCIA: ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Se reitera la doctrina de la DG sobre la forma de acreditar el llamamiento de los herederos intestados, diferenciándola de los casos de herederos testamentarios.

Conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En este caso, aunque en la escritura se hace constar específicamente la doctrina referida de este Centro Directivo para no aportar el acta de notoriedad, no

se expresa en la nota de calificación los aspectos y extremos que hayan quedado incumplidos, sin que en el informe pueda subsanarse esta carencia.

Como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 12 de noviembre de 2011, la diferencia entre el testamento o el contrato sucesorio y la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, es sustancial. En estas últimas lo relevante es la constatación de determinados hechos –fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.–de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil).

En el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En efecto, la doctrina de este Centro Directivo es que «basta con que el Notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad» (cfr. Resolución de 8 de julio de 2005, confirmada por la sentencia firme número 220/2008 de 18 de diciembre, de la Audiencia Provincial de Teruel.).

Según se afirmó en Resolución de 20 de diciembre de 2017, cabe tener en cuenta la doctrina de esta Dirección General sobre calificación registral de la declaración judicial de herederos como acto de jurisdicción voluntaria, predicable igualmente respecto del acta de notoriedad sobre declaración de herederos abintestato (vid. las Resoluciones de 12 de noviembre de 2011 y 12 de junio de 2012, cuyo criterio ha sido reiterado en las Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015 y en otras posteriores). La vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, confirma lo expuesto. En su artículo 22.2, delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria.

En la escritura cuya calificación motiva el presente recurso se reseña el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, con indicación de la notaria autorizante, fecha de autorización, el nombre y apellidos de los ocho hijos que fueron declarados herederos por partes iguales, así como el nombre y apellidos del cónyuge viudo a quien se reconoce la cuota usufructuaria de legítima. No se indican, por tanto, todos los datos que, como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015, 20 de diciembre de 2017 y 15 de enero de 2020), son necesarios para la calificación e inscripción.

I.A.37. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 19 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Cullera.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reitera la doctrina de la DG relativa a que no pueden tenerse en cuenta para re-

solver el recurso documentos que no pudo examinar el registrador al emitir su calificación. Asimismo se reitera que no cabe rectificar los asientos sin cumplir con los requisitos legales.

Con carácter previo debe este Centro Directivo advertir que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora decidirse si la aportación, con el escrito de recurso, de los documentos anteriormente enumerados, que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada, es suficiente para la subsanación del defecto referido, pues, con base en dicho precepto.

Como ya afirmó este Centro Directivo en la referida Resolución de 11 de septiembre de 2017, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, la rectificación de los mismos exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

I.A.38. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 19 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Getafe nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede rectificarse el contenido de los asientos en virtud de una sentencia que no ordena claramente la cancelación.

Del testimonio de la sentencia firme aportada, podría deducirse no sólo la extinción de la condición de materialización del aprovechamiento urbanístico como pretende el recurrente, sino también podría inferirse que se ha resuelto la titularidad de la propia entidad vendedora respecto de la finca expropiada, cuya venta ahora se pretende, como consecuencia de la sentencia que se acompaña.

Es por ello que parece razonable que no se puedan vender las participaciones indivisas inscritas a favor de las entidades integrantes de la unión temporal de empresas, afectas registralmente a la condición de materialización del aprovechamiento urbanístico inscrito, si no es en los mismos términos que figuran en los asientos del Registro, esto es, con la afectación a la materialización del aprovechamiento urbanístico. Esta Dirección General no puede poner en entredicho la validez de los asientos, entre ellos tal afectación a la materialización del aprovechamiento urbanístico de la finca expropiada, pues se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3.o de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, el artículo 44.4 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, en las expropiaciones a cambio de finca futura, establece que el folio abierto al aprovechamiento se cancelará simultáneamente a la inscripción a favor del expropiado de la finca que constituye el justiprecio en especie. Si esto ya no es posible, y al expropiado no se le puede materializar el aprove-

chamiento urbanístico y tampoco se le puede restituir la finca de origen que le fue expropiada –registral 14.003– porque la misma ha sido transformada en fincas de resultado fruto del proceso de reparcelación realizado por la unión temporal de empresas en el sector, y se pretende vender las participaciones indivisas de esta finca expropiada sin la afectación registral inscrita, libre de cargas, por haber recibido el expropiado el importe reconocido en la sentencia de la Audiencia Provincial, habrá que compartir el criterio de la registradora que exige para ello el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial firme en que así expresamente se ordene.

Este Centro Directivo permite modalizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales. La dificultad radica en que, como argumenta la registradora, en el presente supuesto no se infiere indubitadamente de la sentencia la cancelación de la materialización del aprovechamiento urbanístico inscrito.

I.A.39. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 19 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Roquetas de Mar nº 3.

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

Se deniega la inscripción de una base gráfica porque el registrador aprecia fundadamente dudas sobre la identidad de la finca.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de rigurosidad de la documentación presentada para poder ser admitido, hay que recordar que el ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es el de resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba sino que la documentación, presentada por quien se opone a la inscripción de la rectificación e incorporación de la georreferenciación de la finca, tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, que solo puede ser resuelta en un procedimiento judicial en el que se dirimirá la controversia, practicándose las pruebas que el juez estime convenientes.

En el presente caso, el registrador ha calificado las alegaciones del opositor, que han determinado que tenga dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio puede coincidir en todo o parte con otra base gráfica inscrita, con posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al existir un conflicto latente entre colindantes sobre el trazado de un lindero, fundamentado sus dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de georreferenciación contradictoria que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir.

Ha reiterado este Centro Directivo que no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial, por ello en el presente caso debe valorarse la existencia de una georreferenciación contradictoria aportada sobre la delimitación de las fincas. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto.

Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria).

I.A.40. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 20 DE GENER DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Pontevedra nº 2.

DERECHO FORAL GALLEGO: PACTO DE MEJORA Y REGLAMENTO EUROPEO DE SUCESIONES.

Se considera necesario ostentar vecindad civil gallega para que el otorgante se sujete a la ley gallega, y resultando la vecindad civil una cualidad reservada a españoles, siendo extranjero el otorgante, no procede, en este caso, el otorgamiento de pacto sucesorio de mejora con entrega de bienes de presente, el cual muy posiblemente, además, no se encuentre en el concepto de pacto sucesorio previsto en el Reglamento, en cuanto se transmite la propiedad de presente.

El expediente que ahora se resuelve se refiere a un pacto de mejora con entrega de bienes de presente sujeto al Derecho gallego, que habida cuenta de la concurrencia de un disponente extranjero determina nuevamente el análisis del Reglamento (UE) n.o 650/2012. Las normas europeas presentan entre sus características, la autonomía de los conceptos de las materias que abordan, autonomía conceptual sancionada por la interpretación al efecto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Constituye, por tanto, un hito de especial relevancia en este contexto, la sentencia del Tribunal de Justicia de 9 de septiembre de 2021 ECLI:EU:C:2021:708 UM v. HW en tanto administrador de la sucesión de ZL (Asunto C-277/20). Concluye que la exclusión del ámbito de aplicación del Reglamento de los bienes transmitidos por título distinto de la sucesión, por ejemplo, mediante liberalidades, debe interpretarse de manera estricta. Los fundamentos de Derecho 35 y 36 señalan: De ello se deduce que, cuando una estipulación contenida en un acuerdo relativo a una sucesión consiste, a semejanza de una liberalidad, en el sentido del referido artículo 1, apartado 2, letra g), en una donación, pero no surte efectos hasta el fallecimiento del de cuius, está comprendida en el ámbito de aplicación de dicho Reglamento.

En el caso que se aborda ahora, la transmisión del bien concreto es de presente, con el efecto de mejora al hijo si se dan los requisitos que establecen los artículos 214 a 218 de la ley 2/2006, de derecho civil de Galicia tras la apertura de la sucesión de los disponentes y ello, aunque el concepto mejora como tal ya no esté recogido

tras la reforma de las legítimas por la misma Ley 2/2006, que cambia la naturaleza de éstas y su cuantificación. Por ello señala el título que tendrá la condición de legado no respondiendo el mejorado por las deudas de la sucesión. Es decir, pese al «nomem ius» de la mejora con entrega de bienes en Derecho gallego, al referirse a una entrega de presente, cuyo régimen se ha de regular por este propio Derecho según la reciente interpretación del Tribunal de Justicia citada, cabe dudar seriamente que pueda dar lugar a pacto de los incluidos en el Reglamento.

Dado que no es posible una efectiva elección en disposición «mortis causa» –si no es condicionada en los términos expresados–, de una de las siete normativas sucesorias que contempla el Derecho español, la unidad cuya legislación resulte aplicable vendrá necesariamente establecida por la ley española a la apertura de la sucesión. En el caso que nos ocupa, el bien se transmite de presente y se realiza una «professio iuris» no expresa sobre el bien concreto (se dice en el título que será un legado, en concepto de mejora «ad hoc» y en cuanto tal no responderá el beneficiario de las deudas hereditarias).

La ley civil gallega exige la cualidad subjetiva de gallego, pero también presenta, un elemento de extraterritoriedad, por el contrario a lo señalado por el recurrente, pues el gallego mantendrá su vecindad civil fuera de Galicia, de acuerdo con el Derecho estatal. Es evidente, por tanto, que no es posible realizar la manifestación que se hace en el título calificado por persona extranjera y respecto de la española no es relevante, en cuanto, no solo es necesario ser nacional español para ser titular de una concreta vecindad civil, sino que además el transcurso de un plazo de más de diez años sugiere, por su redacción, un cambio de vecindad sobre una previa –por residir en el territorio relevante cuya mutación– no se alude a su adquisición originaria- no se justifica por su inscripción en el Registro Civil.

Resulta, por tanto, pacífico ex artículos 25.1 y 21.1 del Reglamento que el Derecho aplicable es el español por ser el del Estado de la residencia habitual don M. A. R. M. Lo que no lo resulta tanto es qué normas de nuestro ordenamiento, si el Código Civil o la Ley de derecho civil de Galicia. Las claves para resolver esta cuestión se hallan en el artículo 36 del Reglamento. El artículo 36 del Reglamento relativo a los Estados con más de un sistema jurídico – conflictos territoriales de leyes–, en su apartado primero establece que en el caso de que la ley designada por el presente Reglamento fuera la de un Estado que comprenda varias unidades territoriales con sus propias normas jurídicas en materia de sucesiones, las normas internas sobre conflicto de leyes de dicho Estado determinarán la unidad territorial correspondiente cuyas normas jurídicas regularán la sucesión.

Los problemas de aplicación de esa normativa no nacen del Derecho europeo que se aplica correctamente. Nacen de los propios requisitos exigidos por la ley autonómica aplicable. En efecto, conforme al Derecho Civil de Galicia, artículo 4 de su compilación, se exige la cualidad de gallego para realizar ese pacto. No se trata de un problema de aplicación del Derecho europeo sino de limitación material de las normas forales que (si fueran susceptibles de ser consideradas un pacto de los contemplados por el Reglamento (UE) 650/2012, conforme a la reciente jurisprudencia) deberían ser modificadas en adaptación a los nuevos instrumentos europeos, al no ser de aplicación la regla primera del artículo 36, cuyo contenido es de preferente aplicación, como demuestra su interpretación lógica y sistemática.

Por todo ello, se considera, como la registradora calificante, que al ser necesario ostentar vecindad civil gallega para que el otorgante se sujete a la ley gallega, y

resultando la vecindad civil una cualidad reservada a españoles, siendo extranjero el otorgante, no procede, en este caso, el otorgamiento de pacto sucesorio de mejora con entrega de bienes de presente, el cual muy posiblemente, además, no se encuentre en el concepto de pacto sucesorio previsto en el Reglamento, en cuanto se transmite la propiedad de presente y su consecuencia sucesoria supone una «professio iuris» no expresa, sino tácita, pero parcial, que puede suponer la fragmentación de la sucesión, conforme a la reciente jurisprudencia europea.

I.A.41. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 24 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de San Clemente.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA OBJETO DE TRANSMISIÓN.

Se resuelven las dudas planteadas acerca de si en la descripción de un contrato que ahora se eleva a público está o no incluida una determinada finca.

Uno de los principios de nuestro Derecho hipotecario es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación de la naturaleza, extensión y, en su caso, límites o condiciones del derecho a inscribir y también del objeto sobre el que recae dicho derecho, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. En el caso de una compraventa como la que se eleva a público en la escritura objeto de calificación, es esencial por tanto conocer cuáles son objeto de compraventa y por tanto de transmisión de dominio y que todo ello quede adecuadamente reflejado en el título a inscribir.

En el contrato privado de compraventa que es elevado a público en la escritura, como también consta en la misma escritura, el vendedor cede y transmite al comprador, que compra y adquiere, la totalidad de los activos, bienes y derechos que constituyen el negocio –que está integrado por dos centrales hidroeléctricas, los terrenos sobre los que ambas se encuentran construidas y todos cuantos activos, instalaciones e infraestructuras se encuentran afectos a las mismas– incluyendo por tanto la transmisión de la plena propiedad de los terrenos, definiendo el propio contrato dichos términos en su anexo I. En el citado anexo I del contrato, relativo a la descripción del negocio, en su apartado 2 se describe la Central Hidroeléctrica de Los Nuevos y se señala que la propiedad del terreno sobre el que se encuentra construida la central se encuentra incluida en el negocio que se transmite. De todo ello se desprende que no existe duda alguna de que la finca registral 403 también ha sido objeto de compraventa.

I.A.42. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 24 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Vigoº 6.

DOCUMENTOS JUDICIALES: CUESTIONES SUJETAS A CALIFICACIÓN.

Se abordan tres cuestiones para inscribir una sentencia: no cabe calificar el fondo de la resolución judicial; han de reunirse los requisitos formales del documento presentado; ha de cumplirse lo establecido en el art. 54 RH.

Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma. De igual modo, debe tenerse en cuenta la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la calificación de los documentos judiciales de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como primer defecto señala la registradora, que no resulta de la sentencia un título válido material de adquisición por parte del demandante. No consta, que el bien haya sido adquirido en comunidad por ambos cónyuges o el título en virtud del cual se aporta a la comunidad proindiviso. Dichas afirmaciones no pueden sostenerse. Sostiene el Tribunal Supremo que en primer lugar habrá de estarse a los pactado por las partes, pero dicho pacto no se requiere que sea expreso, admitiéndose los pactos tácitos que puedan deducirse de los «facta concludentia». Lo que no se puede en ningún caso es aplicarse analógicamente las normas sobre regímenes económicos ya que no hay matrimonio, ni mucho menos las normas sobre sociedad de gananciales. Pero de probarse de forma expresa o tácita que se adquirieron en común, puede deducirse la existencia de dicha comunidad. En vista a lo anteriormente expuesto, no cabe duda que la apreciación de la existencia del pacto tácito de constitución de una comunidad de bienes, con todos los efectos inherentes a su existencia, constituye el fondo de la resolución judicial, cuya calificación está vedada al registrador en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, por lo que este defecto debe revocarse.

En segundo lugar alega la registradora que la sentencia no está debidamente firmada ni sellada y no puede garantizarse su autenticidad. Este defecto debe confirmarse. En relación con esta modalidad de firma, esta Dirección General ya viene admitiendo como documentos auténticos a efectos de presentación en el Registro el traslado a papel de estos cuando contengan un código seguro de verificación que permita contrastar su autenticidad. Por tanto, será necesario presentar un testimonio de la sentencia debidamente firmado y sellado por el tribunal o con código seguro de verificación que pueda comprobarse, de modo que resulte acreditada la autenticidad del documento y la identidad de quien lo expide.

Por último, alega la registradora, que no pueden presumirse las cuotas de adquisición, defecto éste que debe confirmarse. De conformidad con el artículo 54 del Reglamento Hipotecario «las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente».

I.A.43. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 24 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Baena.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Cuando los errores de concepto resultan del propio historial registral, cabe la rectificación unilateral por el registrador.

El artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro. De todo ello resulta, con claridad, que el error al que se refiere la recurrente en el presente caso no sería material, sino de concepto.

La calificación no puede ser confirmada en cuanto sostiene que para la rectificación del error padecido en los asientos es imprescindible el consentimiento de los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la práctica del asiento erróneo. Como ha quedado expuesto, cuando el error de concepto se ha cometido en determinados asientos posteriores por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el propio Registro y resulta claramente de tales asientos, procede la rectificación, sin necesidad de consentimiento de los titulares de derechos posteriores que, forzosamente, han de quedar afectados por el contenido de todos los asientos vigentes (o parte de los mismos) del folio real respectivo.

I.A.44. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 25 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Valencia nº 14.

HERENCIA: LEGADO DE CANTIDAD.

Se analiza un testamento en el que se prevé una condición suspensiva de pago de una retribución, considerando que no impide la adjudicación al heredero.

Es indudable que, según el testamento en que se basa la adjudicación hereditaria, ésta no se sujeta a condición suspensiva consistente en el pago de la retribución ordenada por la testadora. Por ello, sin necesidad de prejuzgar sobre la consideración de esa obligación como propiamente retribución por servicios prestados, como carga a la que se refiere el artículo 797 del Código Civil o como verdadero legado de cantidad, debe concluirse que la escritura calificada es inscribible. Como afirma el recurrente, aun entendiendo que fuera propiamente un legado, la obligación de retribución ordenada carece de alcance real. Debe, por tanto, concluirse que en el presente caso es intranscendente la forma en que se haya documentado la renuncia a la retribución ordenada por la testadora.

I.A.45. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 25 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Cádiz nº 3.

HERENCIA: CANCELACIÓN DE LA LIMITACIÓN EX ART. 28 LH.

Se examina la posibilidad de cancelación de la limitación que preveía el art. 28 de la LH sin esperar a que tran scurran dos años desde el fallecimiento del causante.

Para las inscripciones de adquisiciones hereditarias practicadas en los libros del Registro de la Propiedad, una vez derogado el artículo 28 de la Ley Hipotecaria y con independencia de la fecha de la adquisición hereditaria (es decir haya fallecido el causante antes o después del tres de septiembre de dos mil veintiuno), el derogado artículo 28 simplemente no existe, en tanto que norma adjetiva, de publicidad registral, y no sustantiva. Lo decisivo (de cara a la cesación de la operativa del precepto derogado) no es la fecha de fallecimiento de causante, sino la fecha de la inscripción (que es la del asiento de presentación ex artículo 24 de la Ley Hipotecaria), por lo que para aquellos títulos relativos a sucesión hereditaria (háyase, o no, causado antes) presentados después del 3 de septiembre de 2021 el derogado artículo 28 de la Ley Hipotecaria simplemente no existe.

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley. También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos; y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Por ello, aun afirmando en este caso la tácita, aunque indudable postura del legislador en pro de una retroactividad máxima, es perfectamente posible admitir la bondad de la pretensión que motiva este recurso acudiendo, sin más, al efecto inmediato e indiscriminado -tanto de futuro como de pasado- que implica la derogación del tantas veces citado artículo 28. Y es que, se quiera o no, el legislador de 2021 ha dejado bien a las claras cuál es su criterio sobre las razones que le han llevado a derogar un precepto cuya aplicación devino gravemente perturbadora para el buen orden económico y para la seguridad jurídica; y que los efectos de esa derogación (que implica la no suspensión de la fe pública registral) sean inmediatos e indiscriminados, con independencia de cuándo se produjo la muerte del causante.

Por ello no tiene lógica entender que una herencia causada antes del 3 de septiembre de 2021 y presentada a inscripción después quede incólume de la aplicación de un precepto que hoy simplemente ya no existe; y las presentadas antes y respecto de las que conste registralmente esa limitación no lo estén, pues es obvio que respecto de aquellas en las que no se hubiera hecho constar tal limitación -seguramente la mayoría- ésta sería absolutamente inoperante en el ámbito registral y sin recorrido alguno. Si las herencias presentadas a inscripción después del 3 de septiembre quedan absolutamente incólumes de la aplicación de un precepto hoy derogado -aun habiendo fallecido el causante antes de dicha derogación-, con mayor razón, y por un criterio de pura igualdad y de estricta justicia material, habrá de suceder lo mismo con aquellas herencias inscritas antes, y respecto de las cuales se hubiera eventualmente practicado la mención citada.

I.A.46. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 25 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE

FEBRERO DE 2022)

Registro de Baeza.

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

Se confirma que no existe un trámite que obligue al registrador a dar traslado al solicitante de la inscripción de la base gráfica de posibles escritos de oposición de los colindantes, aunque es posible que se pida certificación de los mismos. Lo que sí es preciso es expresar en la nota la correcta justificación de la denegación.

Respecto a la supuesta nulidad de la calificación por no haberse dado trámite de audiencia, invoca el interesado la aplicación supletoria de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Es doctrina reiterada de la Dirección General que el procedimiento registral tiene una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. Por lo tanto, no puede invocarse la nulidad de la calificación por la omisión de un trámite cuando la ley reguladora no lo contempla ni es aplicable la legislación supletoria conforme se ha dicho anteriormente. En este sentido debe desestimarse el recurso.

En este caso la calificación se limita a señalar que a juicio del registrador existen dudas acerca de la fijación de un lindero e invasión de finca ajena. Como se ha dicho anteriormente, no es necesario que se dé traslado íntegro de las alegaciones presentadas, pero sí que la nota exprese de manera suficiente por qué de aquellas resulta que no puede accederse a la inscripción pretendida, desvirtuando la presunción de exactitud de la representación gráfica catastral. La motivación no exige razonamiento exhaustivo y pormenorizado, sino que basta que las calificaciones permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión.

A petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos.

I.A.47. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 26 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Barcelona nº 16.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. CALIFICACIÓN REGISTRAL: INDEPENDENCIA DEL REGISTRADOR.

Se reitera la doctrina de que el recurso no es la vía adecuada para la subsanación de defectos y que el registrador es plenamente independiente en s calificación.

El objeto del recurso no es la negativa a inscribir, sino la calificación negativa (vid., entre otras muchas, Resolución de 23 de febrero de 2017). En este sentido,

la Resolución de 2 de junio de 2020, conforme los artículos 9 y 326 de la Ley Hipotecaria y 51, 98 y 110 del Reglamento Hipotecario, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2012, 13 de octubre de 2014 y 19 de enero y 13 de octubre de 2015 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, indica que «conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (...)» y «el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. (...), el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador».

El registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

I.A.48. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 26 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de León nº 3.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO EN LA PARTICIÓN.

Se reitera la doctrina de que el recurso no es la vía adecuada para la subsanación de defectos. El legitimario ha de intervenir en la partición. Solo hay partición testamentaria cuando el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos.

El objeto del recurso no es la negativa a inscribir, sino la calificación negativa (vid., entre otras muchas, Resolución de 23 de febrero de 2017). En este sentido, la Resolución de 2 de junio de 2020, conforme los artículos 9 y 326 de la Ley Hipotecaria y 51, 98 y 110 del Reglamento Hipotecario, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2012, 13 de octubre de 2014 y 19 de enero y 13 de octubre de 2015 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, indica que «conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (...)» y «el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. (...), el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador». En el supuesto concreto, la existencia de un auto judicial firme que inadmite la demanda de división judicial de herencia por considerar efectuada por el causante la partición, no puede ser tenida en cuenta para la resolución de este expediente, al haber sido aportada la misma extemporáneamente en trámite del recurso.

Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 2 de agosto de 2016,

cuando la legítima es «pars hereditatis», «pars bonorum» o «pars valoris bonorum», el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede interponer el juicio de testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador-partidor. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Y dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados.

Es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique. N o nos encontramos ante una auténtica partición del testador, por lo que debemos concluir en que las menciones que se hacen en el testamento son unas normas de partición.

I.A.49. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 26 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Valladolid nº 6.

VIVIENDA HABITUAL DE A FAMILIA: APLICACIÓN ART. 91 RH.

Se considera que cumple con lo establecido en el art. 91 RH la manifestación del disponente de que la vivienda objeto del acto dispositivo no es la vivienda habitual familiar de nadie que no comparezca en el otorgamiento de la escritura.

La técnica de tutela de la vivienda habitual de la familia se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge. El consentimiento requerido para el acto de disposición es exclusivamente el del cónyuge del titular de esa vivienda o del derecho sobre ella y no el de los hijos. La oposición de los hijos que convivan con sus progenitores y con los demás hermanos en esa vivienda, incluso aunque sean mayores de edad, es irrelevante por completo.

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige –para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento de ambos cónyuges, o en su caso autorización judicial supletoria, cuando sea exigible para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia

según la ley aplicable– bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así.

En atención a lo expuesto anteriormente, la afirmación de que la vivienda objeto del acto dispositivo no es la vivienda habitual familiar de nadie que no comparezca en el otorgamiento de la escritura calificada cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias expuestas, y, por tanto, no es necesario que –como pretende la registradora– se añada manifestación alguna sobre si es o no la vivienda habitual familiar del disponente, quien ya presta el consentimiento imprescindible en la realización del acto dispositivo.

I.A.50. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 31 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Alcudia.

VIVIENDA HABITUAL DE A FAMILIA: APLICACIÓN ART. 91 RH A MATRIMONIO SUJETO A RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMNIAL EXTRANJERO.

Se considera la aplicabilidad del art. 91 RH a un matrimonio sujeto al régimen de separación de Derecho Inglés.

Ciertamente, la posible aplicación de la norma del artículo 1320 del Código Civil, o el análogo artículo 4.3 del texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, puede basarse en razones de orden público. Así resulta también de lo dispuesto en el Reglamento (UE) n.o 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, aplicable desde el 19 de enero de 2019 (cfr., en relación con las parejas no casadas, la Resolución de este Centro Directivo de Resolución de 10 de mayo de 2017). Conforme al artículo 30 y al considerando 53 de dicho Reglamento, la vivienda habitual constituye una excepción a las reglas generales sobre la ley aplicable determinada por el mismo, como excepción basada en lo que denomina el instrumento, en la traducción española, «leyes de policía» –normas imperativas–.

No obstante, debe tenerse en cuenta que, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 27 de junio de 1994, la finalidad del artículo 1320 del Código Civil no es otra que la de evitar que por un acto dispositivo realizado por un cónyuge sin consentimiento del otro o sin la autorización judicial supletoria tengan el no disponente o los componentes de la familia que abandonar una vivienda para cuya ocupación existía título jurídico suficiente, lo que exige examinar si una cuota pro indiviso del bien dispuesto da derecho a ocuparlo en su totalidad.

De las anteriores consideraciones se desprende que son excesivas e infundadas las exigencias expresadas por la registradora en su calificación, exigencias que no se imponen a españoles y dificultarían no solo la transmisión sino el acceso al crédito para la financiación de bienes inmuebles a un no nacional. Por lo demás, la exigencia – ciertamente conjetural– relativa a la existencia de un hipotético «constructive trust», que lleva a la registradora a concluir que «es recomendable conocer el carácter de la vivienda, y en el caso de que sea la familiar, que el otro cónyuge preste su consentimiento a la venta de ésta», resulta incompatible con el orden público

español, como ha quedado expuesto. Y, en definitiva, por razón de la materia debe entenderse aplicable, en aras a la seguridad jurídica, el artículo 10.8 del Código Civil y con ello inexigibles las manifestaciones y requisitos a que se refiere la registradora (cfr. la citada Resolución de 10 de mayo de 2017).

I.A.51. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 31 DE GENER DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de A Coruña nº 6.

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

Se aplica la regla de exigir que el procedimiento se siga contra el titular registral.

Como ha manifestado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es también doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite e impone al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Está ineficacia de la sentencia respecto de titular registral no emplazado en el procedimiento no se ve alterada por la alegación de la recurrente de la existencia de una sucesión universal entre éste -la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.»- y el banco cedente demandado -«NCG Banco, S.A.»-, atribuyendo a la cesión los efectos de una fusión societaria con sucesión en la personalidad jurídica, pues la cesión de carteras de créditos, por muy amplio que sea su objeto, no tiene tal carácter de transmisión universal. Tampoco altera la situación jurídica expuesta el hecho de que la demanda tuviera entrada en el Juzgado antes de la cesión por parte de «NCG Banco, S.A.», que es la parte demandada.

Por último, no compete al registrador de la Propiedad enjuiciar si el titular registral del dominio o derecho real, según se trate, es de mala fe, o si la aportación de la finca en la constitución de una sociedad, en una cesión de créditos o en otro negocio jurídico, no queda amparada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

I.A.52. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Marchena.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIONES PREVENTIVAS: NO CABE PRORROGAR LA QUE YA ESTÁ CANCELADA.

En el recurso no cabe discutir sobre la validez de asientos ya practicados. Sin una anotación preventiva ya está cancelada, no es posible anotar su prórroga.

Constando la anotación preventiva cancelada con ocasión de extenderse un asiento posterior, el asiento de cancelación practicado, de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley. Por tanto, la rectificación de dicho asiento debería llevarse a cabo, en su caso, en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. En sentido estricto, el registrador no puede prorrogar anotaciones preventivas canceladas, independientemente de la procedencia de la cancelación.

No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales.

I.A.53. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Benaguasil.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN VÍA DE APREMIO ADMINISTRATIVA: POSICIÓN DEL HIPOTECANTE NO DEUDOR.

Se reitera la doctrina aplicable después de la STS de 9 de septiembre de 2021 a los procedimientos seguidos contra la herencia yacente. Ha de acreditarse el requerimiento de pago y las pertinentes notificaciones en el procedimiento respecto del hipotecante no deudor.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenido en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

El fundamento de la calificación registral de documentos administrativos procede de que, dados los efectos añadidos que el asiento registral produce para el acto administrativo (presunción de legitimación, fe pública registral, prioridad, cierre registral, usucapión, etc.), es necesario que se sujete a los requisitos previstos por la legislación hipotecaria para que se produzcan esos efectos. Además, a través de los asientos registrales los documentos administrativos adquieren efectos «erga omnes»,

que por sí mismos no pueden tener sin publicidad registral. Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Entre estos trámites esenciales que son objeto de calificación registral, como se ha dicho, figuran todos aquellos que, dentro del procedimiento correspondiente, van dirigidos a que los titulares afectados puedan tener en el mismo la intervención prevista por las leyes para evitar su indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En el procedimiento de apremio se exigen una serie de notificaciones de actos y resoluciones que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para la persona contra la que se dirige el procedimiento. De ahí la necesaria calificación de tales extremos a fin de evitar la indefensión del interesado (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, el procedimiento se ha seguido con tres personas que son los hijos de la titular registral, hipotecante no deudora. Exige el registrador que se acompañe el certificado de defunción y el título sucesorio que acredite que dichos hijos son los herederos de la referida titular registral de la finca.

En relación con la inscripción de resoluciones dictadas en procedimientos seguidos contra la herencia yacente de quien aparece como titular registral de la finca, este Centro Directivo, en su Resolución de 14 de octubre de 2021 ha actualizado su doctrina una vez dictada la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2021, señalando que: «A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe completar su doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

En el caso objeto de recurso parece necesario que se acredite el hecho del fallecimiento de la titular registral mediante el correspondiente certificado de defunción aportado en tiempo y forma. Sin embargo, no puede confirmarse el criterio del registrador en cuanto a la exigencia de que se aporte el correspondiente título sucesorio que demuestre que los tres hijos citados son realmente los herederos de la titular de la finca.

La intervención del hipotecante no deudor ha de alcanzar a todos aquellos trámites esenciales que afecten a las posibilidades de actuación procesal y al derecho

de defensa del titular registral de la finca en el procedimiento. Sin duda, uno de esos trámites es el requerimiento de pago, que permite al referido hipotecante participar desde un principio en el procedimiento de apremio y poder evitarlo mediante el pago de la cantidad reclamada. Así se reconoce con carácter general en nuestra legislación procesal e hipotecaria (artículos 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.1.o de la Ley Hipotecaria). El Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social (Real Decreto 1415/2004, 11 de junio) no contempla expresamente la figura específica del hipotecante no deudor. Ante la ausencia de una regla específica acerca del hipotecante no deudor, hemos de atender a lo que señala su disposición final primera. El artículo 74.4 del Reglamento General de Recaudación, Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece expresamente el requisito del previo requerimiento de pago al hipotecante no deudor para la ejecución de la hipoteca.

Igual suerte han de correr los otros dos defectos, referidos a la necesidad de que se acredite que se ha notificado a la hipotecante no deudora o a sus herederos la valoración del bien hipotecado a efectos de subasta y la propia providencia de subasta. Respecto de esta segunda, el propio escrito de recurso reconoce haberse realizado la oportuna notificación a los hijos de la titular registral, con lo que solo bastará aportar las correspondientes acreditaciones al registrador para que este pueda calificarlas. En relación con la necesidad de que se acredite la notificación a la hipotecante no deudora o a sus herederos de la valoración de la finca ejecutada, debe recordarse lo que señaló este Centro Directivo en su Resolución de 23 de julio de 2021. Y aunque el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social no contiene una disposición específica referida a la notificación al hipotecante no deudor, en la medida en que se trata de un trámite que afecta de forma esencial al derecho del titular registral, y que el registrador ha de asegurarse de que este no haya sufrido indefensión, ha de entenderse que, al igual que debe requerírsele de pago y notificarle la diligencia de subasta, también se le ha notificar la fijación del valor de la finca ejecutada para que pueda defender su derecho en ese trámite procedimental.

I.A.54. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Lleida nº 3.

DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS.

Se recuerda que resulta imprescindible para tramitar un expediente de doble inmatriculación que el registrador, tras hacer las averiguaciones oportunas, confirme que existen coincidencias suficientes entre las fincas afectadas.

Procede, por tanto, reiterar la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 y 30 de octubre de 2020, por la cual, la primera actuación del registrador ha de ser la de apreciar la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de que efectivamente exista doble inmatriculación, total o parcial; apreciación que habrá de efectuar examinando los libros del Registro, la aplicación registral para el tratamiento de bases gráficas y la cartografía catastral; poniendo el acento en que si decide no tramitar el expediente, su negativa deberá estar debidamente motivada.

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a

su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

I.A.55. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Coria.

SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA.

En los casos de inscripción de una segregación la regla general es exigir la inscripción de la base gráfica tanto de la porción segregada como del resto.

En las segregaciones, la regla general implica que habrá de inscribirse y coordinarse la representación gráfica georreferenciada tanto del resto de la matriz como de la porción segregada. Sin embargo, cuando se trate de fincas registrales con segregaciones o expropiaciones pendientes, que no hayan accedido al folio registral de la matriz y en las que no sea posible la determinación de la finca restante, la inscripción gráfica georreferenciada podrá limitarse exclusivamente a la parte segregada.

En el caso que nos ocupa, en que una finca registral única se fracciona en dos porciones, una denominada segregación y otra, resto, el recurrente afirma la posibilidad de inscribir y georreferenciar tan sólo la porción resto y no inscribir ni georreferenciar la porción segregada en la misma escritura. Pero tal posibilidad no existe ni resulta permitida en la legislación vigente. Sea como fuere, lo cierto es que en el caso objeto del presente recurso no resulta de aplicación el párrafo tercero del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, pues no estamos ante segregaciones pasadas no presentadas a inscripción ni inscritas debidamente cuando se presenta a inscripción un negocio jurídico sobre el resto tras dichas segregaciones pasadas no inscritas, sino que estamos ante una segregación que se efectúa ahora y que se rige por el párrafo primero, conforme a cuyo primer inciso «siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente.

I.A.56. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Bilbao nº 13.

DERECHO FORAL VASCO: VECINDAD CIVIL Y DERECHO DERIVADOS DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

Se analizan las complejas situaciones que se pueden plantear en relación con los derechos del cónyuge de un heredero según el régimen económico que regule el matrimonio.

En el caso de adquisiciones mortis causa ha de partirse de la base de que las mismas no afectan a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, que-

dando encuadradas en la excepción a la aplicación de aquella exigencia del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, del mismo modo que el artículo 159 del Reglamento Notarial, que al regular la comparecencia impone que conste el estado civil, tan solo exige la constancia del nombre y apellidos del cónyuge en el supuesto de que el acto o contrato afectare a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal. Caben, ciertamente, supuestos excepcionales en los que por ley o pacto exista entre los cónyuges una comunidad de tipo universal, pero precisamente por ese carácter han de ser objeto del mismo tratamiento, de suerte que es lo excepcional lo que ha de declararse y no la exclusión de lo ordinario. En el supuesto concreto de este expediente, efectivamente, no concurre el cónyuge en la aceptación; por tanto, la adquisición hereditaria formalizada no afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, quedando encuadrada en la excepción a la aplicación de la exigencia a que se refieren los artículos 51.9.a del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial.

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

La cuestión referente a la determinación de la ley aplicable a la sucesión, así como la determinación del régimen económico matrimonial legal en el ámbito del Derecho civil vasco, plantea gran complejidad, pues, tras la promulgación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, cuya entrada en vigor se produjo a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco (de 3 de julio de 2015), se ha producido una ampliación del ámbito de aplicación a todo el País Vasco, salvo determinadas materias que únicamente son aplicables a determinados territorios o vecinos de determinados territorios, por lo que en dicha regulación se diferencian los conceptos de vecindad civil vasca y vecindad civil local. Esta complejidad en la determinación de la vecindad civil vasca, la vecindad civil local, la determinación de la ley aplicable a la sucesión, o la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial, sin olvidar la problemática de la troncalidad, ha determinado que el legislador atribuya al notario autorizante el encargo de asesorar y resolver estas complejas cuestiones.

En el presente caso –en el que como se ha expuesto, no se indica que la heredera tenga vecindad civil vasca–, deben aplicarse las consideraciones de las referidas Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de abril de 1999, 16 de julio de 2009, 5 de marzo de 2020 y 21 de septiembre de 2021, de modo que debe partirse de la base de que la adjudicación de herencia formalizada no afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, toda vez que no se ha declarado que se trate del supuesto excepcional en que por ley o pacto exista entre la heredera y su cónyuge una comunidad foral de bienes. No obstante, será posteriormente, en el momento de la realización de actos dispositivos sobre el bien adquirido por herencia, cuando deberá tenerse en cuenta el régimen económico-matrimonial del heredero, algo que,

sin duda, quedará facilitado si, según una buena práctica notarial se hace constar el régimen económico-matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge en los términos expresados en el citado el artículo 51.9.a a) del Reglamento Hipotecario, invocado por la registradora en la calificación impugnada, aunque en el presente caso, dadas las especiales circunstancias del caso, su omisión no sea determinante de una calificación suspensiva del título.

I.A.57. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Valencia nº 10.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: ALCANCE DEL ART. 92 DEL RH.

En los casos de adquisiciones por personas sujetas a régimen económico matrimonial extranjero se aplica el art. 92 del RH, a menos que el registrador conozca la legislación extranjera.

En al caso mayoritario de los matrimonios hindúes, el régimen económico-matrimonial es el de absoluta separación de bienes, lo que se cohonesta con el artículo 14 de la Ley de Sucesión hindú, que establece que cualquier bien que sea propiedad de una mujer hindú es de su sola titularidad y pleno dominio; y el artículo 3 de la Ley de Derechos a la propiedad de las mujeres hindúes, que les reconoce la capacidad para adquirir bienes por sucesión del marido.

La entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva. De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder, tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. Aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.a Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.aa), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico- matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario). Pero la

aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera.

I.A.58. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Santa Lucía de Tirajana.

REQUISITOS FISCALES: ALCANCE DE LA STC SOBRE INVTNU.

Se mantiene la obligación de cumplir los requisitos fiscales en materia de plusvalías a pesar de la STC sobre la incosntitucionalidad del sistema de cálculo de la base imponible.

Conforme a lo establecido en los arts. 254 y 255 LH la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo

En el supuesto de este expediente, los recurrentes alegan que la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los artículos de la Ley Reguladora de Haciendas Locales supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad. El recurso no puede prosperar. Debe tenerse en cuenta que lo declarado nulo por la Sentencia es el sistema de cálculo de la base imponible del Impuesto, pero no el Impuesto mismo.

I.A.59. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Felanitx nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE ELEMNTOS PRIVATIVOS.

Se abordan los requisitos para la división de elementos privativos: necesidad de licencia o, en su casos acreditación de antigüedad de la división; y acuerdo de la comunidad o cláusula estatutaria.

Es indudable, y así se ha afirmado en numerosas ocasiones por este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, 15 de febrero y 13 de mayo de 2016, 26 de octubre de 2017 y 16 de septiembre de 2020), que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad ho-

rizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo, este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria.

Es la propia normativa estatal la que impone la necesidad de autorización administrativa previa, y lo hace simultáneamente en ambos supuestos y en virtud de la reforma introducida por una misma Ley (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que incide coordinadamente en dos normas estatales. La primera garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad del suelo, que tiene naturaleza estatutaria, determinando los derechos y deberes urbanísticos del propietario (texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana); mientras que la segunda (Ley sobre propiedad horizontal), tiene un contenido más puramente civil.

En el caso objeto de este recurso, tratándose de la división en dos de un departamento privativo de una propiedad horizontal, concurren los presupuestos fácticos que determinan la exigencia de la referida autorización administrativa en los términos expuestos, sin que concurran ninguna de las dos excepciones contempladas en el artículo 26.6 de texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. No obstante lo anterior, debe determinarse si, como plantea el notario recurrente, el hecho de acreditar que la división del local en dos departamentos destinados a vivienda se realizó hace más de veinte años, según certificación de arquitecto técnico que se incorpora a la escritura calificada, implica la posibilidad de practicar la inscripción sin necesidad de licencia o autorización administrativa previa.

En el supuesto de hecho de este expediente, como se ha expuesto, se incorpora a la escritura informe emitido por un arquitecto técnico según el cual del local se formaron, hace más de veinte años, los dos departamentos destinados a uso residencial que se describen; y también se incorpora una certificación de dicho técnico en la que hace constar «que en dicho inmueble, formado por dos apartamentos, según métodos constructivos empleados fue acabada su adecuación como vivienda en 1996, que durante los últimos 25 años se ha venido utilizando como vivienda y que a los efectos legales oportunos la misma goza de los servicios y dotaciones correspondientes para su uso como vivienda». Además, no consta la existencia de anotación preventiva de iniciación de expediente de disciplina urbanística. Resulta por tanto de aplicación la doctrina sentada por este Centro Directivo para este tipo de casos, procediendo la estimación del recurso en cuanto a este defecto. Ahora bien, a los efectos de una adecuada colaboración entre el registrador de la Propiedad y los órganos competentes de la disciplina urbanística, dará cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas y hará constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación (cfr. artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

La división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013.

En el caso objeto de este expediente, el registrador considera que la cláusula estatutaria que permite la división de los locales sin necesidad de autorización por la junta de copropietarios es ambigua por establecer como presupuesto de tal posibilidad el hecho de que división «no trascienda al exterior». El registrador ni siquiera concreta razón alguna por la que considere que la división formalizada tiene «trascendencia exterior»; razón que, de expresarse con suficiente motivación, se podría analizar para determinar si está o no fundada en derecho su objeción. Por ello, el defecto no puede ser mantenido.

I.A.60. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

URBANISMO: CANCELACIÓN DE AFECCIÓN URBANÍSTICA.

Se precisa que el régimen de los arts. 19 y 20 del RD 1093/1997 es aplicable a todas las afecciones urbanísticas asociadas al proceso de ejecución urbanística, incluyendo la garantía de la compensación económica de la cesión obligatoria de aprovechamiento.

Las notas marginales del artículo 73, llamadas de mera publicidad noticia, con vigencia indefinida, y sin producir gravamen ni afección real alguna, constituyen la regla general. Y como una de las excepciones a esa regla general, cabe contemplar las específicas notas marginales de afección urbanística (cuando tal afección no se haga constar el en cuerpo de la inscripción, sino por nota marginal), las cuales tienen un régimen jurídico especial en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997. Del tenor literal de las notas marginales cuya cancelación se solicita, resulta con claridad que no son meras notas de publicidad noticia, de duración indefinida, sino asientos para hacer constar la afección real de una finca al pago de determinadas obligaciones urbanísticas, como auténtico gravamen real oponible a terceros. Y es evidente que el principio de seguridad jurídica prohíbe que se puedan crear gravámenes o afecciones registrales de vigencia indefinida. Precisamente por ello la normativa en vigor limita la vigencia de tales afecciones reales urbanísticas al plazo máximo de siete años.

Ahora bien, en el presente caso, la nota marginal de afección de 3 de junio de 2014, que se ha hecho constar en el Registro, no lo es en garantía de los gastos de urbanización, sino en concepto de compensación económica sustitutiva del 10% de aprovechamiento medio y excesos. Resulta evidente que en el ámbito de las actua-

ciones de urbanización el legislador ha querido otorgar la misma garantía, en forma de afección real, al deber de cesión del suelo correspondiente al porcentaje legal de aprovechamiento medio o su equivalente económico que al deber de costear la obra urbanizadora propiamente dicho. Por su parte, las cantidades debidas por exceso de aprovechamiento adquirido deben ser incluidas en la cuenta de liquidación provisional del proyecto y considerarse una carga propia del expediente de equidistribución amparada también por la afección real de garantía. Es además s evidente que tanto la equidistribución como la ejecución de actuaciones de urbanización y sus correlativos derechos y deberes no son exclusivos de los proyectos de reparcelación propiamente dichos, sino que pueden materializarse de diferentes formas en su modalidad de ejecución asistemática en ámbitos de suelo urbano no consolidado.
La regulación de la inscripción de los actos de naturaleza urbanística y por tanto la de los plazos de duración de los asientos registrales, así como la posibilidad o no de su prórroga, es competencia exclusiva del Estado en base al artículo 149.1.8.a de la Constitución Española, y en consecuencia dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como sucede en determinados casos, la legislación autonómica, que es a su vez competente en materia de gestión urbanística, prevea la posibilidad de practicar una nueva afección. El hecho de que las fincas no queden afectas por más de siete años previsiblemente se produce porque el legislador consideró que es un plazo suficiente para la ejecución de la urbanización y para exigir las cantidades correspondientes.

I.A.61. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Marbella nº 3.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN ADJUDICACIONES DERIVADAS DE APREMIO ADMINISTRATIVO.

Se aclara en qué casos se dan los derechos de tanto y retracto en las adjudicaciones derivadas de apremio administrativo y de qué forma ha de darse cumplimiento a la declaración que exige el art. 25 de la LAU.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias del que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio.

Respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuya entrada en vigor se produjo el día 6 de junio de 2013,

como puso de relieve la Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018 y 4 de julio de 2019, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019. Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos anteriores al 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda no inscritos, o los inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada, o a la anotación preventiva del embargo, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución. La aplicación del mencionado artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos a la finca consistente en plaza de garaje tiene como presupuesto, en última instancia, el hecho de que sea objeto de arrendamiento como accesoria de la vivienda, sin que de los datos del presente expediente pueda inferirse tal circunstancia.

Admitida, pues, la procedencia del derecho de retracto arrendaticio, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones, la única cuestión que debe dilucidarse en el presente caso es si la expresión «de los datos obrantes en el expediente administrativo no se tiene constancia de la existencia de arrendatarios» que consta en la certificación del acta de adjudicación es suficiente para entender cumplido el mandato impuesto por el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Admitida, pues, la procedencia del derecho de retracto arrendaticio, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones, la única cuestión que debe dilucidarse en el presente caso es si la expresión «de los datos obrantes en el expediente administrativo no se tiene constancia de la existencia de arrendatarios» que consta en la certificación del acta de adjudicación es suficiente para entender cumplido el mandato impuesto por el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

De este modo, la necesidad de garantizar los derechos de adquisición preferente que los arrendatarios tienen en relación con dicha trasmisión permite concluir que la declaración de libertad de arrendamientos, tal y como se ha formulado en la certificación (esto es, la mera alegación de que del procedimiento no resulta tal existencia) no cubre las exigencias del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en los términos antes expuestos.

I.A.62. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Vigo nº 3.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca a inmatricular colinda con una parcela "en investigación" están justificadas las dudas de la registradora sobre invasión del dominio público, debiendo proceder como señala el art. 205 LH.

La nota de calificación debe ser confirmada. Este Centro Directivo ya ha afirmado que la existencia de un procedimiento de investigación en curso respecto de la titularidad catastral de la finca cuya inmatriculación se solicita, puede justificar las dudas fundadas de la registradora sobre la invasión del dominio público (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos»). En tales casos se requeriría que se procediese –como se ha hecho– conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En este caso, el Ayuntamiento manifiesta su oposición expresa a la inmatriculación por entender que parte de la finca cuya inmatriculación se solicita ha sido objeto de un procedimiento de expropiación. Por lo que la denegación de la inmatriculación está justificada, sin perjuicio de la obligación de la Administración de inscribir las actas de ocupación y pago (cfr. artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

I.A.63. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Vélez-Málaga nº 1.

INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA: REQUISITOS.

Se recuerdan los requisitos que ha de reunir una sentencia dictada en juicio declarativo para ser título inmatriculador conforme a los arts. 203 y 204 LH.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene exclusivamente como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. (vid. Resoluciones de 22 de marzo de 2019 y 2 de junio de 2020).

Por lo que se refiere a la escritura notarial que complementa a la sentencia calificada, no se acompaña la copia autorizada de la misma, sino copia escaneada, con lo que no se ha dado debido cumplimiento a lo que determina el artículo 3 de la LH.

La inmatriculación mediante sentencia obtenida en juicio declarativo es admisible, conforme al artículo 204.5.o de la Ley Hipotecaria y siempre que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, deban intervenir en el expediente de jurisdicción voluntaria, previsto en dicho precepto y destinado a la inmatriculación de la finca, observándose las demás garantías prevenidas en el citado artículo 203.

De los términos de la sentencia se desprende con toda claridad que el objeto del proceso se circunscribió a la reivindicación de propiedad planteada por las actoras, sin que en ningún momento se plantearan las consecuencias registrales

(inmatriculación) de la finca reivindicada -artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, y en el presente caso las actoras en ningún momento solicitaron del juez un pronunciamiento expreso sobre las consecuencias registrales del fallo. En el presente caso, el proceso seguido nada ha tenido que ver con la inmatriculación de la finca reivindicada, de manera que ni los actores solicitaron la citación de los titulares de fincas colindantes ni, lógicamente, el juez ordenó la práctica de prueba alguna en tal sentido, por lo que parece que no cabe, entonces, la inmatriculación.

I.A.64. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Torrevieja nº 3.

ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: CASOS DE EXPCEPCIÓN A LA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

Se analizan los casos en los cabe excepcionar la autorización administrativa en la adquisición de terrenos por extranjeros no comunitarios al amparo de la legislación sobre zonas de interés para la defensa.

En la Orden de servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, se dictan instrucciones para la racionalización de la autorización para adquisición de inmuebles por extranjeros no comunitarios, y se excluye de la necesidad de autorización militar en todos los supuestos del artículo 21, números 3 y 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; esto es, en los que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado.

Lo cierto es que no se ha acreditado que el terreno cumpla con tales requisitos. Cuando se trata de terrenos procedentes de instrumentos de ordenación urbanística, reflejados en el Registro, la acreditación va implícita. Pero ello no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente. El mero hecho de que catastralmente se acredite la existencia de la edificación que se pretende declarar por antigüedad, ni el certificado del técnico competente, no es suficiente a estos efectos -aunque lo sean para poder declarar la obra nueva por antigüedad- pues se limitan a constatar la descripción de la edificación y su fecha de construcción. Pero ello no implica necesariamente que la legislación urbanística les atribuya legalmente la condición de suelo urbanizado en los términos a que se refiere el artículo 21, números 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Para ello será preciso acompañar la correspondiente calificación urbanística de la finca expedida por la Administración pública competente que lo acredite. Tampoco el hecho de que en el Registro se describa como urbana, es un elemento definitivo.

I.A.65. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Registro de Madrid nº 16.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO

SUBSANABLE: NO CABE SOLICITARLA EN EL ESCRITO DE RECURSO.

El recurso no es el cauce para discutir la corrección y legalidad de los asientos registrales. No puede solicitarse la práctica de anotación por defecto subsanable al interponer el recurso, porque ya no es necesaria dados los efectos de prórroga del asiento de presentación que lleva consigo la interposición del recurso.

Como señala el registrador en su informe, este Centro Directivo tiene declarado en reiteradísimas resoluciones que el objeto del recurso es determinar si el acto de calificación del registrador está o no ajustado a Derecho, no siendo el recurso el cauce procedimental oportuno para ordenar la cancelación de una inscripción, pues para ello es necesario el consentimiento del titular registral debidamente causalizado o resolución judicial firme que ordene la cancelación.

Tampoco es procedente que el registrador tome anotación preventiva de una supuesta demanda por la simple manifestación de haberse interpuesto tal demanda, sino que se precisa la correspondiente resolución judicial que acuerde formalmente ordene dicha medida cautelar.

Y respecto de las alegaciones sobre una posible adquisición del dominio por prescripción adquisitiva contra tabulas, tales alegaciones y medios probatorios no compete analizarlos al registrador, ni tiene competencia legal para eventualmente estimarlos, pues ello implicaría una rectificación del contenido del Registro, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, sino que tales extremos habrán de ventilarse, con la necesaria contradicción, ante los órganos judiciales.

En relación con la petición que realiza la recurrente en el escrito de recurso para que se tome anotación preventiva por defecto subsanable, ha de recordarse que, según la doctrina de este Centro Directivo, el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues, si desde un punto de vista tiene el juego del asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos. Por lo que se refiere a los efectos de tal anotación, son los mismos del asiento de presentación, y también los mismos del asiento que preparan. Por todo ello, si el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso. Consecuentemente, no procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación.

I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 14 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de Mondoñedo.

FINCA REGISTRAL: DESCRITICIÓN EN EL TÍTULO.

Se confirma la calificación de la registradora porque de la redacción del título no es posible conocer la verdadera descripción de la finca.

En primer lugar, en cuanto a la admisibilidad del recurso, conforme al artículo

326 de la Ley Hipotecaria, «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación». Y es doctrina de este Centro Directivo que, cuando haya habido calificación sustitutoria, el cómputo se inicia desde la notificación de ésta. Por lo tanto, el presente recurso ha de ser admitido y ser resuelto sobre el fondo por haberse interpuesto dentro de plazo.

A este respecto procede transcribir literalmente tal redacción, idéntica en el título inmatriculador y en el previo, en los siguientes términos: «Finca denominada (...), (Riotorto-Lugo) con una superficie, según hijuela, de diez mil novecientos metros cuadrados (10.900 m2) pero según certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, la finca tiene una extensión superficial de nueve mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados (9.437 m2)». Por tanto, se expresan dos superficies distintas, según la fuente documental de la que se tomen, y sin que se diga expresamente cuál de ellas es la que los interesados declaran ser la correcta. Tal ambigüedad y confusión se agrava cuando, seguidamente, la notaria autorizante hace la siguiente advertencia expresa: «(...) en especial advierto sobre la necesidad de (...) coincidencia catastral para la inmatriculación de la finca», como dando a entender que no concurre esa necesaria coincidencia catastral. Por tanto, ha de confirmarse la calificación registral.

I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de La Bisbal d'Empordà.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reproduce la doctrina tradicional que sostiene que no es objeto de recurso la validez o corrección de los asientos ya practicados.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la corrección jurídica de la extinción de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por un órgano judicial, o la supuesta conducta del registrador de la propiedad o de la parte actora en el procedimiento que se dirá, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

Por todo ello, el registrador de la Propiedad consideró que no era procedente acceder a lo solicitado por la parte recurrente en el sentido de reponer la hipoteca, ya que, por un lado, la hipoteca se encuentra inscrita y vigente en los mismos términos que anteriormente, y, por otro lado, porque la alteración de los asientos registrales debería decretarse o determinarse por autoridad judicial en el procedimiento correspondiente.

Respecto a las alegaciones del recurrente cabe señalar que los registradores de la Propiedad tienen la obligación legal de respetar y cumplir las resoluciones judiciales constitutivas, declarativas, modificativas o extintivas del dominio o derechos rea-

les inscritos. Es cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Por último, en cuanto a la posibilidad de reflejar registralmente la nulidad, declarada judicialmente, de un título de dominio inscrito (o de no limitación del poder de disposición), a pesar de que no se puedan cancelar las cargas posteriores basadas en éste, por no haber sido parte en el procedimiento los titulares registrales de aquéllas, debe recordarse que también es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resolución de 24 de febrero de 2001), que los asientos posteriores que traen causa de otro anterior cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda o que ésta se practicó después de inscrita la transmisión o gravamen.

I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de Mahón.

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

Se reproduce la doctrina tradicional que sostiene que no es objeto de recurso la validez o corrección de los asientos ya practicados.

El acta notarial donde el titular registral manifiesta cuál es la georreferenciación y superficie que solicita inscribir por el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a pesar de estar denominada por el notario como «acta de notoriedad», no es en realidad tal, sino una simple acta de manifestaciones, pues no se contiene en ella requerimiento alguno para que el notario aprecie notoriedad alguna. En el presente caso, tampoco estamos ante el expediente de dominio regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, sino ante la solicitud al registrador, recogida en un acta notarial de manifestaciones, para que inicie el procedimiento del artículo 199 de dicha ley para la inscripción de la georreferenciación de la finca, esto es, su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie.

Dicho lo anterior, ocurre que durante la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el Ayuntamiento formula oposición expresa, debidamente fundamentada. Y el registrador estima tales alegaciones, haciendo suyas las dudas fundadas sobre invasión del dominio público, por lo que deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida.

I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de Jaca.

PROHIBICIONES DE DISPONER: NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS.

Se aclara cuál es la naturaleza de las prohibiciones de disponer y sus efectos, desgranándose sus requisitos. Y se considera que no cabe cancelarla por renuncia del supuesto beneficiario.

El Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública. Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6.a del Reglamento Hipotecario), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes. No es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto.

Las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva (ius disponendi) de su titular. Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «mortis causa» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso.

Asimismo, la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas Resolución de 18 de diciembre de 2013) ha destacado que los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria hacen referencia a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral. Pero al carecer el Código Civil de una regulación completa de la figura de las prohibiciones de disponer o enajenar, puede afirmarse que la legislación hipotecaria constituye en esta materia legislación civil sustantiva. De esta regulación sustantiva resulta, como se ha adelantado, que sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por el contrario, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

En definitiva, las prohibiciones de disponer no son derechos reales sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas. Así, al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el causante, no cabe cancelación por renuncia de aquél y debe respetarse la voluntad del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (artículo 675 del Código Civil). sto no impide que el afectado por la prohibición de disponer

puede solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida.

Pero no están exentas de requisitos las prohibiciones de disponer: la exigencia de justa causa ha sido mantenida por la jurisprudencia. Baste como ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 diciembre 1991. Y la temporalidad es un requisito esencial para la validez de las mismas: son nulas las prohibiciones perpetuas y aun las temporales que impliquen una vinculación de los bienes más allá del segundo grado. Así lo establece el artículo 785 del Código Civil. La prohibición de disponer que contravenga esta limitación adolece de nulidad toda ella. De esta manera no cabe inscripción en el Registro de la Propiedad de una prohibición de disponer perpetua. El otro requisito es la accesoriedad. La prohibición de disponer es siempre complementaria de otra figura jurídica. No cabe imponerla sobre los propios bienes, sino que solo se imponen sobre aquellos que se transmiten a un tercero.

En el concreto supuesto, el recurrente alega que dicha prohibición es nula porque el causante no expuso razón alguna que la justificase y supone un gravamen exorbitante a los legatarios. Pero la nulidad de dicha prohibición de disponer no puede ser valorada en sede registral al calificarse el título pues la interpretación del testamento no puede alcanzar a dicho extremo. Como bien señala el registrador, la declaración de la nulidad de la prohibición de disponer precisa de una resolución judicial.

I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJPF DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de Valverde del Camino.

OBRA NUEVA: TÍTULO EXIGIBLE PARA LA TERMINACIÓN DE OBRA.

No cabe declarar la terminación de obra por medio de una instancia privada.

Aporta la recurrente, junto con el escrito de interposición del recurso, documentos que no lo fueron en el momento de la presentación de la instancia en el Registro para su calificación. En este punto se hace necesario recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

El defecto señalado se fundamenta en el principio de titulación pública que se recoge en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, según el cual solo pueden practicarse asientos registrales en virtud de documento público, salvo las excepciones expresamente establecidas. En el presente caso, se trata de una obra nueva en construcción pretendiéndose la constatación registral de su terminación. A estos efectos, el titular registral presenta una instancia privada sin firma legitimada.

II. B.

PEDRO ÁVILA NAVARRO

I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Condición resolutoria: Para la resolución es necesaria la consignación del art. 175.6 RH

Se trata de «un testimonio de un auto de homologación de transacción judicial sobre la resolución de un contrato de compraventa por ejercicio de condición resolutoria». Se confirma que «en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del art. 59 RH, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o –si hubiera cargas posteriores– que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 RH); [...] aunque los terceros adquirentes están afectados por el asiento que se solicita por la resolución en el sentido de que han de estar a las vicisitudes del cumplimiento de la obligación de pagar el precio, ello no quiere decir que hayan de soportar necesariamente cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución; en definitiva, se trata de evitar que, a espaldas de los terceros, se concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la resolución, disminución de las cantidades a consignar, etc.) en menoscabo de la posición que corresponde a aquéllos».

R. 22.12.2021 (Indicesa L'illa, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Alcorcón-3) (BOE 04.01.2022). (2)

I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

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

Se estiman justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, para la inscripción de la representación gráfica correspondiente a la finca registral y consiguiente rectificación de su descripción; por apreciación de la oposición de colindantes notificados, porque, si bien la mera oposición no determina necesariamente la denegación de la inscripción, si la oposición está fundamentada y revela la existencia de un conflicto, este deberá solventarse ante el correspondiente órgano judicial, «sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto, [...] sin perjuicio de poder solventarse también dicha controversia mediante un procedimiento de conciliación, conforme al art. 103 bis LH ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, a elección de los interesados, o proceder al correspondiente deslinde notarial». En todos los casos la oposición aparece fundamentada: ya por «documentación cartográfica y

afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral», por «alegaciones de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando informe técnico con medición topográfica», porque del contenido del Registro parece deducirse la existencia de una serventía (servidumbre de paso canaria) que la representación gráfica cuya inscripción se pretende no respetaría, o por «alegaciones de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida».

R. 22.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 04.01.2022).

R. 22.12.2021 (Notario Pablo Rueda Rodríguez-Vila contra Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna) (BOE 04.01.2022).

R. 22.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tacoronte) (BOE 04.01.2022).

R. 23.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palamós) (BOE 04.01.2022).

I.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Hipoteca: Pactos posteriores: La modificación y ampliación funcionan frente a terceros como una nueva hipoteca
Hipoteca: Pactos posteriores: Posibilidad de configurar la ampliación como tal o como nueva hipoteca
Hipoteca: Pactos posteriores: Posibilidad de ampliación con recarga de la hipoteca

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.11.2021.

R. 22.12.2021 (Notario Pablo Rueda Rodríguez-Vila contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 04.01.2022).

I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Obra nueva: Si se acredita la antigüedad por certificación catastral esta debe ser coincidente con el Registro

Confirma que no es inscribible «una obra nueva por antigüedad, al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando esta [la antigüedad] se acredita por certificación catastral, sin que coincidan en la descripción, superficie y linderos la descripción de la parcela catastral y la de la finca registral»; cita las R. 10.03.2012 y R. 22.03.2017, y señala que «hay que acudir a los otros medios de acreditar la antigüedad de la construcción a que se refiere el art. 52 RD. 1093/1997, que son: la certificación del Ayuntamiento, la certificación técnica o el acta notarial, que acrediten la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título».

R. 22.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchón) (BOE

04.01.2022).

I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Anotación preventiva de embargo: Embargo de vivienda familiar y constancia de esta en el Registro
Vivienda familiar: Constancia del carácter familiar a efectos de notificación de embargo al cónyuge del titular

«La registradora suspende la práctica de una anotación de embargo sobre una finca propiedad del deudor en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, porque, según consta en el Registro, dicha finca tiene carácter de vivienda habitual de aquél y no consta que el embargo haya sido notificado a su cónyuge» (art. 144.5 RH). Advierte de que «el art. 144.5 RH es una norma dirigida al órgano jurisdiccional, pues lo que se condiciona es el embargo mismo y la adopción y confirmación de la traba es competencia de aquél, por lo que el registrador no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos derivados del Registro», pero añade que «salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor, en cuyo caso podrá y deberá suspender el asiento en tanto se le acredite debidamente que de los autos resulta de modo indubitado lo contrario, o que se ha practicado la notificación del embargo –que no de la demanda– al cónyuge del deudor».

R. 23.12.2021 (Covides, S.C.C.L., contra Registro de la Propiedad de Canovelles) (BOE 04.01.2022).

I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Inmatriculación: No puede hacerse con un solo título traslativo (decreto de adjudicación)

Presentado para inmatriculación un solo título traslativo, que es un decreto de adjudicación firme, la Dirección confirma la calificación registral de que «no cabe la inmatriculación de fincas sin doble título traslativo de las mismas, acompañado de la cédula parcelaria coincidente con la descripción de cada una de las fincas que se pretende inmatricular (art. 205 LH), o expediente notarial regulado en el art. 203 LH, acompañado también de las cédulas parcelarias correspondientes»; y señala cómo el documento judicial inmatriculable sería la sentencia que expresamente ordene la inmatriculación (art. 204.5 LH), que no es el caso.

R. 23.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pamplona-8) (BOE 04.01.2022).

I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022)

Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Anotación preventiva de embargo: No cancelación por caducidad suspendida por covid

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones («los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1.3 LH)»); en este caso se habían cancelado por caducidad, y a instancia del titular de la finca, las anotaciones en favor de la Hacienda Pública: A, de embargo cautelar, B, de prórroga, C, de conversión en definitiva, y D, de ampliación; el recurrente cuestionaba la procedencia de las anotaciones E, de nuevo embargo, y F, de prórroga. Pero, aparte de la doctrina de no ser recurribles los asientos practicados, señala la Dirección que «las anotaciones letra E no son prórrogas de las originarias anotaciones letras A que constan canceladas por caducidad, sino que son nuevas anotaciones, aun cuando pudieran derivar del mismo procedimiento».

Y en cuanto a la solicitud de cancelación por caducidad de las anotaciones E y F, «en la fecha en la que la cancelación fue solicitada esta no podía efectuarse», dada «la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el trascurso del tiempo» establecida en el art. 42 RDL. 8/17.03.2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, y su alzamiento con efectos desde 10 de junio de 2020 por la disp. adic. 4 RDL. 21/09.06.2020, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación..., según interpretación formulada en la Instr. DGSJyFP 04.06.2020, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19, y R.DGSJyFP 11.06.2020, por la que responde a la consulta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales. En resumen, «en materia de anotaciones preventivas sujetas al plazo ordinario del art. 86 LH, practicado y vigente a fecha 14 de marzo de 2020, el cómputo para su caducidad habrá de hacerse de fecha a fecha, ampliándose en 88 días naturales adicionales a la misma».

R. 23.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres) (BOE 04.01.2022).

La interpretación más detallada es la siguiente:

«Primero. El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo que entró en vigor el estado de alarma, hasta el 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020.

»Segundo. A partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma:

»1. Se reanudará el cómputo de los plazos de los asientos de presentación vigentes al inicio del estado de alarma, hasta el máximo de 60 días hábiles desde su vigencia conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria. A estos efectos el día 10 de junio de 2020 se considerará como el primero del levantamiento de la suspensión

»2. Los asientos de presentación practicados durante el estado de alarma, inician el cómputo de su vigencia el día 10 de junio de 2020.

»3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales.»

I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022).

Herencia: Renuncia pura y simple y renuncia a favor de otro heredero

El testador instituía herederas a dos hijas, sustituidas vulgarmente por sus respectivos descendientes. Ahora una de ellas «renuncia pura y simplemente a favor de su hermana doña ...», que se adjudica toda la herencia. Pero dice la Dirección que, «habida cuenta de la sustitución vulgar ordenada por el testador (que excluye el acrecimiento), debe determinarse si existen o no sustitutos vulgares, pues tiene trascendencia registral y fiscal si hay una transmisión (del causante a la heredera única, en caso de renuncia abdicativa) o dos transmisiones (del causante a la renunciante y de ésta a la coheredera, en caso de renuncia traslativa)».

R. 30.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 02.02.2022).

Se sostiene así la eficacia de la sustitución vulgar (art. 774.2 C.c.) en lugar de la aceptación tácita con renuncia traslativa (art. 1000.2 C.c.); y, en efecto, parece que la «renuncia pura y simple» (que es lo contrario a una aceptación expresa o tácita) resulta expresión distinta e incompatible con la «renuncia a favor de su hermana» (que, según el art. 1000 C.c. implica aceptación).

Ver R. 28.09.2020, sobre rectificación de la renuncia pura y simple a renuncia traslativa.

I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022).

Calificación registral: Motivación insuficiente

Se trata de una escritura de ampliación de obra nueva. La nota registral objeta que «ya se inscribió una obra nueva por antigüedad –año 1987– mediante la inscripción 2.ª de dicha finca; por tanto, es contradictorio el título de ampliación de obra». La Dirección considera que la nota de calificación es insuficiente y que no puede tenerse en cuenta el mayor detalle expresado en el preceptivo informe, toda vez que «el momento procedimental, único e idóneo en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (art. 19 bis LH).

R. 30.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 1) (BOE 02.02.2022).

Ver R. 04.11.2021 y su comentario, sobre insuficiente motivación de la nota de

calificación y posibilidad de nueva calificación.

I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022).

Separación y divorcio: Caso de necesaria declaración para el impuesto de «plus valía»
Documento judicial: Su inscripción requiere firmeza de la resolución
Separación y divorcio: La inscripción en el Registro de la Propiedad requiere la previa en el Registro Civil

Se trata de «una sentencia dictada en procedimiento de divorcio, que aprueba un convenio regulador por el cual, los cónyuges –casados en régimen legal supletorio catalán de separación de bienes– acuerdan extinguir la comunidad sobre una vivienda que habían adquirido por mitad pro indiviso después de contraer matrimonio, adjudicándosela el esposo». La Dirección confirma los tres defectos expresados en la nota de calificación:

–No consta la necesaria «autoliquidación, declaración o comunicación, en el Ayuntamiento correspondiente, a efectos del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía), por alguno de los mecanismos previstos en el art. 110 RDLeg. 2/05.03.2004, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales» (art. 255.1 LH). Si bien, según el art. 104.3 RDLeg. 2/2004, el acto podría no estar sujeto al impuesto (como transmisión entre los cónyuges en pago de sus haberes comunes), en el caso concreto «pueden plantearse dudas sobre la sujeción del acto que exceden de la calificación del registrador, en tanto que la liquidación de la sociedad conyugal se ha realizado con notable desigualdad entre los ex cónyuges y sin especificar la compensación económica por tal exceso de adjudicación; [...] en esos casos, este Centro Directivo (vid., por todas, R. 10.10.2014 y R. 07.01.2016) ha reconocido que si el registrador tiene dudas fundadas sobre si estamos o no ante un supuesto de transmisión sujeto al impuesto de la denominada 'plusvalía', serán los órganos tributarios municipales competentes los que deben manifestarse sobre la sujeción».

–No consta «firmeza de la sentencia que aprueba el convenio regulador», por lo que únicamente podría tomarse anotación preventiva (art. 524.4 LEC).

–«No se acredita la previa inscripción del divorcio en el Registro Civil» (art. 266.6 RRC).

R. 03.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-16) (BOE 02.02.2022).

I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad anónima: Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación
Sociedad anónima: Administración: El juicio de suficiencia notarial sobre las facultades del administrador cubre la falta de inscripción en el Registro Mercantil

Reitera la doctrina de resoluciones anteriores y considera correctamente justificada la representación, según «un criterio ya asentado y pacífico» del Tribunal Supremo y la Dirección General (ver, por ejemplo, las dos R. 18.09.2018 y las R. 18.12.2019 y R. 29.06.2021).

R. 03.01.2022 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2) (BOE 02.02.2022).

Ver la última de las resoluciones citadas y su comentario.

I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJDP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2022).

Herencia: Efectos retroactivos de la derogación del antiguo art. 28 LH
Herencia: Procedencia de cancelación de la afección derivada del antiguo art. 28 LH

Se trata de una instancia en la que se solicita la cancelación de una constancia registral de la limitación legal a que se refería el art. 28 LH hasta su derogación por el art. 3.2 L. 8/02.06.2021, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, y relativa a una sucesión en la que aún no habían transcurrido dos años desde la muerte del causante. El registrador denegaba la cancelación porque la ley derogatoria no contiene disposición transitoria alguna que establezca el carácter retroactivo de dicha derogación, [... lo que] impide la cancelación automática anticipada de las limitaciones inscritas derivadas de dicho artículo». La Dirección estima el recurso y la procedencia de la cancelación, porque «para las inscripciones de adquisiciones hereditarias practicadas en los libros del Registro de la Propiedad, una vez derogado el art. 28 LH y con independencia de la fecha de la adquisición hereditaria (es decir haya fallecido el causante antes o después del 3 de septiembre de 2021 [fecha de entrada en vigor de la ley]), el derogado art. 28 LH simplemente no existe; y basa esta afirmación en dos argumentos: primero, que «hay disposiciones de tal naturaleza que, por su mismo carácter, implican normalmente efecto retroactivo [...] aunque no lo hayan explicitado», y especialmente «las disposiciones que tengan por objeto establecer un régimen general y uniforme, en cuanto que sólo concediendo efectos retroactivos se puede conseguir la uniformidad propuesta»; y segundo, el legislador de 2021 ha dejado claro su criterio al considerar residuales los casos en los que puede aparecer el conflicto heredero real/heredero aparente, y reconducirlos al ámbito en el que han de dirimirse: el judicial; los «radicales efectos» del precepto derogado «eran y son perjudiciales para la economía»; y, en definitiva, «si las herencias presentadas a inscripción después del 3 de septiembre quedan absolutamente incólumes de la aplicación de un precepto hoy derogado –aun habiendo fallecido el causante antes de dicha derogación–, con mayor razón, y por un criterio de pura igualdad y de estricta justicia material, habrá de suceder lo mismo con aquellas herencias inscritas antes, y respecto de las cuales se hubiera eventualmente practicado la mención citada».

R. 05.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid.14) (BOE 09.02.2022).

Para el recuerdo:

El art. 28 LH, hasta su derogación decía: «Las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptuándose las inscripciones por título, de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de los herederos forzosos».

El preámbulo de la L. 8/02.06.2021, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, dice: «Por otra parte, se elimina el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, dado que los supuestos que eventualmente este artículo está llamado a proteger son muy residuales en comparación con el perjuicio que ocasiona en la sucesión de colaterales y extraños y la perturbación del tráfico, generando situaciones antieconómicas». (Lo que no explica es qué tiene que ver el precepto derogado con la finalidad y el título de la ley derogatoria).

Y el art. 3.2 L. 8/2021 dice: Modificación de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946. La Ley Hipotecaria queda modificada como sigue: [...] Se suprime el artículo 28.

Las disposiciones transitorias no se refieren a esa «supresión».

I.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 E FEBRERO DE 2022).

Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos que no podrían causar una inscripción
Asiento de presentación: Pueden presentarse por nota marginal los documentos complementarios de otros ya presentados

Se presenta en el Registro certificado del Registro de Últimas Voluntades del titular registral. El registrador deniega el asiento de presentación porque del contenido de la solicitud no resulta la práctica de ninguna operación registral (art. 420 RH). Dice la Dirección que, aportado únicamente el certificado, no podría provocar ningún asiento registral; sin embargo, la aportación como documento complementario de otros documentos con asiento de presentación vigente (en el caso concreto, escritura de partición de herencia y mandamiento de anotación de embargo), no puede originar por sí mismo un asiento de presentación, «pero sí puede motivar una nota marginal del asiento principal al que complementa».

R. 05.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrox) (BOE 10.02.2022).

I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 E FEBRERO DE 2022).

Concesión administrativa: Puede pactarse la «reversión» a la Administración de una finca del concesionario

«Se debate en el presente recurso si es inscribible el derecho de reversión pre-

visto en la escritura de concesión de un servicio público en favor de la Administración concedente, sobre fincas propiedad de la empresa concesionaria. [...] La registradora deniega la constancia registral de la reversión en favor del Ayuntamiento por tratarse de fincas que nunca fueron de su titularidad, sino de la empresa concesionaria». Pero dice la Dirección que «los bienes propiedad del concesionario afectos a la concesión se mantienen en el patrimonio del concesionario salvo que se establezca o estipule otra cosa en el marco jurídico ordenador de la concesión administrativa en cuestión, que es precisamente lo que ocurre en el supuesto de hecho de este expediente donde en el título concesional [...] se establece que los inmuebles que formaban parte de la concesión, descritos en la misma, revertirán en favor del Ayuntamiento» (ver en ese sentido (arts. 291 L. 9/08.11.2017, de Contratos del Sector Público, y 115, en relación con el 131, D. 17.06.1955, Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales).

R. 05.01.2022 (Ayuntamiento de Alicante contra Registro de la Propiedad Alicante-1) (BOE 10.02.2022).

Superado el obstáculo jurídico, quizá deba tenerse ahora en cuenta el obstáculo gramatical: «reversión» es «restitución o vuelta de una cosa al estado que tenía» y «revertir» es «volver una cosa a la propiedad del dueño que antes tuvo» (DRAE); quizá debería hablarse de transmisión o de adquisición, aunque sean expresiones más duras, que disimulan menos el fondo de expropiación que late en la supuesta «reversión».

I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 E FEBRERO DE 2022).

Herencia: La prohibición de disponer por sí misma no atribuye derechos renunciables

Se trata de una finca que el titular adquirió por herencia con prohibición de disponer hasta transcurridos cinco años desde el fallecimiento del causante y de su esposa; ahora, por instancia privada, solicita «la cancelación de la carga». El registrador deniega la cancelación por no haber transcurrido cinco años desde el fallecimiento de la esposa del causante. El recurrente alega que la citada esposa consintió la adjudicación de la herencia sin dicha carga. La Dirección confirma la denegación argumentando que «las prohibiciones de disponer no son derechos reales, sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas; [...] al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el causante, no cabe cancelación por renuncia de aquél y debe respetarse la voluntad del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (art. 675 C.c.)».

R. 05.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 1) (BOE 10.02.2022).

La Dirección añade que «esto no impide que el afectado por la prohibición de disponer puede solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa jus-

ta sobrevenida (como en el ámbito del Derecho civil catalán contempla expresamente el art. 428-6.5 C.c.Cat)»; pero esa autorización judicial parece muy problemática, por falta de regulación, fuera del Derecho catalán.

I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 10 E FEBRERO DE 2022).

Concurso de acreedores: Posibilidad de ejecución de hipoteca por debajo de los valores de los arts. 670 y 671 LEC
Concurso de acreedores: Posibilidad de inscribir la ejecución de hipoteca por el decreto del letrado de la administración de justicia

«Se plantea en este recurso si es o no posible inscribir la adjudicación en subasta judicial en sede de concurso, una vez abierta ya la fase de liquidación del mismo, de una finca gravada con hipoteca y la correspondiente cancelación de cargas por medio de testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación dictados por la letrada de la administración de justicia del Juzgado de lo Mercantil en el que se tramita el concurso.

–En primer lugar, el registrador opone los arts. 670 y 671 LEC, porque la adjudicación se hace por valor muy inferior a la valoración de la finca en el plan de liquidación. La Dirección señala la falta de correlación entre las normas contenidas en la Ley Concursal y algunas de las que la Ley de Enjuiciamiento Civil establece para la realización de bienes inmuebles (aunque el art. 421 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, hace una remisión a estas últimas). Sobre las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Dirección «ha sostenido que admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 % del valor de tasación de la finca supone romper el equilibrio que el legislador ha querido»; pero también ha señalado que el art. 670.4 LEC concede al letrado de la administración de justicia una importante facultad moderadora y prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior al 50 % del valor de tasación; respecto de la aplicabilidad de los anteriores preceptos al concurso, abierta la fase de liquidación se persigue la realización de la totalidad de la masa activa del concurso, por lo que parece razonable que deba aplicarse una solución similar a la que establece el art. 670.4.3 LEC, con un precio mínimo aceptable sobre el valor de tasación y la posibilidad de desbordarlo; más aún en el concurso de personas jurídicas, en el que la sociedad debe extinguirse y todo su patrimonio liquidarse.

–El segundo defecto señalado es que los documentos que se aportan son testimonios de decreto de aprobación de remate y adjudicación y decreto de cancelación, dictados por la letrada de la administración de justicia y no testimonio del auto dictado por el juez; cita el art. 149 de la derogada L. 22/09.07.2003, Concursal, que debería aplicarse al caso, puesto que el procedimiento se inició bajo su vigencia. Pero la Dirección observa que el título inscribible se regula ahora en el art. 225 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal, que considera como tal, también, el decreto del letrado de la administración de justicia por el que se apruebe el remate y se acuerde la cancelación; y «el texto refundido no hace sino armonizar la normativa procesal vigente, por lo que no parece lógico mantener la aplicación del texto recogido en la derogada Ley Concursal, aun cuando los procedimientos sean anteriores a la entrada en vigor de aquél».

R. 05.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gérgal) (BOE 10.02.2022).

I.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Propiedad horizontal: Constitución implícita en la adjudicación de los elementos independientes

Se trata de una escritura de herencia en la que dos hijos y herederos se adjudican las dos viviendas integradas en una finca registral de la causante, finca de la que se afirma que está dividida horizontalmente de hecho. La registradora señala como defecto la falta de otorgamiento del título constitutivo de la propiedad horizontal. Pero entiende la Dirección que lo que se hace por la escritura calificada no es sino formalizar la división horizontal de una finca mediante la adjudicación de esos elementos independientes, con los requisitos necesarios para que ese régimen acceda al Registro de la Propiedad.

R. 10.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 1) (BOE 14.02.2022).

I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Propiedad horizontal: La segregación de un elemento privativo requiere previsión estatutaria o acuerdo de la junta

Se trata de una escritura por la que de una finca en régimen de propiedad horizontal se segregan dos fincas nuevas destinadas a vivienda. La Dirección confirma que, según el art. 10.3.b LPH, y conforme al criterio sostenido por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, para llevar a cabo la división de un departamento independiente será imprescindible contar con la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, o bien, que presten su consentimiento interviniendo en la escritura, además del propietario del elemento dividido, los propietarios de los restantes elementos del edificio, a menos que figure recogida en los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autorice al propietario de dicho departamento para realizar esta operación sin el referido acuerdo de la comunidad».

R. 10.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almansa) (BOE 14.02.2022).

I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con el título en extensión y linderos

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 04.08.2014 y R. 14.09.2015.

R. 10.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pola de Lena) (BOE 14.02.2022).

I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Bienes gananciales: Necesidad de notificar la demanda de resolución al cónyuge del titular registral

Se trata de una sentencia que declara la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre V y C, de una finca que ahora está inscrita a nombre de C, comprador, casado con E, con carácter ganancial. El registrador suspende la inscripción por no haber sido parte en el procedimiento la esposa del comprador. La Dirección observa que, por una parte, «reiterada doctrina jurisprudencial libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando ha contratado con uno solo de ellos y no obliga al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso (cfr. S. 26.09.1986 y S. 16.06.1989)»; por por otra, «los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH) y cualquier modificación de los mismos exige consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento seguido contra todos aquellos a quien el asiento registral conceda algún derecho (cfr. arts. 38, 40 y 82 LH)», y «la cónyuge del titular registral que adquirió para su sociedad de gananciales tiene derechos sobre la finca, pues ésta ingresa en el patrimonio ganancial; de ahí que todos los actos dispositivos sobre la finca requieran su consentimiento (arts. 1377 C.c. y 93.4 RH). Y por eso entiende procedente la solución del art. 144.1 RH para los procesos ejecutivos, en el sentido de que el cónyuge del titular registral, al menos «haya sido notificado de la resolución para la eventual protección de sus intereses, pues el asiento le atribuye derechos sobre la finca».

R. 11.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 14.02.2022).

I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Obra nueva: La resolución de una dación en pago implica la transmisión de la obra declarada por el cesionario
Cancelación: La resolución de una dación en pago implica la subsistencia de cargas impuestas por el el cesionario

En el Registro constaba la dación en pago de la finca por la entidad A a la entidad B; posteriormente, esta declaró una obra nueva y constituyó varias hipotecas; se presenta ahora sentencia firme que declara la nulidad de aquella dación en pago. La registradora señala dos defectos, que la Dirección revoca: Primero, que «la sentencia no expresa qué asientos han de ser objeto de cancelación ni especifica que la declaración de nulidad del contrato deba extenderse a las construcciones declaradas». Dice

la Dirección que «debe entenderse que la reintegración afecta a la totalidad de la finca, debiendo, en su caso, formularse reclamaciones en vía civil, si se entendiera que existe algún perjuicio de carácter económico que debiera resarcirse». Segundo, que, «existiendo titulares de cargas posteriores que no han sido parte en el procedimiento (acreedores de las hipotecas), no es posible rectificar o cancelar asientos que les afecten sin su consentimiento o intervención». Esto es cierto, pero «en el presente caso no se solicita la cancelación de estos asientos posteriores, sino que la pretensión de la recurrente es la inscripción del dominio a su favor, como consecuencia de la declaración de resolución del contrato de compraventa ordenada por el Juzgado, pero con plena subsistencia de dichas cargas posteriores».

R. 11.01.2022 (Particular y El Llavederu de Viñao, S.L., contra Registro de la Propiedad de Gijón-5) (BOE 14.02.2022).

I.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Inmatriculación: Una vez practicada no puede cancelarse por alegaciones de la Administración

«Tras la inmatriculación de una finca y su notificación a la Administración, esta remite un escrito, varios meses después, al Registro de la Propiedad expresando que la georreferenciación catastral inscrita produce 'un solape' con la superficie deslindada de una vía pecuaria, y solicita la cancelación de la citada inscripción, señalando que «los límites de dicha finca registral deberán retranquearse a la anchura de la vía pecuaria para dejar libre el dominio público determinado por las coordenadas de deslinde»; al parecer, el deslinde había sido aprobado, pero la Administración autonómica no ejercitó su derecho ni cumplido su obligación de inscribirlo. La Dirección confirma la calificación registral que deniega la cancelación, porque la inmatriculación practicada está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al art. 1 LH; «sin perjuicio, como señala la propia nota de calificación, de la posibilidad de inscripción del deslinde administrativo cuyo reflejo registral deberá producirse mediante resolución emanada de procedimiento en que el titular registral haya tenido la oportuna intervención, evitando así la indefensión del mismo».

R. 12.01.2022 (Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla contra Registro de la Propiedad de Marchena) (BOE 14.02.2022).

I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

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

Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, para la inscripción de una georreferenciación alternativa, puesto que ha expresado y detallado «cuáles son los indicios y

datos, esto es, los 'criterios objetivos y razonados' en los cuales fundamenta su convicción propia, para apreciar que 'resulta evidente una invasión casi total de la finca colindante'» (no solo la oposición de los colindantes, sino también el historial registral de las fincas afectadas y la ortofoto del PNOA).

R. 12.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reinosa) (BOE 14.02.2022).

I.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022)

Título inscribible: No lo es el acta de protocolización de un documento privado
Título inscribible: No lo es la sentencia de la que no resulta una modificación jurídico real
Recurso gubernativo: No es adecuado para rectificar inexactitudes registrales basadas en error del título

Se deniega la inscripción de «un acta notarial de protocolización de un informe privado de titularidad y rectificación de superficie, que se presenta acompañada de copia de una Sentencia del Tribunal Supremo que el recurrente entiende que le da la razón en cuanto a la titularidad de los terrenos controvertidos». Por una parte, «un acta de protocolización de un documento privado –un informe sobre superficie–, como advierte la propia notaria autorizante al redactarla, no lo convierte en documento público, y por tanto carece del carácter de título inscribible (art. 3 LH); además, no cabría inscripción por falta de tracto sucesivo, al no estar consentido por el titular registral de la finca (cfr. art. 20 LH). [...] La sentencia que se acompaña no reúne tampoco los requisitos formales ni sustantivos necesarios para motivar una rectificación registral, pues no se trata de una ejecutoria o mandamiento judicial de la que resulte una modificación jurídico real». Por otra parte, «no se puede pretender que por vía de recurso se aprecien inexactitudes en el Registro, fruto de errores en los títulos, sin seguirse ninguno de los procedimientos legales procedentes».

R. 13.01.2022 (Urbanizadora Pinedo, S.A., contra Registro de la Propiedad de Toledo-3) (BOE 14.02.2022).
R. 13.01.2022 (Urbanizadora Pinedo, SA, contra Registro de la Propiedad de Toledo-1) (BOE 14.02.2022).

I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 15 DE FEBRERO DE 2022).

Publicidad registral: Puede expedirse certificación de puntos concretos que se deducen de las inscripciones
Publicidad registral: No puede solicitarse del registrador la emisión de juicios u opiniones

Se solicita del Registro certificación de detalle sobre la práctica de dos anotaciones de embargo en determinadas fechas y la extinción de una de ellas. La regis-

tradora no cuestiona el interés legítimo de la solicitante sino la solicitud a modo de cuestionario sobre puntos concretos que se deducen de certificaciones expedidas anteriormente a la misma solicitante. Pero dice la Dirección que, aunque «no puede solicitarse del registrador que emita juicios, corrobore opiniones o contradiga la argumentación del solicitante», y aunque el art. 223 LH se refiere a certificaciones de los asientos, «ello no impide que se pueda solicitar certificación sobre determinados extremos, máxime cuando esa posibilidad se produce también en el caso de la solicitud de nota simple».

R. 12.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2) (BOE 15.02.2022).

I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Condición resolutoria: No es puramente potestativa cuando el desistimiento implica determinadas obligaciones
Opción de compra: Facultad de desistimiento que no se considera puramente potestativa

Se trata de una escritura de opción de compra en la que se permite a la concedente desistir del contrato si encuentra un comprador que ofrezca mejor precio. La registradora objeta que no se trata propiamente de un derecho de opción, ya que lo pactado «permite al concedente por su sola voluntad dejar sin efecto el contrato, en contra de lo dispuesto en el art. 1256 C.c., y la existencia del derecho durante el plazo pactado depende de la exclusiva voluntad del concedente». Dice la Dirección que «se trata de determinar si la condición a la que se somete la opción de compra es puramente potestativa, o por el contrario no es invalidante porque 'la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses'»; y entiende que es esto último, y el contrato es inscribible, toda vez que se han pactado obligaciones recíprocas y no puede ninguno de los contratantes desvincularse o desligarse del contrato por su sola voluntad sino cumpliendo determinadas exigencias (el concedente, devolución del doble de la cantidad entregada como prima), por lo que «debe concluirse que la condición no es puramente potestativa».

R. 17.01.2022 (Agilitas Desarrollo y Promociones Inmobiliarias, SL, contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 16.02.2022).

I.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

División y segregación: Debe otorgarse por todos los titulares de la finca
División y segregación: Debe acreditarse la licencia municipal
División y segregación: Necesita representación gráfica georreferenciada
Usucapión: Debe declararse en procedimiento contra el titular registral

Se trata de una compraventa en la que el titular registral de una octava parte indivisa de una finca transmite una parcela de la misma finca. La Dirección confirma

que «con carácter previo procede la segregación de la parte vendida de la finca registral, segregación que ha de ser formalizada por todos los titulares registrales de la finca, en escritura pública, contar con la preceptiva licencia administrativa y, además, incorporar la representación gráfica georreferenciada»; y rechaza el argumento de que la parcela en cuestión haya sido adquirida por usucapión, porque «dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la usucapión, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales» (ver, por todas, R. 26.04.2006).

R. 17.01.2022 (Curgot Construcciones, SL, contra Registro de la Propiedad de Mogán) (BOE 16.02.2022).

I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Documento judicial: Necesidad de especificar los asientos ordenados, pero sin caer en rigor formalista
Descripción de la finca: Debe constar en el documento, y matización de esta doctrina
Descripción de la finca: Iniciación de oficio del procedimiento del art. 199 LH

Se trata de un decreto aprobatorio de deslinde de dos fincas realizado pericialmente en ejecución de sentencia. La registradora suspende la inscripción por varios motivos que trata la Dirección:

–«Falta de congruencia entre la acción ejercitada y las operaciones registrales cuya práctica se ordena», ya que a su entender no hay un problema de confusión de linderos, sino de doble inmatriculación. Pero la sentencia «declaró sin sombra de duda la existencia de un problema de delimitación de linderos que tenía que ser resuelto a través de un deslinde».

–«No se puede practicar operación registral ninguna sobre la finca ..., al no ordenarse en el mandamiento». Ciertamente, «el principio de rogación impone la necesidad de que las sentencias dictadas en procedimientos contradictorios especifiquen los asientos a cancelar o modificar»; pero «no debe caerse en un rigor formalista injustificado en los casos en que, por estar adecuadamente identificado en el documento judicial la finca que constituye su objeto y el acto u operación jurídica a que se refiere, no cabe albergar dudas acerca del alcance del documento».

–«La descripción de las fincas resultantes después del deslinde es incompleta». Efectivamente, «para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. arts. 9.1 y 21 LH y 51 RH). [...] No obstante, esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario; en tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca».

–«No resulta clara la parte del mandamiento referente a las edificaciones existentes sobre la finca ...». Es el único defecto que se confirma, puesto que «el texto

transcrito carece de la mínima precisión descriptiva que exige el principio de especialidad».

–«La representación gráfica aportada en el informe pericial no sería directamente inscribible, sino que sería necesario tramitar el procedimiento previsto en el art. 199 LH, al existir una diferencia de cabida respecto de la que consta en el Registro». Aunque «el deslinde es uno de los casos en los que la inscripción de la representación gráfica de las fincas afectadas resulta obligatoria» (art. 9.b LH), [...] lo procedente es iniciar de oficio por el registrador el referido procedimiento, pero no considerar que constituye un defecto impeditivo de la inscripción».

R. 17.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga) (BOE 16.02.2022).

I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Herencia: La renuncia a la legítima no confiere el derecho a los descendientes del legitimario

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.09.2014, R. 23.10.2017 y R. 19.02.2020. En este caso, se adjudica la herencia a quien se afirma es el único heredero, según testamento en el que el testador instituye herederos a sus tres hijos: a dos, en la legítima estricta; y al tercero, en el resto del caudal hereditario; con sustitución vulgar por sus respectivos descendientes, y tras la renuncia de los dos hijos legitimarios. La registradora entiende que con la sustitución vulgar sin expresión de casos, la renuncia de los herederos a su legítima estricta determina el llamamiento a sus descendientes. Pero la Dirección reitera que los descendientes de un legitimario renunciante no pueden alegar derecho alguno a la legítima, pues han perdido la expectativa de ser legitimarios por razón de la renuncia de aquél (cfr. art. 985.2 C.c.) y pasan a ser unos herederos extraños a la legítima, de manera que la sustitución vulgar a su favor solo cabe sobre el tercio de libre disposición; «debe interpretarse que, para el caso de que los instituidos únicamente en la legítima estricta renuncien a ésta, se ha querido excluir que la porción hereditaria vacante de cada instituido renunciante pase a sus respectivos descendientes, toda vez que, al no haber dispuesto el testador que dicha porción se atribuya –con cargo a la mejora o, en su caso, al tercio de libre disposición– a tales sustitutos, la legítima renunciada corresponde por derecho propio al coheredero que ha aceptado la herencia (art. 985.2 C.c.)».

R. 18.01.2022 (Notario Carlos Pérez Ramos contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias) (BOE 16.02.2022).

I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Herencia: Efectos retroactivos de la derogación del antiguo art. 28 LH
Herencia: Procedencia de cancelación de la afección derivada del antiguo art. 28 LH

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.01.2022.

R. 18.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-14) (BOE 16.02.2022).

I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Urbanismo: Deben formalizarse las segregaciones previas al proyecto de reparcelación
Urbanismo: Formalidades de las certificaciones aportadas
Urbanismo: Las modificaciones del proyecto exigen la tramitación de una operación jurídica complementaria

Se trata del mismo caso resuelto en R. 27.01.2021 (certificación administrativa aprobatoria de un proyecto de reparcelación), contra la calificación emitida ahora a la vista de los documentos presentados para la subsanación de los defectos de entonces:

–Subsiste el problema de unas eventuales segregaciones que parecen deducirse del proyecto aprobado y que, sin embargo, no han sido debidamente formalizadas en la certificación presentada como trámite previo a la inscripción de las fincas resultantes (arts. 68.5 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 8.2 RD. 1093/1997). Es defecto que, como dice la Dirección, podrá subsanarse «mediante el correspondiente procedimiento administrativo con intervención del titular afectado y que quede reflejado en certificación municipal»; o, si no hubo tales segregaciones, aclarando que se trata de una mera rectificación superficial amparada en el art. 8 RD. 1093/1997.

–Otros defectos se refieren a las formalidades de la certificación aportada, «expedida con la sola firma manuscrita del secretario sin el visto bueno del alcalde, lo que no resulta conforme con lo dispuesto en el art. 205 RD. 2568/28.11.1986, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales; [...] dicho defecto no puede considerarse subsanado en virtud de un acta notarial de manifestaciones por quien ya no ostenta cargo alguno en el Ayuntamiento».

–Se confirma también que «el contenido de las certificaciones debe formar parte del proyecto como título inscribible»; y, cuando no hay «mera rectificación de errores materiales del acto administrativo que se certifica», sino que se trata de «la omisión en el contenido del proyecto aprobado de circunstancias como la existencia de construcciones o de la naturaleza de las fincas de resultado», son «previsiones complementarias que deben incorporarse al contenido del proyecto mediante la tramitación de una operación jurídica complementaria con notificación a los afectados».

–«No se comparte, sin embargo, el defecto consistente en que dichas certificaciones deben contar con la referencia del registro de documentación municipal. Si la calificación del registrador se extiende a las formalidades extrínsecas del documento administrativo, debe entenderse que las mismas se limitan a aquellas que vengan impuestas por normas imperativas como requisito de validez o constituyan una garantía de autenticidad del propio documento», lo que no ocurre con el número de orden o referencia al registro.

R. 18.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo - 2) (BOE 16.02.2022).

I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Herencia: Documentación necesaria en caso de declaración notarial de herederos ab intestato

Ante una escritura de herencia intestada, la registradora señala como defecto que deben aportarse copias auténticas de las actas de declaración de herederos y certificados originales del Registro General de Actos de Última Voluntad y de defunción del causante. Dice la Dirección que el art. 76 RH dispone consignar en la inscripción los particulares de la declaración judicial de herederos (lo mismo debe entenderse de la declaración notarial), por lo que podría inscribirse la herencia «si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad» (cita las R. 08.07.2005 y R. 12.11.2011). En este caso, en la escritura se reseña el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, con indicación de la notaria autorizante, fecha de autorización, el nombre y apellidos de los ocho hijos que fueron declarados herederos por partes iguales, así como el nombre y apellidos del cónyuge viudo a quien se reconoce la cuota usufructuaria de legítima; no se indican, por tanto, todos los datos que, como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, R. 12.11.2015, R. 16.11.2015, R. 20.12.2017 y R. 15.01.2020), son necesarios para la calificación e inscripción relativos a la apertura de la sucesión, los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, la ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos, último domicilio del causante, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato».

R. 19.01.2022 (Notaria Lorea Vázquez Romero contra Registro de la Propiedad de Terrassa-5) (BOE 16.02.2022).

I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
Bienes gananciales: Rectificación de carácter ganancial que consta en la inscripción

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 15.10.2021). En este caso, la compraventa realizada por una señora casada se inscribió en su día a favor de ella y de su cónyuge «conjuntamente y para la sociedad conyugal»; ahora presenta una instancia en la que solicita «se rectifique el Registro en el sentido de sustituir la expresión de régimen económico legal por el

de conquistas y de hacer constar el carácter privativo de la finca». Repite la Dirección que «los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1.3 LH)» y que «la rectificación de los mismos exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho», o en su defecto, resolución judicial (art. 40 LH).

R. 19.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cullera) (BOE 16.02.2022).

I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Documento judicial: Actuación de oficio del registrador para colaborar con las autoridades judiciales

Por sentencia firme se declaró la nulidad del título de adquisición de una finca, que había sido el acuerdo amistoso entre la sociedad titular y la unión temporal de empresas adjudicataria del sistema de expropiación de un sector urbanístico y, ante la falta de entrega de las fincas de reemplazo, impuso a la expropiante la indemnización correspondiente a la expropiada; con base en esta sentencia se solicita ahora que se cancele la afección de la finca expropiada a la materialización del aprovechamiento urbanístico que sirvió de contraprestación. Dice la Dirección que «este Centro Directivo permite modalizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales [cita varias resoluciones: las más recientes, R. 23.12.2013, R. 13.06.2014 y R. 13.02.2017], de forma que no se caiga en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a la que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio»; lo que ocurre es que «en el presente supuesto no se infiere indubitadamente de la sentencia la cancelación de la materialización del aprovechamiento urbanístico inscrito», por lo que desestima el recurso.

R. 19.01.2022 (Posmocan Los Gavilanes, Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982, de 26 de mayo», contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 16.02.2022).

I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

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

Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de repre-

sentaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante en la que «debe valorarse la existencia de una georreferenciación contradictoria aportada sobre la delimitación de las fincas. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto». Y con la advertencia de que, «existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al deslinde de fincas (art. 200 LH), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (art. 103 bis LH)».

R. 19.01.2022 (Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar - 3) (BOE 16.02.2022).

I.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Extranjeros: No pueden otorgar actos de derechos territoriales que exigen vecindad civil determinada
Galicia: Los extranjeros no pueden otorgar pactos sucesorios de Derecho gallego

«El expediente que ahora se resuelve se refiere a un pacto de mejora con entrega de bienes de presente sujeto al Derecho gallego, que, habida cuenta de la concurrencia de un disponente extranjero, determina nuevamente el análisis del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones» (la Dirección considera especialmente el art. 27.3 Rto. UE 650/2012). La Dirección confirma que, «al ser necesario ostentar vecindad civil gallega para que el otorgante se sujete a la ley gallega, y resultando la vecindad civil una cualidad reservada a españoles, siendo extranjero el otorgante no procede el otorgamiento de pacto sucesorio de mejora con entrega de bienes de presente»; además de que esa transmisión de presente puede implicar una «professio iuris» tácita, pero parcial, contraria a la unidad de la sucesión en el Derecho europeo.

R. 20.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2) (BOE 16.02.2022).

I.B.37. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Compraventa: Descripción de fincas que se suponen incluidas en una venta global

Se debate sobre la inscripción de la compraventa de una finca que a juicio de la registradora no ha sido objeto de transmisión en el contrato privado de compraventa elevado a público en la escritura que ha sido objeto de calificación. La Dirección aprecia que sí hay una referencia a ella en el contrato y que, «a efectos del cumplimiento de los requisitos que impone el principio hipotecario de especialidad o determinación,

la misma escritura se remite a la descripción de la finca contenida en la nota simple protocolizada, de modo que estarían cumplidas sus exigencias».

R. 24.01.2022 (Júcar Inversiones Renovables, SL, contra Registro de la Propiedad de San Clemente) (BOE 17.02.2022).

Se debatía sobre unos terrenos afectos a dos centrales hidroeléctricas que se vendían; era una cuestión de interpretación sin interés fuera del caso concreto.

I.B.38. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Pareja de hecho: Comunidad de apreciada judicialmente deducida de pactos tácitos

Se trata de una sentencia por la que se reconoce una copropiedad derivada de una convivencia «more uxorio», «al haber quedado probada en el seno del procedimiento la convivencia 'more uxorio' y la voluntad tácita de constituir un acervo común». «Como primer defecto señala la registradora, que no resulta de la sentencia un título válido material de adquisición por parte del demandante»; pero la Dirección, siguiendo la línea de la S. 05.12.2005, entiende que «habrá de estarse a lo pactado por las partes, pero dicho pacto no se requiere que sea expreso, admitiéndose los pactos tácitos que puedan deducirse de los 'facta concludentia'», y en este caso el tribunal admite como título material «un pacto por el que las partes decidieron tácitamente constituir una comunidad de bienes»; y esa decisión judicial no puede calificarse por el registrador. En cambio, aprecia los defectos de «que la sentencia no está debidamente firmada ni sellada y no puede garantizarse su autenticidad»; la Dirección cita el art. 28 L. 18/05.07.2011, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, que impone el código seguro de verificación. Y también confirma que no pueden presumirse las cuotas de adquisición, que deben constar, según el art. 54 RH, sin que el registrador pueda presumirlas.

R. 24.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-6) (BOE 17.02.2022).

I.B.39. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Rectificación del Registro: Rectificación del error de concepto sin consentimiento del titular

En su día se había inscrito la segregación y venta de tres fincas, inscribiendo como libre de cargas tanto el resto de la matriz como las fincas segregadas, sin referencia a una servidumbre preexistente sobre la originaria matriz en favor de otra finca; ahora se vuelve a presentar la misma escritura con solicitud de rectificación de aquel error. La registradora objeta que ahora consta inscrita una posterior transmisión de aquella finca resto como libre de cargas, por lo que no puede pretenderse la rectificación sin consentimiento del actual titular registral. Pero la Dirección observa

que la servidumbre de que se trata constaba en anteriores asientos del Registro, y «cuando el error de concepto se ha cometido en determinados asientos posteriores por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el propio Registro y resulta claramente de tales asientos, procede la rectificación, sin necesidad de consentimiento de los titulares de derechos posteriores que, forzosamente, han de quedar afectados por el contenido de todos los asientos vigentes (o parte de los mismos) del folio real respectivo»; salvo que la registradora entienda que no hubo error de concepto (art. 218 LH).

R. 24.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baena) (BOE 17.02.2022).

I.B.40. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Herencia: Inscripción sin necesidad de intervención de beneficiados por modo o legado de cantidad

La causante de la herencia había instituido heredera a una sobrina, nombrado albacea contador partidor y dispuesto que se retribuyera en la cuantía que decidiera el albacea a las personas que en los últimos momentos de su vida hubieran atendido a la testadora; ahora se presenta escritura en la que la heredera se adjudica la herencia y el albacea declara que no procede retribución por cuidados, dado que la persona que atendió a la testadora, renunció a cualquier beneficio de la herencia. La registradora entiende que «la renuncia de dicho 'legado' debe constar en documento público». Pero dice la Dirección que «según el testamento en que se basa la adjudicación hereditaria, ésta no se sujeta a condición suspensiva consistente en el pago de la retribución ordenada por la testadora; por ello, sin necesidad de prejuzgar sobre la consideración de esa obligación como propiamente retribución por servicios prestados, como carga a la que se refiere el art. 797 C.c. o como verdadero legado de cantidad, debe concluirse que la escritura calificada es inscribible»: además de que «la legislación hipotecaria muestra soluciones, puesto que, en garantía del cobro, el legatario de cantidad tiene la posibilidad de solicitar anotación preventiva sobre todos los bienes hereditarios».

R. 25.01.2022 (Notario Pedro Esteban Feliú contra Registro de la Propiedad de Valencia-14) (BOE 17.02.2022).

I.B.41. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Herencia: Efectos retroactivos de la derogación del antiguo art. 28 LH
Herencia: Procedencia de cancelación de la afección derivada del antiguo art. 28 LH

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.01.2022 y R. 18.01.2022

R. 25.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cádiz-3) (BOE

17.02.2022).

I.B.42. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Descripción de la finca: Necesidad de explicar en la calificación las dudas estimadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Descripción de la finca: El expediente del art. 199 LH no está sujeto a las normas de procedimiento administrativo

«El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado y que, de la documentación aportada por este, resultan, a su juicio, dudas acerca de la fijación de un lindero e invasión de finca ajena. El promotor recurre solicitando, en síntesis, la nulidad absoluta de la resolución impugnada por haberse prescindido del trámite de audiencia en los términos establecidos en el art. 82 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, invocando su aplicación supletoria al recurso, y que no le ha sido notificado el contenido del escrito de oposición del colindante». Pero dice la Dirección que «el procedimiento registral tiene una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria» y, según el art. 199 LH, «no es necesario que se dé traslado íntegro de las alegaciones presentadas, pero sí que la nota exprese de manera suficiente por qué de aquellas resulta que no puede accederse a la inscripción pretendida, desvirtuando la presunción de exactitud de la representación gráfica catastral»; por lo que estima parcialmente el recurso, «en el sentido de que deba motivarse la calificación reflejando para ello en forma suficiente el contenido de las alegaciones formuladas en la tramitación del expediente»; pero lo desestima en cuanto a la declaración de nulidad del expediente.

R. 25.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baeza) (BOE 17.02.2022).

I.B.43. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Bienes gananciales: En la adquisición por un cónyuge deben constar las circunstancias del otro

Se trata de una escritura de herencia en la que se contiene alguna adquisición a título oneroso. La Dirección confirma que es necesario indicar las circunstancias personales del cónyuge de la adquirente, pues la adquisición se verifica con carácter ganancial (art. 51.9.a RH); sin que puedan tomarse en cuenta documentos aportados en el recurso que fueron objeto de calificación registral (art. 326 LH).

R. 26.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-16) (BOE 17.02.2022).

I.B.44. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición

En su día la testadora había instituido heredera a su hija, y legado a dos nietos, hijos de un hijo premuerto, la legítima, en pago de la cual les adjudica determinadas fincas y faculta a la heredera para pagar en metálico la diferencia. Ahora se presenta escritura de herencia otorgada únicamente por la heredera. La Dirección confirma que es necesaria la intervención de los legitimarios (ver R. 05.09.2019 y otras muchas), toda vez que no hay contador partidor (ver R. 28.09.2020) ni puede entenderse que la asignación de bienes para pago de legitimas sea una verdadera partición hecha por la testadora, sino unas simples normas de partición.

R. 26.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de León-3) (BOE 17.02.2022).

I.B.45. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 26 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Vivienda familiar: Declaración de que no es vivienda familiar de los comparecientes

Ante la venta de una vivienda por los dos copropietarios con carácter privativo, «la registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no consta la manifestación de la vendedora casada de no ser la finca enajenada la vivienda habitual de su familia, en los términos exigidos por los arts. 1320 C.c. y 91 RH». Lo que se decía en la escritura es que no era «la vivienda habitual familiar de nadie que no comparezca en la presente escritura». La Dirección entiende que la fórmula empleada «cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias».

R. 26.01.2022 (Notario Leopoldo Martínez de Salinas Alonso contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 17.02.2022).

No es la primera vez que la Dirección admite fórmulas que, con un retorcimiento semántico, podrían burlar las previsiones legales: el que ha abandonado a su familia en aquella vivienda y se ha mudado a otra puede decir sin mentir que no es «su» vivienda familiar, pero no podría decir que no es «la vivienda de su familia».

En este caso la cuestión no tenía mayor importancia porque, como explica la Dirección, «a mayor abundamiento, en casos en que el acto dispositivo tiene por objeto únicamente una participación indivisa de la vivienda debe tenerse en cuenta que el derecho individual de un comunero casado sobre el uso o goce de la cosa común no derivará naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, acuerdo que tampoco consta en el presente caso (cfr. R. 10.11.1987, R. 27.06.1994 y R. 11.01.2018)». Esto debería conducir a no exigir la declaración cuando no se tenga más que una parte indivisa de la vivienda.

I.B.46. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Vivienda familiar: No puede exigirse declaración sobre ella al británico que vende una parte indivisa

Se trata de la venta de una vivienda por sus tres copropietarios, uno de los cuales, británico, compró en estado de divorciado y vende ahora como casado en régimen legal de separación de bienes del Derecho Británico; dice el notario que su ley nacional ha sido tenida en cuenta para calificar su capacidad. La registradora objeta que «no se indica si la vivienda es o no la habitual de la familia o si, de acuerdo con el derecho que rija los efectos de su matrimonio, los cónyuges pueden disponer libremente de la vivienda que consta a su nombre». La Dirección estima que es excesiva esa exigencia («exigencias que no se imponen a españoles y dificultarían no solo la transmisión sino el acceso al crédito para la financiación de bienes inmuebles a un no nacional»); además de que, «en el sistema legal británico la absoluta separación de patrimonios de cada uno de los cónyuges conduce a la libre administración y disposición de cada uno sobre sus bienes propios»; de que «el notario autorizante ha hecho constar que ha tenido en cuenta la ley nacional del disponente»; y de que no pueden imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre el uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarán naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, que no consta, y que, por cierto, vendría a entorpecer la extinción de la comunidad (ver R. 10.11.1987).

R. 31.01.2022 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Alcudia) (BOE 17.02.2022).

I.B.47. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Documento judicial: No puede inscribirse la resolución impuesta a persona distinta del titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la resolución judicial dictada en procedimiento contra persona distinta del titular registral

En su día se formalizó e inscribió la transmisión de un solar a cambio de cuatro fincas resultantes de una obra futura, que debían entregarse libres de cargas; incumplida la obligación del adquirente, el transmitente obtiene sentencia firme en la que se declara la propiedad del demandante sobre las cuatro fincas y la nulidad de las hipotecas impuestas sobre ellas, y se ordena la cancelación de estas. El registrador inscribe la declaración del dominio y deniega la cancelación porque «el titular de las hipotecas que se ordena cancelar no ha sido parte en el procedimiento judicial» (art. 20 LH). La Dirección reitera una vez más que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes y que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho. Y, por tanto, «para que la sentencia despliegue toda su eficacia y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad

del asiento registral con anterioridad a los mismos– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado»; y confirma la actuación registral, en cuanto a «la posibilidad de reflejar registralmente la nulidad, declarada judicialmente, de un título de dominio inscrito, a pesar de que no se puedan cancelar las cargas posteriores basadas en éste» (cita la R. 24.02.2001).

R. 31.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 6) (BOE 17.02.2022).

I.B.48. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022)

Anotación preventiva de prohibición de disponer: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace imposible la prórroga
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; la Dirección cita especialmente la R. 05.02.2015, según la cual, constando la anotación preventiva cancelada con ocasión de extenderse un asiento posterior, el asiento de cancelación practicado, de conformidad con el art. 1.3 LH, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley. Y, entendiendo el recurrente que no fue correcta la cancelación de la anotación caducada, añade la Dirección que no es cuestión que pueda resolverse en recurso gubernativo, precisamente por estar el asiento de cancelación practicado bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH).

R. 31.01.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marchena) (BOE 17.02.2022).

Sobre los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias del Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario.

I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Hipoteca: Actuación en el procedimiento de apremio fiscal contra herencia yacente
Herencia: Actuación en el procedimiento de apremio fiscal contra herencia yacente
Hipoteca: Ejecución: Es necesario el requerimiento el hipotecante no deudor, también en apremio administrativo

«El presente recurso tiene como objeto la inscripción de la certificación de un

acta de adjudicación librada en un procedimiento de apremio por deudas a la Seguridad Social y en virtud de la ejecución, por medio de dicho procedimiento, de la hipoteca que una tercera persona constituyó para garantizar la deuda que una sociedad mercantil tenía con la señalada institución». El registrador se opone a la inscripción por dos motivos:

–«No ha quedado debidamente acreditado que se haya notificado al hipotecante no deudor, o a sus correspondientes herederos, el oportuno requerimiento de pago, la tasación de la finca ejecutada y la providencia de subasta». La Dirección confirma que, «aunque el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social no contiene una disposición específica referida a la notificación al hipotecante no deudor, en la medida en que se trata de un trámite que afecta de forma esencial al derecho del titular registral, y que el registrador ha de asegurarse de que este no haya sufrido indefensión, ha de entenderse que, al igual que debe requerírsele de pago y notificarle la diligencia de subasta, también se le ha notificar la fijación del valor de la finca ejecutada para que pueda defender su derecho en ese trámite procedimental».

–«Para tramitar el procedimiento con los hijos de la hipotecante no deudora, es necesario acreditar el fallecimiento de ésta y que aquellos son realmente sus herederos». Respecto al fallecimiento, dice la Dirección que es «necesario que se acredite el hecho del fallecimiento de la titular registral mediante el correspondiente certificado de defunción aportado en tiempo y forma para que el registrador pueda examinarlo al realizar su calificación, sin que pueda tenerse en cuenta el que ha sido aportado con el escrito de recurso» (art. 326 LH). En cuanto a la justificación de la cualidad de herederos, reitera la doctrina de la R. 14.10.2021, en el sentido de que «ha de entenderse suficiente, para considerar adecuadamente llamada la herencia yacente al procedimiento, con que se notifique a alguna de las personas llamadas a la herencia; y los hijos del causante son personas llamadas a la herencia, tanto en su condición de legitimarios (art. 807 C.c.), como en la de eventuales sucesores abintestato (art. 930 C.c.)».

R. 01.02.2022 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de Benaguasil) (BOE 22.02.2022).

I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Doble inmatriculación: El expediente del art. 209 LH requiere que el registrador aprecie coincidencia de las fincas

«La registradora suspende el inicio del expediente por no resultar acreditada la doble inmatriculación». Y, efectivamente, «de la instancia y del contenido del Registro no resulta con la debida claridad la existencia de una doble inmatriculación»: no coinciden las superficies de las fincas registrales, una de ellas «está inscrita sin referencia catastral, por lo que la descripción es meramente literaria, sin que pueda ubicarse sobre la cartografía catastral», no coincide la partida en las que se ubican, ni los linderos, ni las sucesivas titularidades. «Procede, por tanto, reiterar la doctrina de las R. 20.10.2020 y R. 30.10.2020, por la cual, la primera actuación del registrador ha de ser la de apreciar la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de que efectivamente exista doble inmatriculación, total o parcial; apreciación que

habrá de efectuar examinando los libros del Registro, la aplicación registral para el tratamiento de bases gráficas y la cartografía catastral; pero, si decide no tramitar el expediente, su negativa deberá estar debidamente motivada»; si bien, como señaló la R 03.10.2018, «quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble» (art. 209.7.3 LH)».

R. 01.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lleida-3) (BOE 22.02.2022).

I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

División y segregación: En una segregación no es posible inscribir el resto y no la porción segregada

«En una escritura se segregación se solicita que sólo se inscriba la porción resto y no la segregada». La Dirección deniega esa posibilidad, que «no existe ni resulta permitida en la legislación vigente; [...] no resulta de aplicación el art. 47.3 RH, pues no estamos ante segregaciones pasadas no presentadas a inscripción ni inscritas debidamente cuando se presenta a inscripción un negocio jurídico sobre el resto tras dichas segregaciones pasadas no inscritas, sino que estamos ante una segregación que se efectúa ahora y que se rige por el párrafo primero» (inscripción de la porción segregada con número diferente).

R. 01.02.2022 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 22.02.2022).

I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Régimen económico matrimonial: No es necesaria su consignación en actos mortis causa
Herencia: En actos mortis causa no es necesario consignar el régimen económico matrimonial

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 27.04.1999, R. 16.07.2009, R. 05.03.2020 y R. 21.09.2021. Dice la Dirección que «la adquisición hereditaria formalizada no afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, quedando encuadrada en la excepción a la aplicación de la exigencia a que se refieren los arts. 51.9 RH y 159 RN. [...] Caben, ciertamente, supuestos excepcionales en los que por ley o pacto exista entre los cónyuges una comunidad de tipo universal, pero precisamente por ese carácter han de ser objeto del mismo tratamiento, de suerte que es lo excepcional lo que ha de declararse y no la exclusión de lo ordinario; [...] será posteriormente, en el momento de la realización de actos dispositivos sobre el bien adquirido por herencia, cuando deberá tenerse en cuenta el régimen económico-matrimonial del heredero».

R. 02.02.2022 (Notaria Lorena Lamana Riesco contra Registro de la Propiedad de Bilbao-13) (BOE 22.02.2022).

I.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Extranjeros: El conocimiento de su régimen económico matrimonial es preferente a la remisión del art. 92 RH
Extranjeros: El régimen indio de separación exige la proporción en que adquieren los cónyuges
Régimen económico matrimonial: El régimen indio de separación exige la proporción en que adquieren los cónyuges
Régimen económico matrimonial: En el de separación de bienes debe constar la proporción en que adquieren los cónyuges

Se trata de una compraventa en la que adquieren unos cónyuges indios aseverando que su matrimonio se sujeta al régimen legal subsidiario de La India. «La registradora señala como defecto que en el Derecho indio no existe propiamente un régimen de bienes del matrimonio; al igual que ocurre, por ejemplo, en el Derecho inglés o en el Derecho islámico, cada cónyuge conserva la propiedad privativa de sus bienes adquiridos por cualquier título antes del matrimonio o constante el mismo, y los conserva sin limitaciones una vez disuelto. El matrimonio, opera, en consecuencia, como un régimen de separación absoluta de bienes, por tanto, deberá hacerse constar la proporción en que adquiere cada cónyuge». La Dirección confirma la calificación, reiterando la doctrina de las R. 31.08.2017 y R. 10.06.2020, toda vez que «la aplicación del art. 92 RH no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera»; por lo que, establecido que el régimen legal supletorio es de separación de bienes, «no existe la posibilidad de inscribir conforme resulte de la aplicación del Derecho extranjero, por no haberse hecho constar la cuota de adquisición de cada cónyuge, ya que no debe presumirse que la adquisición sea por partes iguales» (art. 54 RH).

R. 02.02.2022 (Notario Jorge-Antonio Milz Ramón contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 22.02.2022).

I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022)

Impuestos: La justificación del de «plus valía» municipal no varía por la S.TC 26.10.2021

«El registrador suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no acreditarse la presentación a liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal) o la comunicación a que se refiere el art. 110.6 RDLeg. 2/05.03.2004, Ley Reguladora de las Haciendas Locales, al correspondiente Ayuntamiento (art. 254.5 LH). [...] Los recurrentes alegan que la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de determinados artículos de la Ley Reguladora de Haciendas Locales [por S.TC 26.10.2021] supone su expulsión del

ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad». Pero dice la Dirección que «lo declarado nulo por la sentencia es el sistema de cálculo de la base imponible del impuesto, pero no el impuesto mismo, por lo que las demás cuestiones relativas al mismo deben considerarse subsistentes y, en especial, la necesidad de asegurarse de que las administraciones correspondientes sigan teniendo la información de los hechos imponibles generadores del impuesto que se sigan produciendo. Esto, unido a que sigue plenamente vigente el art. 254.5 LH, permite concluir que la actuación de los registradores debe seguir siendo la misma que ha venido siendo hasta la fecha. [...] Sin perjuicio del derecho que asiste a todos los contribuyentes de alegar la no sujeción o instar ulteriormente una impugnación tributaria».

R. 02.02.2022 (Sánchez Espino Gestión Económica, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 22.02.2022).

I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Propiedad horizontal: No es necesaria licencia para divisiones antiguas de departamentos
Propiedad horizontal: División de departamento y eventuales propietarios afectados
Propiedad horizontal: Interpretación de la cláusula de libre división de locales

Se trata de una escritura en la que «se declara el cambio de uso de determinada finca en régimen de propiedad horizontal, destinada a local de oficinas, de modo que se destina a uso residencial, y se subdivide horizontalmente, resultando dos departamentos independientes destinados a vivienda»; se incorpora informe de arquitecto técnico en que consta que la finca está habilitada como dos departamentos de uso residencial desde hace más de veinte años; los estatutos de la propiedad horizontal permiten la libre división de los departamentos si no «trasciende al exterior». El registrador señala tres defectos:

–«Falta la licencia para la subdivisión del local que es necesaria, conforme al art. 10.3 LPH». Pero la Dirección estima que se ha acreditado la antigüedad de la división y del destino de la finca y, además, no consta la existencia de anotación preventiva de iniciación de expediente de disciplina urbanística. «Resulta por tanto de aplicación la doctrina sentada por este Centro Directivo para este tipo de casos, procediendo la estimación del recurso en cuanto a este defecto; ahora bien, el registrador dará cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas y hará constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación (cfr. art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana)».

–Conforme al art. 10.3 LPH, si algún copropietario ha sido particularmente afectado será necesario su consentimiento. Pero «esta objeción del registrador no puede ser confirmada, habida cuenta de su formulación como obstáculo hipotético, pues se refiere al hecho de que algún copropietario haya sido particularmente afec-

tado, pero no indica si en realidad existe algún copropietario que se encuentre en tal situación ni, por ende, en qué consiste esa supuesta o contingente afectación».

–Sobre la cláusula estatutaria, considera necesario que se aclare ese extremo de la «trascendencia exterior» para determinar si es necesario o no el acuerdo de la junta conforme al art. 10.3 LPH. Pero la Dirección advierte de que «las normas estatutarias de la propiedad horizontal deben interpretarse a la luz de las normas sobre interpretación contenidas en el Código Civil»; y de estas, y de otras cláusulas de los mismos estatutos, deduce que «se quiere excluir del supuesto de división autorizada aquellos casos en que afecte a elementos comunes exteriores o a la propiedad privativa de los demás copropietarios»; la nota de calificación no concreta «razón alguna por la que considere que la división formalizada tiene 'trascendencia exterior'».

R. 07.02.2022 (Notario Luis-Enrique Muñoz Aibar, contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 24.02.2022).

I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Urbanismo: Cancelación por caducidad de las notas de afección urbanística

Se trata de una instancia se solicita la cancelación por caducidad de dos notas marginales de afección urbanística al pago de los costes de urbanización y al pago de las compensaciones económicas sustitutivas correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento medio objeto de cesión. El registrador deniega la cancelación por estimar que dichas notas se rigen por el art. 73 RD. 1093/04.07.1997, y que por ello «se trata de unos asientos de duración indefinida, y no sujetos a plazo de caducidad». Pero dice la Dirección que «no son meras notas de publicidad noticia, de duración indefinida, sino asientos para hacer constar la afección real de una finca al pago de determinadas obligaciones urbanísticas, como auténtico gravamen real oponible a terceros», sujetas por tanto al plazo de caducidad de siete años, según el art. 20 RD. 1093/1997; el registrador consideraba que no era aplicable este último precepto por no tratarse de afección por un proyecto de equidistribución; pero también dice la Dirección que la equidistribución no es exclusiva de los proyectos de reparcelación propiamente dichos, sino que «puede materializarse de diferentes formas en su modalidad de ejecución asistemática en ámbitos de suelo urbano no consolidado», y eso «es lo que ocurre en el presente supuesto, en el que consta practicada la afección real en virtud de acuerdo de la Administración actuante adoptado con ocasión de la concesión de una licencia respecto a fincas incluidas en un área de reparto objeto de una actuación de transformación urbanística pero que no cuentan con unidad de ejecución delimitada».

R. 07.02.2022 (V&V Serrano 2020, S.L., contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 2) (BOE 24.02.2022).

I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Arrendamiento urbano: En la ejecución de hipoteca es necesaria manifesta-

ción sobre la situación arrendaticia urbana
Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Su inscripción requiere notificación al arrendatario o declaración de libertad de arrendamientos

Se trata de «un acta de adjudicación por subasta pública de dos fincas, consistentes en vivienda y plaza de garaje, en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria. El registrador suspende la inscripción por no existir en el documento calificado manifestación expresa sobre la situación arrendaticia de la vivienda objeto de adjudicación, no siendo suficiente, a su juicio, que en el expediente administrativo de apremio se haga constar que no se tiene constancia de que la finca esté arrendada» (art. 25 LAU). Confirma la Dirección (cita las R. 08.11.2012, R. 10.07.2013 y R. 10.10.2019) que para cumplir la exigencia de notificación al arrendatario a efectos del posible ejercicio del retracto (art. 25 LAU) no basta una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios; «debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A tal efecto, este Centro Directivo tiene declarado que, dadas las particularidades de la transmisión, dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador».

R. 08.02.2022 (Inversiones Financieras Acic, S.L., contra Registro de la Propiedad de Marbella-3) (BOE 24.02.2022).

I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Inmatriculación: No puede hacerse con investigación en curso sobre la titularidad catastral de la finca

La registradora deniega la inmatriculación de una finca (escritura de aportación a gananciales) porque, dudando sobre la coincidencia total o parcial con otra de dominio público, ha pedido informe al Ayuntamiento y este se ha opuesto a la inmatriculación por apreciar tal coincidencia parcial. La Dirección confirma la denegación, «la existencia de un procedimiento de investigación en curso respecto de la titularidad catastral de la finca cuya inmatriculación se solicita puede justificar las dudas fundadas de la registradora sobre la invasión del dominio público»; y «no corresponde a la registradora instar al Ayuntamiento la rectificación del informe emitido, con las alegaciones de la interesada sobre la existencia de un presunto error de hecho en dicho informe; [...] corresponde a la interesada instar la rectificación del informe ante la Administración Pública, y en su caso ejercitar los correspondientes recursos contra la eventual confirmación de su oposición por parte del Ayuntamiento».

R. 08.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 24.02.2022).

I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24

DE FEBRERO DE 2022)

Inmatriculación: No puede hacerse por sentencia dictada con otro fin y que no la ordena expresamente

«La inmatriculación mediante sentencia obtenida en juicio declarativo es admisible, conforme al art. 204.5 LH [redacción por L. 13/24.06.2015] y siempre que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el art. 203 LH, deban intervenir en el expediente de jurisdicción voluntaria, previsto en dicho precepto y destinado a la inmatriculación de la finca, observándose las demás garantías prevenidas en el citado art. 203 LH». Uno de los requisitos es que la sentencia expresamente ordene la inmatriculación, En este caso, «de los términos de la sentencia se desprende con toda claridad que el objeto del proceso se circunscribió a la reivindicación de propiedad planteada por las actoras», no obtener un título formal para inmatricular; en consecuencia, «el proceso seguido nada ha tenido que ver con la inmatriculación de la finca reivindicada, de manera que ni los actores solicitaron la citación de los titulares de fincas colindantes ni, lógicamente, el juez ordenó la práctica de prueba alguna en tal sentido»; tal citación a los colindantes es esencial, para «evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar asimismo que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación; [...] por otro lado, es necesario que el título inscribible recoja la causa o título material de la adquisición, sin que puedan inscribirse declaraciones abstractas de dominio o de cualquier otro derecho (cfr. art. 9 LH y R. 19.01.1994 y R. 10.03.2004)». No se pueden tomar en consideración una escritura complementaria, por no haber sido presentada copia autorizada (art. 3 LH), ni otros documentos que no presentaron a calificación (art. 326 LH).

R. 09.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-1) (BOE 24.02.2022).

I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Zonas de interés militar: Necesidad de autorización para la adquisición por ciudadanos británicos

«Mediante escritura de ampliación de obra y compraventa, dos cónyuges de nacionalidad británica, previa ampliación de obra nueva (a través de declaración de obra nueva por antigüedad) por la parte transmitente, adquieren el pleno dominio de la finca, por mitad y pro indiviso». La finca está situada en una de las zonas definidas como de interés para la defensa nacional en la L. 8/12.03.1975, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional. Y «el registrador suspende la inscripción por no acreditarse la preceptiva autorización militar exigible para la adquisición por parte de extranjeros no comunitarios de la finca o, en su defecto, acreditarse, que dicha finca queda fuera del ámbito de aplicación del citado régimen de autorización por concurrir respecto a la misma las circunstancias previstas en los arts. 35 y 38 RD. 689/10.02.1978, su Reglamento» (plan urbanístico, declaración de la zona de interés turístico nacional o en situación en núcleo urbano o zona urbanizada o de ensanche;

además, «en la Orden de servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, se dictan instrucciones para la racionalización de la autorización para adquisición de inmuebles por extranjeros no comunitarios, y se excluye la necesidad de autorización militar en todos los supuestos del art. 21, núm. 3 y 4, RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, esto es, en los que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado». La Dirección confirma la calificación registral y advierte de que «el defecto puesto en la nota de calificación es fácilmente subsanable mediante la aportación del correspondiente certificado acreditativo de la calificación urbanística de la finca. En caso de que no tenga tal calificación urbanística acreditada de suelo urbanizado, y sea no urbanizable o rústica, será necesario haber obtenido la autorización militar con carácter previo al otorgamiento, tal como exige el precepto legal anteriormente mencionado, deviniendo insubsanable el defecto».

R. 09.02.2022 (Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-3) (BOE 24.02.2022).

El régimen de las zonas de interés para la defensa puede verse detallado en comentario a la R. 19.10.2017.

I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Rectificación del Registro: Reuiere consentimiento de los interesados o resolución judicial
Obra nueva: La constancia registral de una obra requiere su previa declaración
Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sin mandamiento judicial
Anotación preventiva por defecto subsanable: No puede tomarse estando pendiente recurso gubernativo

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, se presenta instancia en la que se afirma que determinada inscripción no es ajustada a Derecho en cuanto al cambio de titularidad y que contiene un error en la descripción de la finca al omitir la existencia de determinada edificación, y manifiesta haber interpuesto demanda con esas pretensiones y haber solicitado anotación preventiva de demanda. La Dirección confirma la denegación de la cancelación por estar el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH); de la constancia de la obra, por no presentarse declaración de obra nueva; de la demanda, por no presentarse mandamiento que la ordene; y de la anotación preventiva por defecto subsanable, porque no procede practicarla cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto («no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso»).

R. 09.02.2022 (Sección de Acción Deportiva Villaverde San Andrés, contra Re-

gistro de la Propiedad de Madrid-16) (BOE 24.02.2022).

I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Inmatriculación: No puede hacerse sin precisión de la superficie que se estima correcta

«Solicitada la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH, la registradora la rechaza porque en la descripción de la finca, que es coincidente en el título inmatriculador y el previo, se dice que tiene una determinada superficie según 'hijuelas', pero que según Catastro tiene otra distinta». La Dirección confirma que «la expresión de dos superficies distintas, sin aclarar cuál es la que los otorgantes estiman correcta, resulta ambigua e inadmisible»; y señala como vía de subsanación que «hubiera bastado que [la notaria] autorizara por sí misma una diligencia o acta de subsanación o aclaración en tal sentido, conforme al art. 153 RN».

R. 14.02.2022 (Notaria Shadia Nasser García contra Registro de la Propiedad de Mondoñedo) (BOE 04.03.2022).

I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Cancelación: Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven
Principio de tracto sucesivo: Puede cancelarse una inscripción de dominio sin cancelar las cargas que lo graven

Reitera la doctrina de muchas otras resoluciones en el sentido de que «los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud» (art. 1.3 LH), de manera que el recurso gubernativo solo procede contra la nota en la que el registrador suspende o deniega la inscripción, pero no contra asientos ya practicados (art. 326 LH). En este caso, hubo en su momento una inscripción de herencia con sustitución fideicomisaria condicional (si la heredera fallecía soltera); el registrador canceló la sustitución fideicomisaria por entender que la condición de soltería solo se regía durante la vida de los padres, que ya habían fallecido; la heredera constituyó una hipoteca en favor de la hoy recurrente; posteriormente, en sentencia firme se declaró que la condición no tenía tal limitación, por lo que procedía la cancelación de su cancelación; así pues, el registrador canceló la cancelación, reviviendo la sustitución fideicomisaria y manteniendo la vigencia de la hipoteca, «primero, porque la citada sentencia no contenía fallo alguno respecto de la misma y, segundo, porque, aunque así hubiera sido, su titular registral no ha sido parte en el correspondiente procedimiento judicial». No obstante, la titular de la hipoteca solicita ahora «reponer» la hipoteca como carga inicial o preferente, y por lo tanto no afecta a la condición resolutoria de sustitución». La Dirección reitera «la posibilidad de reflejar registralmente la nulidad, declarada

judicialmente, de un título de dominio inscrito, a pesar de que no se puedan cancelar las cargas posteriores basadas en éste» (cita la R. 24.02.2001), y confirma que no procede la «reposición» solicitada porque la sentencia sólo produce efectos entre las partes litigantes y sus causahabientes (art. 222 LEC), «pero no respecto del titular registral del derecho real de que se trate (en este caso de hipoteca) que no ha sido parte en el procedimiento; [...] la inscripción de hipoteca no ha quedado afectada por la sentencia inscrita, pese a lo que manifiesta la parte recurrente, pues su asiento no se ha visto cancelado, ni modificado en su contenido o prelación».

R. 15.02.2022 (Mon Jurídic RDJ, SL, contra Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà) (BOE 04.03.2022).

I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

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

Se estiman justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH en el que el Ayuntamiento ha formulado oposición alegando que la la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir invade una plaza municipal; y, existiendo dudas fundadas sobre posible invasión del dominio público, «no corresponde resolver de manera definitiva por la vía del recurso ante este Centro Directivo, sino mediante el correspondiente proceso judicial».

R. 15.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mahón) (BOE 04.03.2022).

I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Prohibición de disponer: La declaración de su nulidad precisa de una resolución judicial
Herencia: La declaración de nulidad de una prohibición de disponer precisa de una resolución judicial

Se trata de una escritura de entrega de legados hechos con prohibición de disponer durante quince años desde el fallecimiento del testador; el legatario solicita que se inscriba el legado sin la prohibición de disponer, que considera nula. El registrador señala que «la declaración de la nulidad de la prohibición de disponer precisa de una resolución judicial». La Dirección lo confirma y rebate además dos alegaciones del recurrente: frente a la falta de causa en la prohibición, la ley no exige expresamente la expresión de una causa válida para las prohibiciones de disponer establecidas en actos a título gratuito; y en cuanto a las circunstancias personales del legatario (pensionista, discapacitado, de edad avanzada, que no puede hacer frente a los gastos de la finca legada solo en nuda propiedad), «pueden ser estas objeto de alegaciones que se hagan en el procedimiento por el que se pretenda obtener la resolución judicial que anule la prohibición de disponer, si bien, debe tenerse en cuenta que los legados

pueden ser aceptados o renunciados».

R. 16.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaca) (BOE 04.03.2022).

I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Obra nueva: Su declaración requiere escritura o acta notarial

Se presenta una instancia privada en la que se solicita la declaración de la terminación de una obra nueva; se acompaña una fotocopia del certificado final de la obra y de la calificación definitiva de vivienda de protección oficial. La Dirección confirma que «con excepción de las Administraciones Públicas, que podrían acudir a la certificación administrativa del art. 206 LH, a tenor de lo dispuesto en el art. 28 RDLeg. 7/2015, la inscripción de las declaraciones de obra nueva en construcción, terminadas o por antigüedad exigen, según proceda, escritura pública o acta notarial, debiendo aportarse al Registro de la Propiedad la correspondiente copia autorizada», según el principio de titulación pública que se recoge en el art. 3 LH.

R. 16.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valverde del Camino) (BOE 04.03.2022).

II

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022).

Calificación registral: Motivación insuficiente
Sociedad limitada: Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente

La nota registral resolvía no practicar un depósito de cuentas anuales del ejercicio 2020, presentadas en julio de 2021, bajo la alegación de que no se aportaba «el informe del auditor nombrado e inscrito con carácter voluntario» (art. 279 LSC y R. 15.12.2016, R. 21.12.2016 y R. 20.12.2018). El recurrente basa el recurso en el hecho de haber sido revocado el nombramiento de auditor por la junta general en enero de 2021, con alegación de «justa causa», e inscrita la revocación. El registrador en su informe reconoce esa revocación, pero añade que «el auditor permanece nombrado para el ejercicio 2020». La Dirección no entra en el fondo del asunto y estima el recurso, «pues no puede tenerse en cuenta la argumentación de contenido calificatorio que, de modo extemporáneo, alega el registrador en su informe».

R. 20.12.2021 (Alfil.Be Office, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 04.01.2022).

Sobre la necesidad de auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente pueden verse, además de las citadas, las R. 10.12.2018, R. 20.12.2018, R. 11.12.2020 y R. 13.10.2021; y contrastarse estas con el caso distinto de la R. 15.12.2016.

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022).

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores
Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010 o R. 14.12.2021).

R. 22.12.2021 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.01.2022).

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 04 DE ENERO DE 2022).

Sociedad limitada: Administración: No pueden nombrarse administradores por plazo inferior al estatutario

Confirma, en la línea de la R. 09.02.2013, que «el nombramiento de consejeros, fuera de los casos de cooptación, debe realizarse por el plazo estatutario», seis años en el caso concreto (art. 221.2 LSC); si bien el recurrente cita el caso de la R.

26.03.2002, esta se dictó en un tiempo en que la ley (Ley de Sociedades Anónimas entonces) «no se oponía explícitamente a la posibilidad de fijar plazos de ejercicio diferentes para los distintos consejeros».

R. 23.12.2021 (Pompadour Ibérica, S.A., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 04.01.2022).

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 02 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad limitada: Estatutos: Denominación que incluye «engineering», compatible con el objeto social

La registradora consideraba que la denominación social «no puede incluir el término 'engineering', porque hace referencia a actividades no incluidas en el objeto social, pudiendo, por tanto, inducir a error o confusión en el tráfico mercantil sobre la propia identidad o naturaleza de la sociedad» (art. 402.2 y 406 RRM). Pero dice la Dirección que en el caso concreto «en el artículo 3 de los estatutos no sólo se incluye como actividad principal la 'promoción inmobiliaria' con el código correspondiente según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (41.10), sino que se añade también, entre otras actividades, la construcción en general; como alega el recurrente, determinadas actividades de ingeniería también deben entenderse incluidas en la de construcción en general» (ver código 42 CNAE).

R. 03.01.2022 (Notario José Ordóñez Cuadros contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 02.02.2022).

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad limitada: Cuentas: Es necesario acompañar el formulario de identificación del titular real

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de R. 07.12.2021.

R. 10.01.2022 (Weston Park, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.02.2022).

R. 11.01.2022 (Alto Cedro Corporación Inversora Internacional, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.02.2022).

R. 12.01.2022 (Ac Car Fleet Finance I, SL, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.02.2022).

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad profesional: Concepto de actividad de profesional a efectos de cambio de denominación de una sociedad
Sociedad profesional: La legislación especial no se aplica a la sociedad de

intermediación en los servicios profesionales

«Mediante escritura cuya calificación es impugnada se elevan a público las decisiones del socio único de la sociedad 'X Auditores y Asesores, SL', sociedad unipersonal, por las que se cambia dicha denominación social por la de 'X & Asociados Economistas y Auditores, SL'». La registradora entiende que «solo las sociedades profesionales pueden incluir en su denominación actividades profesionales», y, puesto que no se considera que esta pueda ser una sociedad de mera mediación, «deberá atenerse a las especificaciones y requisitos establecidos en la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales». Para el recurrente, «se trata de una sociedad de intermediación y la denominación social elegida no produce error o confusión sobre el tipo». La Dirección reitera que «la restricción de la libertad de elección de la denominación que resulta de la prohibición de aquéllas que induzcan a error o confusión en el tráfico mercantil sobre la propia identidad de la sociedad y sobre su clase o naturaleza (art. 406 RRM) ha de ser aplicada estrictamente en aquellos casos en los que los terceros puedan realmente resultar confundidos acerca del tipo y, por tanto, del régimen jurídico de la entidad con la que se relaciona» (ver, por ejemplo, R. 13.09.2000 y R. 26.05.2003); según ese criterio, estima el recurso porque, en este caso, «en la denominación de la sociedad no se indica necesariamente que se trate de una sociedad profesional, y en la definición estatutaria del objeto se determina expresamente que se trata de una sociedad de intermediación en las actividades profesionales a las que se refiere la Ley 2/2007; la inclusión en la denominación social de las palabras 'economistas' y 'auditores' (a mayor abundamiento, en plural), no implica necesariamente que su objeto lo constituyan unos servicios profesionales de modo que 'se impute tal ejercicio realizado por su cuenta y bajo su razón o denominación social, (…) que [la sociedad] se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario'».

R. 13.01.2022 (Maestre & Llorden Auditores y Asesores, S.L.U», contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 14.02.2022).

Ver también R. 22.11.2017, en el sentido de que para actividades que exigen titulación debe presumirse que se trata de sociedad profesional sujeta a la ley especial.

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad anónima: Las «socimis» están obligadas a auditoría de cuentas

La presentación de cuentas de una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario, «socimi», se califica negativamente por no acompañarse de informe de verificación de auditor de cuentas inscrito en el Registro Mercantil. La Dirección confirma que las socimis, al estar obligadas a cotizar en un mercado secundario (art. 4 L. 11/26.10.2009, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), están también obligadas a auditoría de cuentas (disp. adic. 1.1.a L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas).

R. 14.01.2022

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad limitada: Cuentas: En la casilla Código ROAC debe constar el del auditor nombrado e inscrito

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.12.2016, reiteración basada en las mismas normas que entonces (arts. 5, 8.4 y 11.1 y disp. adic. 9 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, y la Instr. DGRN 09.02.2016) y además en la O.JUS/794/22.07.2021, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación, cuyo preámbulo se refiere a «el número de ROAC del auditor o sociedad de auditoría que ha emitido el informe».

R. 17.01.2022 (Manufacturas Maher II, SL, contra Registro Mercantil de La Rioja) (BOE 16.02.2022).

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir la renuncia del administrador
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite inscribir la renuncia del administrador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, para la baja fiscal, R. 18.03.2014, R. 28.03.2016, R. 20.02.2019 y R. 22.07.2019; arts. 282 LSC, 378 y disp. trans. 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM). Y para revocación del número de identificación fiscal, disp. adic. 6 LGT y R. 11.06.2018). Ver también para ambos casos la R. 15.01.2020.

R. 18.01.2022 (Sotex European Power, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 16.02.2022).

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad limitada: Cuentas: Es inscribible la renuncia del auditor nombrado a instancia de la minoría
Sociedad limitada: Cuentas: La renuncia del auditor nombrado a instancia de la minoría no obsta a la obligación de auditoría

Un auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil a instancia de minoría (art. 265.2 LSC), y con cargo inscrito, solicita del propio Registro la toma de razón de su renuncia con fundamento en la falta de satisfacción de la provisión de fondos. El registrador considera que la renuncia no es inscribible, «para garantizar la

efectividad del derecho de la minoría previsto en el art 265 LSC». Pero la Dirección estima indudable la posibilidad de renuncia (arts. 5.2 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, y 11.4 RD. 2/12.01.2021, su Reglamento) y de su inscripción. Pero señala que «la renuncia no hace desaparecer el interés protegible del socio o socios minoritarios al nombramiento de auditor»; y, por tanto, subsiste la imposibilidad de depósito de cuentas mientras ese nuevo nombramiento y consiguiente auditoría no se realicen.

R. 19.01.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 16.02.2022).

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad limitada: Denominación: En el cambio de denominación la certificación negativa debe estar expedida a nombre de la sociedad

No puede acordarse el cambio de denominación de una sociedad si la certificación negativa de denominación del Registro Mercantil Central se expidió a nombre de persona distinta de la propia sociedad, dados los términos del art. 413.2 RRM (en caso de modificación de la denominación, de la propia sociedad o entidad).

R. 24.01.2022 (Notario Vicente Martorell García contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 16.02.2022).

II.12. RESOLUCION DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2022. (BOE DE 17 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad anónima: Junta general: El administrador caducado solo puede convocar junta para nombramiento de administradores
Sociedad anónima: Junta general: Pueden calificarse los acuerdos de una junta aunque esté convocada otra por el Registro

Se trata de unos acuerdos sociales de cambio de estructura del órgano de administración, pasando de un consejo de administración a un administrador único, y de nombramiento de administrador, adoptados por una junta general (a la que concurre el 40% de capital social con derecho a voto) convocada por administradores hacía tiempo caducados. La Dirección confirma la denegación de la inscripción, ya que los administradores caducados solo pueden convocar la junta general para el nombramiento de los nuevos administradores (art. 171 LSC). En cambio no encuentra obstáculo en que pueda calificarse la escritura a pesar de estar pendiente la convocatoria de otra junta por el propio Registro Mercantil para una fecha posterior y conforme al mismo precepto, porque unas juntas generales «no gozan de preferencia sobre otras por razón del órgano o autoridad convocante, es una cuestión sin más orden temporal que el derivado del principio de prioridad».

R. 31.01.2022 (Illescas Industrial, S.A., contra Registro Mercantil de Toledo) (BOE 17.02.2022).

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 22 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad limitada: Cuentas: La presentación telemática exige validación de las firmas electrónicas

«Presentadas telemáticamente para su depósito las cuentas anuales de una sociedad de responsabilidad limitada, se califican negativamente porque la certificación de los acuerdos de junta de aprobación de las propias cuentas anuales y de la propuesta de aplicación del resultado consta firmada digitalmente, si bien no se ha podido validar la firma»: La Dirección confirma la calificación negativa: la obligación de presentar las cuentas, su calificación registral y la posibilidad de depósito en soporte magnético previa autorización de la Dirección General se regulan respectivamente en los arts. 279, 280 y 366 RRM. «En desarrollo de esta habilitación, este Centro Directivo ha dictado diversas normas (Instr. DGRN 26.05.1999, Instr. DGRN 30.12.1999 y O.JUS 28.01.2009) en las que, adelantándose a las exigencias derivadas de las Directivas Comunitarias (vid. Dir. UE 58/15.07.2003, relativa a los requisitos de información con respecto a ciertos tipos de empresas), ha regulado la forma de presentación de las cuentas anuales en soporte distinto al tradicional en papel, para facilitar el cumplimiento de la obligación; la segunda de aquellas instrucciones reguló la posibilidad del depósito de cuentas, «junto al tradicional sistema de soporte papel, mediante soporte informático o bien mediante procedimiento telemático de comunicación en línea (art. 1); [...] el registrador debe verificar que las firmas electrónicas de quien realiza el envío, así como de los firmantes de la certificación de aprobación de los acuerdos son debidamente validadas por la aplicación informática correspondiente (plataforma VALIDE del gobierno de España u otra que realice la misma función), por tratarse de prestadores comprendidos en la lista de confianza a que se refiere el art. 22 del Reglamento Europeo»; si las firmas electrónicas no pueden validarse no pueden tenerse como puestas, y «resulta imposible establecer la correspondencia entre el firmante y la persona legitimada para hacerlo, conforme al contenido del Registro; [...] y todo ello sin perjuicio de que se lleve a cabo la subsanación bien generando una nueva firma electrónica que sea debidamente validable o bien aportando el certificado en formato papel y firmado de modo manuscrito».

R. 01.02.2022 (Sierra de Rioja Inmobiliario, S.L., contra Registro Mercantil de La Rioja) (BOE 22.02.2022).

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad limitada: Fusión y escisión: No puede inscribirse la escisión bajo condición suspensiva

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 08.06.2021.

R. 07.02.2022 (Desiderio 2000, S.L. y Sol y Estilo Tenerife 2017, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 24.02.2022).

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022).

Sociedad anónima: Junta general: Solicitada acta notarial de la junta, los acuerdos no son eficaces sin ella

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.06.2013 (art. 203.1 LSC). En estos casos, se pretendía depositar las cuentas anuales de las respectivas sociedades constando previa anotación preventiva de solicitud de requerimiento a notario para levantar acta de la junta general y de complemento de convocatoria. En el recurso no puede entrarse en la alegación de que no se debió tomar la anotación preventiva (art. 326 LH).

R. 08.02.2022 (Alfa Gamma, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 24.02.2022).

R. 09.02.2022 (Algras, SA, contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 24.02.2022).

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Sociedad limitada: Disolución: Vigente el estado de disolución, no cabe nombrar administradores

«Resultando del Registro Mercantil la cancelación de asientos y extinción de la sociedad practicada en virtud de auto del juez de lo mercantil por el que declara la finalización del procedimiento concursal por insuficiencia de masa, no cabe practicar la inscripción solicitada de reelección de miembros del consejo de administración, distribución de cargos y nombramiento de consejero delegado, por resultar incompatible con el contenido del Registro» (ver arts. 483 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal, y 374.1 y 375.1 LSC); vigente el estado de disolución, no cabe designar administradores, ni siquiera con la finalidad de llevar a cabo operaciones de liquidación, que serían competencia de los liquidadores.

R. 10.02.2022 (Promotora de Inversión Calle Flor de Majadahonda, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 24.02.2022).

En esta línea, la R. 30.08.2017, «en relación a una sociedad que había sido declarada extinguida por el juez del concurso, entendió inscribible la escritura por la que se elevaron a público los acuerdos adoptados por su junta universal de nombramiento de liquidador y operaciones liquidatorias».

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 24 DE FEBRERO DE 2022)

Sociedad limitada: Fusión y escisión: Problemas en la absorción de sociedad íntegramente participada

Se trata de una escritura en la que una sociedad de responsabilidad limitada en liquidación absorbe a otra sociedad de responsabilidad limitada en liquidación íntegramente participada. El registrador plantea varios defectos que trata la Dirección:

–El primero hace referencia a que las juntas que aprobaron la fusión no son universales, por lo que no procede la excepción del art. 42.1 LME y es necesario publicar o depositar previamente los documentos exigidos por la ley y el informe de los administradores sobre el proyecto de fusión. Y así es, sin que pueda prosperar el argumento del recurrente de que todos los socios habían sido citados, pues la excepción legal se refiere a juntas universales y con acuerdos unánimes, y aunque podría cuestionarse si cabe en la excepción una junta convocada a la que asisten todos los socios, no puede soslayarse el requisito de la unanimidad.

–En cuanto al requisito estatutario de convocatoria de la junta general por correo certificado con acuse de recibo, consta en la escritura «que la notificación al socio ausente se practicó por medio de correo certificado con acuse de recibo en fecha determinada con fecha de recepción igualmente determinada, por lo que debe entenderse debidamente cumplimentado el art. 112.2 RRM, con revocación del defecto».

–«El contenido de la convocatoria no se refiere a 'la aprobación del balance de fusión y la propia operación de fusión; y las menciones mínimas del proyecto común de fusión legalmente exigidas'». Dice la Dirección que «en el supuesto de hecho, el orden del día hace clara exposición de la propuesta de acuerdo de fusión por absorción de la sociedad participada, pero carece de cualquier referencia a las menciones del proyecto de fusión, sin que la genérica a la existencia al proyecto de fusión o al balance pueda identificarse con el cumplimiento de aquella obligación; no pueden confundirse, como hace el escrito de recurso, las exigencias especiales del anuncio de convocatoria que comprende el art. 40.2 LME, con el cumplimiento del derecho de información de socios y terceros».

–El último defecto señalado es que el proyecto de fusión no hace referencia al contenido del art. 31.6 LME, sobre la fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas participaciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales. Pero en caso de fusión de sociedad íntegramente participada, como es el caso, el art. 49.1.1 LME, exime al proyecto de fusión de hacer esa mención.

R. 11.02.2022 (Domun Hábitat, S.L., contra Registro Mercantil de Girona) (BOE 24.02.2022).

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)

Recurso gubernativo: No es la vía adecuada para subsanar defectos

Rechazada la presentación de las cuentas por no venir acompañadas del certificado de los acuerdos de junta general a que se refiere el artículo 366.1.2 RRM, la sociedad recurre acompañando el ejemplar de la certificación. La Dirección reitera que «el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (vid. arts. 18 y 19 LH), sin perjuicio de que, aportado el documento junto con el resto de documentación exigible, previa calificación de su totalidad, se practique el depósito solicitado».

R. 14.02.2022 (Montajes Lesaca, SL, contra Registro Mercantil de A Coruña) (BOE 04.03.2022). (2)

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022)

Sociedad limitada: Cuentas: Obligación de presentar la hoja de declaración covid-19

Presentadas a depósito las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020, «son objeto de calificación negativa por no venir acompañadas de la hoja de declaración Covid-19 que, con carácter transitorio y excepcional exige la O.JUS 794/22.07.2021, por la que se aprueban los nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales (se refiere a la hoja de declaración covid-19, con referencia concreta a la repercusión del estado de alarma por la pandemia covid en las empresas). El problema es que el presentante afirma haber presentado las cuentas un día antes de la entrada en vigor de la orden, pero en realidad las había presentado telemáticamente fuera de las horas de oficina, por lo que la presentación en el diario se hizo al día siguiente (ver arts. 248.1 LH y 417 RH.), con la orden en vigor; por lo que se desestima el recurso.

R. 15.02.2022 (Hema Cosmetics, SL, contra Registro Mercantil de Arrecife) (BOE 04.03.2022).

R. 16.02.2022 (Sucs Dayal, SL, contra Registro Mercantil de Arrecife) (BOE 04.03.2022).

R. 17.02.2022 (Vorhut Investment, S.L., contra Registro Mercantil de Arrecife) (BOE 04.03.2022).

III

SEMINARIOS DE CATALUÑA

María Tenza Llorente

III.1. CUESTIONES SEMINARIO 19 DE ENERO DE 2022

1. JOSÉ SORIANO. RUBI 2.

Anotación Preventiva de embargo. certificación

P. Acaba de enviar el Director del Centro de Estudios un informe (Consulta 1 de 2022) sobre la necesidad de expedir certificación cuando se hace anotación preventiva de embargo en el caso de la Diputación de Alicante. En Barcelona ORGANISME nos dice que no hay que expedir certificación en muchos casos.

R. Se considera conveniente expedir la certificación aunque no se solicite, en espera de la futura interpretación de la DGSJFP si se interpone recurso gubernativo.

2. MARIA ELISA ANDRES. SANTA COLOMA DE FARNERS.

Elevación a público de contratos de arrendamiento

P. Elevación a público de contratos de arrendamiento de 25 parcelas (numeradas de la 1 a la 25) dentro de una finca rústica donde se ubicará la instalación de producción de energía eléctrica fotovoltaica en cada una de las 25 parcelas, sin segregación.

Y elevación a público de la novación de dichos contratos.

Aplicación de los arts. 3.1 y 2 y 6.2 del R/Dto 297/1996, de 23 de febrero.

Determinación de superficie, situación y linderos. Coordenadas de georreferenciación.

Además, se han novado los contratos de arrendamiento en el mes de diciembre de 2021.

Resolución de 16 de diciembre de 2015 (Sant Boi de Llobregat).

R. Se entiende inscribible el arrendamiento si se han determinado esas partes concretas de la finca sobre las que recaen los contratos y se encuentra georreferenciada. Para la práctica del asiento, el artículo 6.2 del RD 293/1997, de 23 de febrero, permite la apertura de folio independiente a solicitud del interesado o si el registrador lo estima oportuno por razón de claridad de los asientos. Se entiende que debería hacerse de esta forma por razón de claridad, ya que todos los contratos tienen idénticas cláusulas, practicando una inscripción extensa en la finca matriz y concisas en los restantes 24 folios independientes, pues en la matriz ya podría constar uno de ellos.

Complejo Inmobiliario:

P. Se pretende constituir un complejo inmobiliario "por fases". El promotor adquirió la parcela, donde va el Complejo, del Banco que se la adjudicó de una anterior promotora (año 2008). En la parcela estaba construida la "estructura" de uno de los

bloques, la cual fue ejecutada por la primera promotora caída en concurso.

Ahora presentan una escritura de constitución de complejo inmobiliario privado, con declaración de obra nueva finalizada- Fase 1- y división en régimen de propiedad horizontal.

El complejo estaría integrado por 3 bloques y la planta sótanos situada en la planta sótanos de los 3 edificios.

El 1 y 2 ya se ejecutarán; y de la planta sótanos integrada por 88 parkings y 38 trasteros se ejecuta en parte ahora y parte en el futuro.

El bloque 3 (cuya estructura estaba construida) se compone, a su vez, de 3 escaleras (números 96-98-100 de la Avinguda Mediterránea). De ellas, solamente UNA (la número 100) está terminada y solamente de ésta se declara la obra nueva y se constituye en PH.

En la determinación de cuota de participación dicen: "Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes y gastos en relación al total valor del edificio del que forma parte de 4,27 en el supuesto de declaración de las restantes dos cajas de escalera que integran el bloque 3; en el supuesto de la no declaración de dichas restantes escaleras, es decir que el bloque 3 resultara integrado únicamente por la escalera número 100, le corresponderá un coeficiente en el total inmueble de 11,36 ".
Planta sótanos: solamente se declaran 29 plazas de parkings y 9 trasteros.

En la determinación de cuotas dice: "Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes y gastos en relación al total valor de la planta sótanos del total complejo (es decir de los tres edificios) de 1,33 %; en el supuesto de la no declaración de las plantas sótanos situadas debajo de los bloques 1 y 2, es decir que solo se declarara y construyera la planta de sótanos del bloque 3, le corresponderá un coeficiente en esta planta de 3,48%".

Entre las cláusulas hay una que dice: "Se faculta a la mercantil promotora XXXXX, para que pueda desarrollar el complejo inmobiliario del que forman parte los ELEMENTOS PRIVATIVOS en este acto constituidos, en diversas fases constructivas, de conformidad a la normativa urbanística vigente y con la preceptiva LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS, sin necesidad o consentimiento de los titulares de los ELEMENTOS PRIVATIVOS que formen parte del complejo citado que ya estén declarados e inscritos en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando no se altere el correspondiente coeficiente de su finca ni la del total del complejo, firmando a tal fin los documentos públicos y privados que sean menester, así como subsanarlos, repararlos y complementarlos. Dichas facultades unilaterales caducan en el plazo de 15 años a contar desde hoy."

Licencia de obras: finalización de obras del edificio plurifamiliar a la Avinguda Mediterránea 96-98-100.

R. La declaración de final de obra puede referirse a una escalera, pero siempre que se declare la obra nueva del bloque entero y de la parte del sótano que se encuetra terminada, situada bajo esta escalera (RDSJFP 28.7.2020).

En cuanto a la cláusula, la RDGRN de 19.5.2007 entiende inadmisible la declaración de obra nueva de la segunda fase de un complejo que no se ajusta a los términos de la reserva inscrita a favor del promotor, pero en caso contrario, y dado lo dispuesto por los artículos 553-9.1 letra e) del Libro V la cláusula d reserva, al estar bien determinada y quedar sujeta a un plazo de duración concreto, se entiende viable su inscribibilidad, pues no contraviene el párrafo quinto del citado precepto.

Acta notarial de presencia del art. 66 párr. 4 del RH para inscripción de aguas no inscritas.

P. Existe documentación judicial en la que, derivado de un concurso, se adjudicó a una sociedad el aprovechamiento de aguas (las autorizaciones administrativas de aprovechamiento, o sea, la concesión administrativa) y "el derecho de uso y aprovechamiento de las captaciones/ pozos, siendo de su titularidad los elementos materiales que la constituyen".

Cuando en una finca existan aguas no inscritas, cuya existencia no figure en la inscripción de propiedad de aquélla o surjan después de practicada ésta, podrán hacerse constar en la misma finca, si el dueño lo solicitare por medio de una nueva inscripción basada en acta notaria; de presencia o por descripción de las aguas en los títulos referentes al inmueble.

Las aguas privadas pertenecientes a heredades, heredamientos, dulas, acequias u otras comunidades análogas se inscribirán en el Registro de la Propiedad correspondiente al lugar en que nazcan o se alumbren aquéllas o su parte principal, a favor de la Entidad correspondiente. En la inscripción se hará constar, además de las circunstancias generales que sean aplicables: el volumen del caudal, los elementos inmobiliarios indivisibles y accesorios de uso común, como los terrenos en que nazcan las aguas, galerías, pozos, maquinarias, estanques, canales y arquillas de distribución, número de participaciones o fracciones en que se divida el caudal; las normas o principios básicos de organización y régimen y los pactos que modifiquen el contenido o ejercicio de los derechos reales a que la inscripción se refiera. En los demás Registros, Ayuntamientos o Secciones se practicarán las oportunas inscripciones de referencia. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cada copartícipe o comunero podrá inscribir a su nombre como finca independiente o, en su caso, en el folio de la finca que disfrute del riego, la cuota o cuotas que le correspondan en el agua y demás bienes afectos a la misma con referencia a la inscripción principal.

Sin embargo, deberá abrirse siempre folio especial cuando se inscriban las sucesivas transmisiones de cuotas o la constitución de derechos reales sobre las mismas.

Se extenderán, en todo caso, las notas marginales de referencia.

R. Se considera apta la articulación de este supuesto mediante la tramitación del

acta notarial de presencia prevista en este artículo del RH. Además, todos los aprovechamientos y pozos cuentan con autorización. Pero en todo caso, deben acreditar la inscripción en el Registro de Aguas (RDGSJFP 12.11.2020).

Juicio de suficiencia y conflicto de intereses. Herencia.

P. En una escritura de partición de herencia de causante casada en régimen matrimonial francés, se abre la sucesión abintestato conforme a la legislación catalana. Comparece el viudo representado por las dos hijas por un poder preventivo y, tras efectuar la partición, una heredera y el viudo renuncian a su parte, incluida la mitad que le corresponde a este último por la liquidación del régimen.

R. Al existir conflicto de intereses y además tratarse de una transmisión que excede de la mera partición, se exige que el juicio de suficiencia salvaguarde el conflicto de intereses (RDGSJP de 17.12.2020, FD 2º), aunque la mayoría no cree en caso de poderes preventivos que deba exigirse declaración expresa de si la persona del poderdante tiene limitadas en ese momento las facultades de administración y disposición (RDGSJFP 31.8.2020). En caso de que la partición se efectúe conforme a testamento o acta de declaración de herederos no se produce tal conflicto.

3. VIRTUDES AZPITARTE GARCIA. BARCELONA NÚM 1.

P. **HERENCIA Y TESTAMENTO**. CASO PLANTEADO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO UNO DE BARCELONA, estando implicados más Registros de Cataluña y otras demarcaciones:

Herencia en la que comparece divorciada del causante en nombre de sus hijos, mayores de edad.

La Notaria autorizante del título hereditario se niega a expedir copia (también es la depositante y custodio de ese protocolo) del testamento que figura como último en el certificado expedido por el Registro General de Actos de Ultima Voluntad, de fecha 5 de mayo de 2010, por las siguientes razones:

- Se trata de un testamento autorizado por sí y ante sí, del propio Notario causante.

- Deja constancia, como custodio del Protocolo de aquél, que en los folios timbrados del documento:

- No consta estampada la firma del causante y firmante, por entonces, Notario de Barcelona

- Tampoco esta firmada ni sellada la nota de remisión del parte al Decanato del Colegio Notarial de Cataluña.

- El 30 de octubre de 2020 se solicita por un hijo del causante, copia autorizada de ese testamento, habiendo fallecido el causante el 9 de septiembre de 2020, y se

deniega la copia.

- Se aceptó copia del anterior testamento de fecha 23 de mayo de 2008. No se ha corregido el certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad, pese a la solicitud del Notario en este sentido ante el Colegio Notarial de Cataluña y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; el Colegio Notarial NO anula el parte.

- La herencia se realiza conforme al testamento de fecha 23 de mayo de 2008.

R. En principio, fue mayoritaria la opinión de exigir el último testamento, conforme al artículo 78 RH, que podría subsanarse con una posterior declaración de nulidad judicial del testamento con la finalidad de corregir el certificado del RGAUV. Pero se discutió la viabilidad de un acta en que, con intervención de los interesados en ambos testamentos, aseverara la inexistencia de discrepancias, pues además no estaba clara si se trababa de una falta de firma total o de la diligencia de envío al RGAUV. Por otro lado, se comentó la postura adoptada en la RDGDEJ de 6.10.2021, que considera apreciable de oficio por el registrador la causa de invalidez de una disposición testamentaria. En este caso, no es directamente apreciable por el registrador, pues no se ha aportado el segundo testamento.

4. ROSA MARÍA ROMERO. MANRESA 1.

Visados de VPO de la Generalitat

P. Visados de VPO de la generalitat, se produce ahora la casuística de que, como no se visa a posteriori, se han parado bastantes compraventas previstas para fin de año.

Ahora, varios API e inmobiliarias me preguntan cómo proceder, puesto que la generalitat no contesta (un absoluto desastre organizativo y administrativo)

De acuerdo al artículo 85.4 de la Ley 18/2007, el plazo para responder es de un mes, transcurrido el cual se entiende producido el silencio administrativo positivo.

¿Es viable que justificando la presentación, física o telemática, de la instancia solicitando el visado, así como la inscripción en el registre de sol·licitants d´habitatge protegit, se pueda firmar e inscribir la compraventa?.

R. Se entiende que sí es posible si se jsuitifica con el registro de entrada en el organismo compentete y siempre que: a) haya transcurrido un mes antes de la autorización de la escritura; b) se formule una declaración en la escritura por parte del interesado de la no expedición del documento administrativo de acreditación del silencio.

III.2. CUESTIONES SEMINARIO 9 DE FEBRERO DE 2022

1. MARÍA TENZA LLORENTE. Barcelona 16

P. **REGISTROS BARCELONA**: Estando la finca comprendida dentro de los supuestos de **tanteo y retracto**, al ser una vivienda, ex artículo 2.2 letra d) de la modificación del Plan General Metropolitano de Barcelona (DOGC de 20 de diciembre de 2018), según el artículo 174 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, el artículo 172.7 del citado Texto Refundido dispone que la falta de acreditación, de haberse notificado según el reglamento la enajenación de bienes afectados por delimitaciones de áreas, impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión efectuada. Este articulado, junto con los artículos 226 a 228 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo 83 a 86 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, imponen el cierre registral en tanto no se acredite haberse efectuado la notificación o que se manifieste en la escritura no estar el transmitente sujeto a la Ley 14/2015,de 21 de julio, de viviendas vacías, que no sólo comprende a personas jurídicas, sino que desde la reforma operada en el apartado cuarto del artículo 9 de la Ley 14/2015 de 21 de julio por la Ley 2/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público, comprende a los grandes tenedores de viviendas desde el 1 de enero de 2022.

R. Se considera suficiente la manifestación en el sentido de no ser gran tenedor o no estar sujeto a dicho Impuesto, sin que se estime precisa una investigación de titularidades de fincas efectuada por el sistema del FLOTI, de modo análogo a la calificación de los prestamistas habituales (RRDGRN de 14 y 26 de julio de 2017, entre otras muchas)

2. MARÍA ELISA ANDRES ROMERO. Santa Coloma de Farners

Capitulaciones matrimoniales y pactos otorgados antes de contraer matrimonio en previsión de ruptura matrimonial.

P. La escritura de capítulos matrimoniales se firma el 5 de febrero de 2021 y se casan el 2 de abril de 2021 según certificado del registro civil. Por tanto, se otorgaron antes de los 30 días anteriores a la celebración del matrimonio y éste se celebró dentro del año siguiente a haberlas otorgado. Art. 231-20 .1 del CCCat. Y 75 del Reglamento Hipotecario.

De certificado del matrimonio expedido por el registro civil el 20 de julio de 2021 no resulta que estén inscritas en el Registro Civil (Requisito necesario: 266 del RRCivil y múltiples resoluciones).

El marido tenía un patrimonio bastante superior (casa y empresa) sobre lo que se establece: "Don…es dueño de las propiedades y derechos que se exponen… y los comparecientes acuerdan en estas capitulaciones que dicho patrimonio no podrá donar, gravar ni enajenarse a la esposa, en ningún caso, ni podrá ser objeto de compensación, indemnización, liquidación o adjudicación de ningún tipo".

¿Se podría inscribir la existencia de las capitulaciones matrimoniales con esta cláusula? Y si la vivienda fuera la vivienda habitual, y llega una sentencia de divorcio en

que, por ejemplo, se adjudica el derecho de uso familiar a la mujer a al hijo(s) si los hubiere, ¿Qué pasaría si estuviera inscrita esta cláusula? Está el art. 322-21 CCat. respecto del interés de los hijos.

R. El contenido de las capitulaciones matrimoniales es inscribible, de conformidad con el artículo 77 RH. Se considera precisa la inscripción en el Registro Civil por aplicación de lo dispuesto en el artículo 266 RRC y aplicación analógica de la doctrina del la DG en materia de divorcios (así, por todas, RDGSJFP de 3 de enero de 2022, Fundamento de Derecho quinto , BOE de 2 de febrero de 2022, BOE-A-2022-1693). Pero la prohibición de disponer inserta, primero cabría plantearse si se trata de una cláusula inscribible. Entendiendo que queda englobado en el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, cabría tal pacto, pero no en el caso de que se considere acto a título oneroso. No obstante, dada la especial consideración de éstas y la probable voluntad de las partes, en él sólo podrá ser objeto de aplicación en lo relativo a la inscripción de actos voluntarios, no de naturaleza forzosa, como el caso de una sentencia de divorcio. En este supuesto, se considera conveniente que se aclare tal extremo y se precise en la propia escritura de capitulaciones matrimoniales.

P. Una fundación en liquidación (no aportan ni incorporan a la escritura el acuerdo de disolución del Patronato ni la autorización concedida por el Protectorado, aunque el notario dice que ha tenido a la vista copia; el cargo del liquidador no consta inscrito en el registro de fundaciones) VENDE bienes inmuebles a Fundación La Pedrera.

En casi todas las fincas vendidas consta nota marginal de 2001 en que dice que "la finca queda afecta al derecho preferente del Estado a recobrar la subvención de …., en caso de venta".

Se extendió en virtud de resolución del Ministerio de Medio Ambiente (Subdirección General de Coordinación) del año 2000 por una subvención que se concedió a la fundación para la compra de 15 fincas, con cargo a un crédito presupuestario (entiendo del Ministerio).

P. ¿Se puede hacer la venta sin, al menos, notificar al Ministerio? ¿se solicita la justificación expresa del Ministerio para cancelarla?

R. Se considera necesaria la acreditación de tal cargo mediante la inscripción en el Registro de Fundaciones, pese a la doctrina restrictiva de la DGSJFP en cuanto a la necesidad de inscripción de cargos cuando se trata de sociedades mercantiles (RDGSJFP de 3 de enero de 2022, BOE de 2 de febrero de 2022, BOE-A-2022-1695). Por otro lado, en cuanto a la segunda cuestión, la naturaleza de la afección real de la finca al reintegro de la subvención concedida, para el caso de incumplimiento de la obligación de destino y la afección real que está prevista en el artículo 31.4.b de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones no implcia el cierre registral (RDGRN 15.4.2015; BOE número 119, 19 de mayo de 2015, BOE-A-2015-5510). En lo que respecta a la obligación de notificar, por parte del registrador se considera que debe efectuarse por analogía con el artículo 38 LPAP.

P. Pacto de indivisión sobre cosa común: los cotitulares de una finca establecen un pacto de indivisión por un plazo de 9 años y 11 meses, en el sentido de que no van a ejercitar la acción de división de cosa común. Lo establecen para ellos y para sus herederos y legatarios.

El art. 552-10.2 del CCCat establece el máximo en 10 años.

P. Si uno de los cotitulares vende su cuota a un tercero, ¿éste podría ejercitar la acción de división?

Parece que la finalidad que pretenden es que no se transmitan las participaciones. Pero, ¿se consigue con este pacto? ¿Lo consideráis inscribible?

R. Si se interpreta el pacto en sentido restrictivo, sería posible enajenar a un tercero, pues no es ejercitar la acción de división, aunque con ello parece vulnerarse la finalidad. Por este motivo, se considera conveniente que las partes precisen que opera también respecto a terceros.

IIVTNU:

P. Necesidad de comunicación a los efectos del artículo 254.5 LH de las aportaciones de ramas de actividad.

R. No se encuentran sujetas (artículo 8 de la Ley 8/2012 de 30 de octubre). Si la no sujeción se aprecia de oficio, en este caso tampoco se estima precisa la comunicación (RDGRN 9.1.2020; BOE núm.98 de 8 de abril de 2020, BOE-2020-4361).

3. SILVÍA JIMENEZ ALZINA. Santa Coloma de Grramanet 1

Ejecución hipotecaria

P. Se trata de un documento de ejecución hipotecaria cuya inscripción he denegado por resultar la hipoteca actualmente inscrita a nombre de otro titular.
El adjudicatario no sabe qué puede hacer al respecto, porque ya ha liquidado todo lo debido y no lo podemos inscribir.

El procedimiento se inició por el acreedor hipotecario, Banco Sabadell y durante el mismo cedió la hipoteca a Voyager Investing Uk, a cuyo favor está inscrito, sin comunicarlo al Juzgado. El adjudicatario afectado negoció la cesión de remate con ese fondo. Como dato relevante, Voyager pidió certificación de cargas al Rgtro para acreditar su posición de acreedor posterior al juzgado para que se le adjudicase el sobrante existente.

Pueden de alguna forma demostrar el tracto en la titularidad de la hipoteca y conseguir la inscripción a favor del adjudicatario?

R. En este caso, se citó como caso resuelto, aunque diferente, por la RDGSJFP de 2 de junio de 2020 (BOE núm.201, de 24 de julio de 2020, BOE-A-2020-8496). Ante

el problema, se estimó viables que las tres partes consientan en escritura pública esta cesión efectuada sin ostentar la titularidad del derecho real de hipoteca.
Especial mención a la RDGRN de 5 de enero de 2022, sobre la posibilidad de cancelar las limitaciones previstas por el artículo 28 LH sin necesidad de que transcurran los dos años desde el fallecimiento del causante, pero se estima necesaria la rogación registral.

4. ESTER SAIS RE. Sabadell nº 6

MEDIADOR CONCURSAL.

P. Se presenta acta de nombramiento de mediador consursal con diligencia de cierre sin llegar a éste.

R. Se considera que no debe practicarse operación registral alguna ex art.681 TRLC, pues practicar la anotación para después cancelarla en virtud del mismo documento no se estima procedente.

HIPOTECA SOBRE 150 ENTIDADES. NECESIDAD DE DISTRIBUCIÓN.

P. Se constituye hipoteca sobre 150 entidades que proceden de una misma división horizontal sin que se distribuya.

R. Es precisa la distribución, no siendo aplicable el artículo 218 RH pues además dos de ellas se han transmitido a terceros

5. MAITE FERNANDEZ DE ALARCON. Barcelona nº 12.

P. **COMPRAVENTA DE EXTRANJEROS**. Se presenta compraventa entre dos cónyuges, uno serbio y otro de Montenegro, casados en régimen legal catalán de separación de bienes al no tener nacionalidad común. Según las dos nacionalidades, es similar al de la sociedad e gananciales.

R. Ante la imposibilidad de demostrar que era aplicable la anterior legislación yugoslava común, se considera que sí es aplicable el régimen de separación de bienes (artículo 9.2 CC y Reglamento 2016/1103, de 24 de junio), estimando acertada la denominada "tesis foralista" en este ámbito.

Condena a elevación

P. Condena a elevación a público sin tener por emitida la declaración de voluntad.

R. No se considera inscribible sin este segundo auto y la escritura pública o la escritura pública voluntariamente otorgada, por aplicación del artículo 708 LEC. Así, Resoluciones de 6 de septiembre de 2016 (fundamento de Derecho tercero) y 18 de marzo de 2019 (fundamento de Derecho segundo) y 29 de junio de 2021 (Funda-

mento de Derecho tercero).

III.3. CUESTIONES PLANTEADAS SEMINARIO 23 FEBRERO 2022

1. PALOMA TORRES AMATE. SANT CELONI

VPO

P. Requisitos para inscribir venta de VPO. Teniendo en cuanta artículo 116 del Reglamento de Protección Oficial de 24 de julio de 1968 y Resolución de 30 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, he venido exigiendo visado del contrato de compraventa (y así me lo han aportado, visado por la Agencia de la habitatge). Pero me plantea dudas la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El artículo 87 y 89 declaran que, la calificación de una vivienda como protegida supone la sujeción a los derechos de opción y retracto, en favor de la Administración de la Generalidad, en tanto esté vigente dicha calificación, como forma de control de las transmisiones. Una vez obtenida la calificación provisional de una vivienda de protección oficial, la decisión de transmitirla debe notificarse al departamento competente en materia de vivienda. El artículo 134 y 135 establecen que, a fin de que la Administración de la Generalidad pueda hacer uso de los derechos de adquisición preferente en la transmisión de viviendas de protección oficial, regulados por el artículo 87 y concordantes, antes de autorizar el otorgamiento de escrituras que acrediten la transmisión de viviendas de protección oficial, los notarios deben exigir que se acredite la correcta ejecución de las notificaciones establecidas, de lo que debe darse testimonio en la correspondiente escritura. No pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas de protección oficial efectuadas si no se acredita que se han realizado las notificaciones establecidas por la presente ley.” Esta notificación no se como se controla, ¿es la que hacen para obtener el visado?

R. Hay opiniones que entienden que basta con el visado sin necesidad de ulterior autorización, pero es una cuestión debatida el hecho de que quepa admitir la simpe solicitud de visado. Se pospone el análisis de las diferentes posturas para el Seminario de vivienda de 9 de marzo de 2022.

P. Si puede declararse una obra nueva en instancia para solicitar el inicio de 199LH, el artículo 202 LH indica que “los títulos referentes al inmueble”: “las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación.”. Es la primera vez que me declaran obra en una instancia para 199LH, siempre ha sido en escritura. Como el artículo 202 LH habla de títulos referentes al inmueble, me genera dudas.

R. La mayoría considera que cuando la LH se refiere al “título” es un documento público (artículo 3 LH), por lo que la instancia para iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es apto para declarar una obra nueva.

2. AMPARO CUESTA CHASCO. BARCELONA 20

Propiedad Horizontal: prohibiciones de uso

P. Propiedad Horizontal: prohibiciones de uso. En una PH compleja, se trata de un cuerpo de tres edificios que comparten físicamente los locales de la planta baja. Dichos locales se configuran como elementos comunes del complejo, pero cada edificio, como una PH independiente, dándose la particularidad de que dos de los edificios son vivienda libre, y el tercero VPO. Se pacta en los estatutos que los propietarios de este último no tendrán derecho al uso de los espacios comunes (jardín, piscina...) del complejo, ni participarán en los gastos de mantenimiento de los mismos. ¿Es admisible?

R. Una opción posible para limitar ese uso sería vincular ob rem la piscina, el jardín y los demás elementos incluidos en la cláusula controvertida. No obstante, las prohibiciones de uso o limitaciones son lícitas, como se infiere del artículo 553-25.4 del Libro V y de algunas STSJ, como las de 16.7.2018 y de 3.12.2020. En cambio, en relación a las plazas de aparcamiento, se considera necesario especificar al cláusula. Se apunta a que quizá esta exclusión se efectúa a los efectos de los límites de superficie existentes en las VPO

P. **DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES EN VPO.**- Por otra parte, en la descripción de las viviendas de VPO se fija una superficie construida MENOR que la que se fija como " superficie útil a efectos de VPO". ¿Qué significa?

R. Igual que en la respuesta de la pregunta anterior, quizá esta exclusión se efectúa a los efectos de los límites de superficie existentes en las VPO.

3. ANA JAMBRINA GARCÍA. BARCELONA 30

P. **VALOR DE REFERENCIA**. Aplicación del valor de referencia a la minutación arancelaria según Informe remitido por el Colegio.

R. En principio, se discute si es un valor fiscalmente comprobado. A los efectos del artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, hay asistentes que consideran que así es y lo aplican. Aun así, se entiende que sólo se puede aplicar en caso de actos de transmisión de dominio, no en modificaciones de entidades hipotecarias, según consulta efectuada por un Registro para el caso de una propiedad horizontal. Está pendiente de resolverse otra consulta atinente a las obras nuevas por antigüedad.

4. MARIA ELISA ANDRÉS ROMERO. SANTA COLOMA DE FARNERS

URBANISMO: NOTA MARGINAL DEL ARTÍCULO 74 RD1093/1997.

Se presentó en el registro hace meses una escritura por la que el representante de una sociedad para dar cumplimiento a un requerimiento municipal otorga: "que ante

el Ayuntamiento de ….., para dar cumplimiento a lo exigido por dicha corporación en los informes técnicos de 30 de marzo de 2020,(expediente número 1295/2019), y 4 de mayo de 2020 (expediente número 995/2020), RENUNCIA a cualquier incremento en la indemnización que pudiera corresponderle en concepto de expropiación o reparcelación, siempre que traiga causa de la ejecución del planeamiento urbanístico, con arreglo a lo previsto por el artículo 108.2 del Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, y por la disposición transitoria cuarta del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Caldes de Malavella, definitivamente aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona en fecha nueve de octubre de dos mil trece."

Decían que la sociedad era propietaria de la parcela con referencia catastral… y que la finca está inscrita al tomo, libro…; la sociedad que lo solicita en la escritura es la titular registral, pero no la que ha solicitado las licencias (ha habido fusiones de esta sociedad que no están inscritas en esta finca).

La devolví porque no aportaban los expedientes citados, ni ningún documento administrativo, por lo que no podía determinarse si la escritura presentada pudiera contener algún acto de trascendencia real o si pretende dar publicidad registral a algún acuerdo administrativo.

Aportan luego diligencia en la que el notario incorpora los 2 expedientes, y de los que resulta: en el 1º (del 2019) se solicita licencia de obras de adecuación paisajística y de legalización de movimiento de tierras y en el 2º (del 2020) licencia urbanística para la ampliación de una nave de producción y almacén anexa a la planta embotelladora. En ambas, el informe de los Servicios Técnicos les exige, como uno de los requisitos para conceder la licencia, que han de acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la formalización de renuncia al aumento de valor de las obras y de la finca como valor de indemnización en la futura reparcelación o expropiación (puesto que están incluidas dentro del ámbito del POUM06).

Resulta acreditado que las obras se han de realizar sin esperar a la aprobación del proyecto de gestión porque dicen "que afectan a la salubridad pública, a la seguridad de las personas…;" supuesto del art. 108 punto 2 del TR de la Ley de Cataluña, 1/2010, 3 de agosto. Y además la DT4ª del POUM de este Ayuntamiento supedita expresamente la concesión de la licencia a la formalización de la renuncia, mediante la inscripción en el Registre de la Propiedad del aumento del valor ante una futura reparcelación/expropiación.

P. ¿Se practica la Nota Marginal del art. 74 del Decreto 1093/1997? ¿Cuál será el plazo de esta NM, 4 años que dice este artículo?

R. Se considera que se debe practicar esa nota marginal, pero sin el plazo de duración de cuatro años, ya que se cancelará cuando se inscriba el PGMOU . Sobre las notas marginales y la diferencia respecto de las previstas en el artículo 19 del RD, véase RDGSJFP 7.2.2022 (BOE núm.47 de 24.2.2022, BOE –A-2022-2952). Ver Comentario de Silvia Jiménez Alcina de este Boletín.

OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA:

P. Presentan un documento administrativo por el que se ha aprobado una Operación Jurídica Complementaria respecto de un Proyecto de compensación de un Sector Industrial que fue aprobado por la Junta de Compensación y definitivamente por el Ayuntamiento en 1990.

Lo que hacen es agrupar 2 fincas sobre las cuales hay 2 naves industriales (no declaradas, pero resulta del documento), arreglar la superficie de otra finca y asignar coeficientes de participación en los gastos de urbanización (si bien las parcelas inicialmente no tienen coeficiente en los folios del registro) a la agrupada y a la que rectifican.

Dicen que se ajusta al supuesto del art. 168.1.b) del reglamento de la Ley de Urbanismo que dice: b) Cuando la rectificación tenga por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limita a la aprobación del órgano actuante, previa comparecencia de las personas titulares interesadas o, en otro caso, previa notificación a las personas interesadas del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas".

Pero, en el archivo del Registro consta que se presentó en 2018 un oficio firmado por la entonces secretaria de l'Ajuntament de fecha abril /2018 en que se transcribe un Decreto firme en vía administrativa, por el que se concedía a los titulares de las fincas que ahora se incluyen en la Operación Jurídica Complementaria licencia para hacer la agrupación (con la que se regularizaba la situación urbanística) sujeto a varias condiciones, entre otras, que se declarasen las 2 naves industriales como acto previo a la agrupación.

O sea, pretenden meter por la Operación Jur. Complementaria las operaciones del Decreto de 2018.

Y el art. 168. 2 del reglamento de la Ley de Urbanismo dispone: "Cuando los cambios exceden de los aspectos a los cuales se refiere el párrafo anterior, hay que formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se somete al mismo procedimiento y tiene los mismos efectos que su aprobación originaria".

Por tanto, sería necesario aprobación por la Junta de Compensación. ¿Cómo lo veis?

R. Por unanimidad de los asistentes se considera que es preciso tramitar el proyecto con la aprobación de la Junta de Compensación, al exceder de los límites que permite el artículo 168 TRLS. Se invoca la existencia de múltiples RRDG (como la de 10/7/2018; BOE núm78 de 24.07.2018, BOE-A-2018-10449). No es prorrogable y si falta la cuota, podría subsanarse por medio de la reparcelación económica.

Escritura de DISOLUCIÓN de CONDOMINIO

P. (pareja de hecho) en que él se queda con la vivienda y ha de abonar a ella la mitad del valor de la misma. Los pagos de esta cantidad que aplazan sujetándolos a CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA en los siguientes términos:

A.- L'abonament del pagament ajornat acordat en la dissolució del condomini de 18.500,00 EUROS s'haurà d'ingressar com a màxim el dia 15 de desembre de 2022…. La falta del pagament ajornat convingut com a màxim el dia 15 de desembre de 2022 comportarà que es reintegri a la señora…en el domini i la possessió de la finca objecte de la present dissolució de condomini amb quants drets li siguin inherents, sense dret per part del senyor……a la devolució de les quantitats lliurades a compte, a reclamació ni cap indemnització.

Serà requisit suficient per a la reinscripció de la finca a favor de la señora…la sol·licitud d'aquesta al Registre de la Propietat acompanyada del pagament desatès degudament protestat o amb la declaració bancària equivalent que acrediti el seu impagament, la present condició resolutòria explícita tindrà transcendència registral. A l'empara del que es disposa en el article 82, paràgraf 2º, de la Llei Hipotecària, ambdues parts acorden que,transcorreguts 2 MESOS a comptar des del compliment de tots els acords, sense que en el Registre de la Propietat consti l'exercici de l'expressada condició resolutòria, la mateixa caducarà automàticament el dia 15 de febrer de 2023 i el señor….. podrà per si sol, mitjançant instància privada, sol·licitar i obtenir del Registre de la Propietat la seva total cancel·lació.

B.- És condició essencial del present contracte de dissolució del condomini que quedarà resolt i anul·lat de ple dret si el señor……deixés d'abonar qualsevol dels següents pagaments: Abonar quatre o més quotes del préstec hipotecari…..i abonar els imports corresponents a la totalitat del préstec personal.

C.- És condició essencial del present contracte de dissolució del condomini que quedarà resolt i anul·lat de ple dret si el senyor ….no substitueix a la senyora …. en el contracte de préstec hipotecari amb el Banc…..

Perdonad por la extensión, pero, además añaden lo siguiente:

D.- L'impagament d'una qualsevol de les quotes corresponents al preu ajornat donarà lloc de ple dret a la resolució de la dissolució, tenint aquesta condició resolutòria el caràcter d'expressa. A més es pacta com a clàusula penal pel cas d'operar-se tal resolució la part adquirent perdrà una quantitat equivalent a l'import que al moment de l'impagament portés satisfeta, reconeixent ambdues parts la proporcionalitat d'aquesta astricció al perjudici que pugui patir la part venedora per la falta de pagament atenent a: 1.- que la transmissió del be es produeix des del present moment i per tant la resolució queda subjecte a una condició impròpia per dependre exclusivament de la voluntat de la part compradora (la decisió de no pagar) i 2.- que des de la dissolució transmet els béns i la facultat de control de la companyia, que queda a la mercè de la part adquirent. La part adquirent renuncia de forma expressa i irrevocable a qualsevol reclamació judicial o extrajudicial orientada a excloure la present

astricció o a sol·licitar la facultat moderadora dels tribunals en relació a la determinació d'aquesta astricció. Per tant, en cas de produir-se la resolució, la part adquirent perdrà totes les quantitats satisfetes i la transmetent no estarà obligada a la seva consignació, d'acord amb la doctrina establerta establerta pel Tribunal Suprem en les Sentències nº 341/2020 de 23 de Juny, 325/2019 de 6 de juny i 57/2020 de 28 de Gener, així com la Resolució de la DGSJiFP d'11 de Maig de 2021."

R. No se consideran válidos algunos de estos pactos, como la falta de modulación de la cláusula penal. Hay quien sostiene además que no es posible pactar en la extinción de condominio una condición resolutoria porque se ceñiría estrictamente a las operaciones de compraventa, como resulta del artículo 651-54 del Libro VI, pero la mayoría lo considera posible.Sobre el pacto de cancelación por instancia, se citan las consideraciones realizadas por la RDGSJFP de 10 de agosto de 2020 (BOE núm.257, de 28.9.2020; BOE-A-2020-11323).

5. MARÍA JOSÉ SANZ CANO. ESPLUGUES DE LLOBREGAT.

OPERACIONES DE UN PROYECTO DE REPARCELACIÓN: inscripción de las fincas de resultado

P. anotación de demanda por usucapión a favor de los titulares que no se traslada a las fincas de resultado. Indemnización depositada.

R. Se estima precisa la notificación a los interesados nominativamente, no genérica y al juzgado (Artículos 10 y 11 del RD 1093/1997, de 4 de julio).

P. cancelación de afecciones fiscales que no se traslada a las fincas de resultado. No indemnización.

R. Se considera correcto.

P. derecho de reversión por expropiación, concentran en la segregada resultante aportada y no mantienen en resto.

R. Se considera que no es posible efectuar esta operación porque equivaldría a reducirlo y además no ha transcurrido el plazo de 20 años previsto por el artículo 54.3 LEF.

P. prohibición de no dividir en PH la superficie por encima del suelo.

R. Es posible que se deba a las condiciones de edificación y tipo de suelo futuras. Se debería fijar el plazo y la motivación

P. obligación de mantenimiento urbanización durante 5 años. El artículo 147-g del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

R. La fijación de un plazo es más acorde con los principios registrales de especia-

lidad y determinación, aunque este precepto no lo fije.

P. servidumbres futuras entre fincas. ¿Es necesario especificar o no?

R. Es preciso que se determinen en cuanto a las características y futura descripción.

P. Inmatriculación Finca situada en Cornellà.

R. En este caos se debe denegar la operación y además de la falta de competencia no se encuentra incluido en el catálogo de bienes y no se podría georreferenciar (RDGSJFP de 27.1.2021,BOE núm.37, de 12.2.2021 BOE-A-2021-2092)

6. MARIA TENZA LLORENTE, BARCELONA 16

SUSTITUCIÓN DE RESIDUO INDETERMINADA.

P. En el testamento se establece una ssutitcuión de residuo a favor de quien cuide al heredero. Comparece la heredera indicando en la escritura que ha cuidado del heredero y se adjudica la finca. ¿Cómo se puede determinar ésta?

R. Se considera que se puede determinar empleando el acta del artículo 82 del Reglamento Hipotecario.

7. ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO. SABADELL 3.

TANTEO Y RETRACTO PROCEDENTE DE EJEUCIÓN O DACIÓN.

P. En una finca gravada con los derechos de adquisición preferentes del Decreto –Ley 1/2015, de 24 de marzo, se acredita fehacientemente el derribo de la obra para volver a construir vivienda. ¿Se trasladará el tanteo a las nuevas fincas?

R. Se considera que no, pues estos derechos son de interpretación restrictiva y, una vez inoperativos, no opera el principio de subrogación real.

8. PALOMA TORRES AMATE. SANT CELONI

P. El Ayuntamiento ejerce un derecho de tanteo y retracto sobre una finca en que no se tiene constancia de la operatividad del Decreto –Ley 1/2015, de 24 de marzo y adquiere la finca. ¿Es admisible?

R. La mayoría entiende que se ha de justificar porque de lo contrario debería seguirse el procedimiento de adquisición ordinaria de las Administraciones Públicas, no la adquisición directa. Se discutió si ciertas operaciones no encubren ralamente una dación, como las compraventas a favor de ciertas sociedades vinculadas con entidades bancarias o su operatividad en casos de aportaciones de ramas de actividad y el vacío legal existente.

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV. ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

• Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (procedente del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero). (121/000090)

Presentado el 03/02/2022 y calificado el 15/02/2022
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Enmiendas
Tipo de tramitación
Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital
Plazos: Hasta: 28/02/2022 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Publicación desde 15/02/2022 hasta 18/02/2022
Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Enmiendas desde 18/02/2022
Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-90-1 de 18/02/2022 Pág.: 1

I

La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Restructuración Bancaria (en adelante, SAREB) fue creada en 2012, en el contexto de la crisis financiera, con el objetivo de abordar el saneamiento de determinadas entidades de crédito y preservar la estabilidad y el buen funcionamiento del sistema financiero en su conjunto. SAREB se creó como compañía de gestión de los activos que debían salir del balance de las entidades reestructuradas, y se le encomendó la gestión y enajenación de los préstamos e inmuebles para devolver la deuda suscrita en su momento por distintas entidades financieras y avalada por el Estado en un plazo que concluye en 2027. Con la finalidad de no impactar negativamente en las cuentas de las administraciones públicas, SAREB se constituyó con mayoría de accionistas privados, y sujeta al ordenamiento jurídico del sector privado, sin consolidar su balance con las cuentas del Estado.

La reclasificación de SAREB en las Cuentas Nacionales como unidad perteneciente al sector de las Administraciones Públicas, siguiendo la opinión emitida por Eurostat, hace urgente y necesaria la adopción de una serie de cambios en su régimen jurídico, que permitan adaptar SAREB a la nueva realidad.

En primer lugar, por medio de este real decreto-ley, se eliminan los límites a la participación del Estado en el accionariado de SAREB, permitiendo así un posible aumento del peso del Estado en el capital de esta sociedad. Para ello, se modifica la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y reso-

lución de entidades de crédito. Adicionalmente, se regula el procedimiento mediante el cual el FROB podrá llevar a cabo la adquisición de participaciones en el capital de SAREB, con el objetivo de hacer efectiva la tomar de control de la sociedad.

En segundo lugar, se prevé que el FROB pueda llegar a una posición mayoritaria en el capital de SAREB sin que ésta adquiera la condición de sociedad mercantil estatal. SAREB es una sociedad de gestión de activos y por tanto un instrumento de resolución cuyo objetivo fundacional fue el de coadyuvar al desarrollo adecuado de los procesos de reestructuración y resolución de entidades de crédito. Además, la sociedad cuenta desde su creación con un horizonte temporal limitado hasta 2027, que refleja el objetivo anterior y la singularidad de su naturaleza económica. Por tanto, para garantizar que la potencial toma de control del FROB no suponga un cambio en su capacidad de actuación como instrumento de resolución, la sociedad se mantendrá sometida al ordenamiento jurídico privado, con las especificidades que le son de aplicación. En concreto, SAREB se someterá al régimen de contratación que le corresponda de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Del mismo modo, le será de aplicación el régimen de los contratos mercantiles y de alta dirección de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral. Para garantizar una transición ordenada, se establece un régimen transitorio de 3 meses como máximo para que SAREB se adapte a las especialidades del presente real decreto-ley desde la efectiva toma de control pública, a excepción del régimen de indemnizaciones por extinción de los contratos mercantiles o de alta dirección, que será de aplicación desde su entrada en vigor.

En tercer lugar, en consonancia con estos cambios, se procede a la adaptación del régimen supervisor y de fiscalización de SAREB, así como del seguimiento del cumplimiento de sus objetivos. Por un lado, ante una toma de control público, se elimina la Comisión de Seguimiento de SAREB, dado que el seguimiento de la actividad de la sociedad y la comprobación del cumplimiento de sus objetivos se realizará directamente a través de los órganos de control de la sociedad. Por otro lado, la fiscalización externa del Tribunal de Cuentas se llevará a cabo teniendo en cuenta la especial naturaleza de la entidad Finalmente, se mantiene el actual régimen de supervisión y sanción atribuido al Banco de España.

En cuarto lugar, se traslada la toma de las decisiones por parte del FROB que afecten a la gestión de su cartera de participaciones, acciones, títulos y demás instrumentos a su Comisión Rectora en su composición reducida, con el fin de evitar la participación de los supervisores en las decisiones estratégicas y corporativas de una entidad supervisada.

En quinto lugar, se incorpora, respetando el objeto social actual de SAREB, la posibilidad de enajenación de activos en base al principio general de sostenibilidad. De este modo, SAREB podrá ceder, como parte de su política de sostenibilidad, la propiedad o uso de activos a otros organismos que desarrollen políticas de vivienda social u otras políticas con alto valor social, incorporando este factor dentro del objetivo de opti-

mización del valor. Hasta la fecha, en el marco de su estrategia de responsabilidad social corporativa, la compañía ya ha venido realizando en los últimos años acciones en materia de vivienda social a través de la firma de distintos convenios. Esta habilitación permite reforzar este compromiso, en aras de maximizar el impacto positivo de la compañía en la sociedad.

Por último, se opera un cambio de naturaleza técnica, eximiendo a SAREB de la aplicación del artículo 327 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, exceptuando a la compañía así de la obligatoriedad de la reducción de capital cuando las pérdidas contables hayan disminuido su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital social y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio neto. Esto permite de este modo que haya plena coherencia con el cambio ya operado por medio del Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, que eximió ya a SAREB de la aplicación del artículo 363.1.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y garantiza un correcto nivel de seguridad jurídica en cuanto a la posibilidad de continuar su actividad durante su horizonte temporal sin entrar en causa de disolución.

II

Por otra parte, se introduce una modificación puntual en el Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo, específicamente, en la disposición adicional cuarta, relativa al 'Régimen aplicable al personal laboral del sector público', con el fin de precisar su redacción y, en particular, añadir una salvaguarda expresa de la tasa de reposición de efectivos fijada en la ley de Presupuestos Generales del Estado vigente para cada ejercicio.

A su vez, se introduce otra modificación específica en el citado Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, en el apartado nueve de su artículo primero, por el que se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 84 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre; la modificación proyectada afecta, exclusivamente, a la letra d) del referido artículo 84.2 del citado texto refundido, en cuya redacción se introduce una corrección, en aras de garantizar la debida seguridad jurídica y evitar cualquier duda interpretativa en su aplicación.

III

La disposición adicional única prevé un régimen transitorio relativo a las declaraciones de zonas de gran afluencia turística reguladas en la Ley 1/2004, de 21 de diciembre, de horarios comerciales.

La situación del comercio minorista continúa siendo delicada, y una de las medidas más importantes para el impulso y la flexibilidad de la oferta en el sector de la distribución minorista pasa por la flexibilización de horarios comerciales y el fomento

de comercio de compras. Ello requiere una modificación de los criterios exigidos para poder declarar un área como zona de gran afluencia turística, medida que ya hubo de adoptarse en el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria, y que ahora, dados los últimos datos del sector turístico, se considera imprescindible y urgente prorrogar.

Actualmente, los criterios utilizados en la Ley 1/2004, de 21 de diciembre, se refieren a los datos estadísticos del ejercicio inmediatamente anterior referentes a habitantes, pernoctaciones o pasajeros de cruceros. Dado que los datos de2021 aún no alcanzan los niveles previos a la pandemia ni reflejan la realidad habitual de nuestro sector turístico, los requisitos para proceder a las declaraciones de zona de gran afluencia turística aún serán difíciles de cumplir, con el consiguiente perjuicio para el comercio minorista. Por ello, es urgente flexibilizar esos criterios para que no tengan en cuenta los datos de 2021, que podrían desvirtuar el objetivo de la norma de dinamizar el comercio minorista, y continuarán tomándose como base los datos resultantes de la media de los tres años anteriores a la declaración de pandemia global, es decir, de 2017 a 2019 ambos inclusive.

IV

La adopción de medidas de carácter económico mediante real decreto-ley ha sido avalada por el Tribunal Constitucional siempre que concurra una motivación explícita y razonada de la necesidad -entendiendo por tal que la coyuntura económica exige una rápida respuesta- y la urgencia -asumiendo como tal que la dilación en el tiempo de la adopción de la medida de que se trate mediante una tramitación por el cauce normativo ordinario podría generar algún perjuicio-. A tal fin el Tribunal Constitucional ha afirmado que el control del presupuesto habilitante del artículo 86.1 CE, exige, primero, que el Gobierno haga una definición 'explícita y razonada' de la situación concurrente y, segundo, que exista además una 'conexión de sentido' entre la situación definida y las medidas que en el Decreto-ley se adopten.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia, sea, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y 189/2005, de 7 julio, F. 3), subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Respecto a esta norma concurren circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que justifican la aprobación de este real decreto-ley, tal y como exige el artículo 86.1 de la Constitución Española. En primer lugar, la reclasificación de SAREB en las Cuentas Nacionales como unidad perteneciente al sector de las Administraciones Públicas hace urgente y necesaria la adopción de una serie de cambios, que permitan adaptar SAREB a la nueva realidad ante el comienzo de un nuevo ejercicio contable.

Dicha reclasificación fue realizada, por indicación de EUROSTAT a través de carta remitida al Instituto Nacional de Estadística el 16 de febrero de 2021, por parte del Instituto Nacional de Estadística con ocasión de la notificación a la Unión Europea de abril de 2021 en el contexto del Procedimiento de Déficit Excesivo de 2020 y supuso la integración contable de SAREB como parte de las Administraciones Públicas dentro del sector institucional de las Administraciones Públicas del Reglamento (UE) n.º 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea. Como consecuencia de la reclasificación la actividad de la compañía repercute directamente sobre las cuentas públicas con efectos desde 2020: determina un incremento en el déficit público de 2020 de 9.891 millones de euros (0,88 % del PIB) y un incremento de la deuda PDE consolidada de las Administraciones Públicas de 34.145 millones de euros en diciembre de 2020 (3,05 % del PIB). Del mismo modo, en los sucesivos ejercicios, las operaciones de disposición de su activo por parte de SAREB, así como sus resultados contables afectarán al saldo de las cuentas nacionales del sector de las Administraciones Públicas. Todo ello hace necesario que la estructura accionarial y de control de la sociedad refleje la realidad económica.

En segundo lugar, durante 2021 SAREB ha alcanzado un patrimonio neto negativo, al consumir las pérdidas íntegramente los fondos propios de la compañía, incluida la deuda subordinada. La deuda senior emitida por la compañía, por su parte, cuenta con el aval del Estado. Por tanto, en el momento presente, es el Estado quien tiene el principal interés económico en la marcha de SAREB así como quien soporta la mayor parte del riesgo asociado a su actividad. En este sentido, el Plan de Negocio y la capacidad de generar flujos de caja por parte de SAREB son factores cruciales para minimizar el potencial impacto de la ejecución del aval en el momento del fin de la vida de la compañía en 2027. Por tanto, es urgente y necesario que esta realidad económica tenga un reflejo inmediato en la estructura accionarial y la gobernanza de la entidad para asegurar que el sector público pueda decidir sobre el diseño e implementación de la estrategia corporativa.

En tercer lugar, es preciso adaptar el régimen jurídico de la sociedad ante el potencial cambio de su estructura accionarial, al ser SAREB un instrumento de resolución con marco normativo específico debido a sus distintas singularidades. Es por ello necesario y urgente garantizar que SAREB cuente con un régimen jurídico ajustado a su marco de actuación como instrumento de resolución. No obstante, lo anterior, se considera necesaria y urgente la sujeción de las políticas remuneratorias de la compañía al principio de eficiencia presupuestaria; por tanto, se incorporan los criterios propios de los contratos mercantiles y de alta dirección establecidos en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero.

En cuarto lugar, hasta ahora como parte de su estrategia de responsabilidad social corporativa, SAREB ha venido dedicando parte de su cartera de activos inmobiliarios a objetivos de vivienda social. La potencial participación mayoritaria en SAREB por parte del sector público hace necesario y urgente garantizar la seguridad jurídica respecto a la actividad en curso y futura de la compañía en este ámbito, de tal manera que se adecúe a las atribuciones competenciales entre las distintas administraciones públicas. De este modo, se habilita a SAREB a ceder viviendas a entidades públicas o

entidades no lucrativas como parte de su política de sostenibilidad, incorporando así la utilidad social dentro del objetivo de optimización del valor y en coordinación con los departamentos ministeriales competentes. La incorporación de estos principios supone una modificación del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, norma de rango reglamentario que como se señala guarda conexión directa con la situación de urgente necesidad que se atiende con el presente real decreto-ley.

Las anteriores circunstancias determinan la urgencia de acometer una reforma de la estructura de capital de SAREB y de su gobernanza, de forma que éstas reflejen el reciente cambio de criterio propuesto por Eurostat y la situación patrimonial de la entidad.

Por todo ello, se hace imperativo que el FROB pueda alcanzar cuanto antes una posición mayoritaria en el capital de SAREB y establecer el marco en que se desarrollará su actividad hasta su liquidación.

A su vez, la urgencia de la propuesta viene dada por la necesidad de clarificar la redacción de la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, así como recuperar la redacción previa a la reforma introducida por el Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, en la letra d) del artículo 84.2 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, de forma inmediata, dada la naturaleza de la norma que se modifica, así como para no incurrir en menoscabo alguno de la seguridad jurídica. En este sentido, la redacción ahora proyectada debiera entrar en vigor, en todo caso, antes de que tenga lugar el debate en el Congreso de los Diputados, sobre la convalidación del reseñado real decreto-ley, que se modifica de manera puntual.

En el caso del régimen transitorio relativo a las declaraciones de zonas de gran afluencia turística reguladas en la Ley 1/2004, de 21 de diciembre, de horarios comerciales, es manifiesta la necesidad de acudir a este instrumento normativo ante la situación que viene soportando nuestro sector turístico y comercial como consecuencia de la pandemia de la COVID-19 y las restricciones en la libre circulación y en la actividad comercial ocasionadas por ésta. En particular, medidas como las propuestas en materia de zonas de gran influencia turística son urgentes para evitar el decaimiento de la declaración de esas categorías en el ejercicio 2022, como consecuencia de la reducción de desplazamientos durante 2020 y 2021, con el consiguiente efecto negativo en el comercio de los municipios afectados.

Por lo demás, este real decreto-ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad que ha quedado plenamente justificado en párrafos anteriores. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alter-

nativa posible dada la situación de excepcionalidad, al contener la regulación necesaria e imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

En cuanto al principio de transparencia, dado que se trata de un real decreto-ley, su tramitación se encuentra exenta de consulta pública previa y de los trámites de audiencia e información públicas, conforme el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Finalmente, respecto al principio de eficiencia, no se imponen nuevas cargas administrativas.

El presente real decreto-ley consta de un preámbulo y una parte dispositiva, que comprende tres artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales y se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.ª, 11.ª, 13.ª y 14.ª de la Constitución, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre la legislación mercantil, procesal y civil; bases de la ordenación del crédito, banca y seguros; bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica; y de Hacienda general.

- **Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. (121/000089)**

Presentado el 02/02/2022 , calificado el 15/02/2022
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Plazos: Hasta: 28/02/2022 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Publicación desde 15/02/2022 hasta 18/02/2022
Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Enmiendas desde 18/02/2022
Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-89-1 de 18/02/2022 Pág.: 1

Exposición de motivos

I

La Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho. Todo ello como proyección de su art. 9.2, lo que explica su ubicación sistemática en el capítulo III del título I de la norma fundamental, referido a los principios rectores de la política social y económica.

Por su objeto, el derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido

de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida -de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental- y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (art. 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (arts. 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE). Y ello sobre el trasfondo de la igualdad de todos los españoles en cualquier parte del territorio nacional (art. 139.1 CE) en los términos del art. 14 CE y, en particular, de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja (art. 48 CE) y los legítimos intereses de consumidores y usuarios, de acuerdo con el artículo 51.1 de la Constitución Española.

La vivienda resulta ser, así, un bien esencial de rango constitucional que presenta múltiples dimensiones. Es, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, es un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80 % del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial.

Es lógico que, dada su relevancia social, el derecho a la vivienda se recoja en importantes declaraciones internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183.ª Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948. Su artículo 25.1 prevé que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, tanto a él o ella, como a su familia, la vivienda. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, reconoce también en su artículo 11.1, el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluyendo, entre otros, una vivienda igualmente adecuada. Asimismo, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad sigue esta misma línea, reconociendo a lo largo de su articulado la necesidad de garantizar la accesibilidad como presupuesto fundamental para el disfrute de una vivienda adecuada.

La Unión Europea también ha avanzado en el reconocimiento del derecho a la vivienda de toda persona, que se recogió en la carta Social Europea de 1961 y se reforzó en la Carta Social Europea revisada en 1996, según la cual las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas 'a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes'. También el artículo 19 del Pilar Europeo de derechos sociales, incorpora la vivienda entre los principios y los derechos esenciales para el funcionamiento de los sistemas de bienestar europeo y, por último, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por

el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 establece en su artículo 34.3 que 'con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales'.

En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y nacionales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna. En suma, la normativa internacional más actual es consciente del proceso de segregación de facto en el acceso a la vivienda de la que es víctima gran parte de la población, especialmente jóvenes y familias y colectivos vulnerables. Como consecuencia, sus postulados demandan un cambio de paradigma en la consideración jurídica de la vivienda, para reforzar su función como servicio social de interés general. Sólo de este modo será posible garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y asequible para todas las personas jóvenes, y especialmente a aquellos colectivos en riesgo de exclusión, reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental e incluyendo en el mismo el acceso a los servicios básicos definidos en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, contribuyendo así a garantizar la vida digna en un entorno adecuado y a erradicar la pobreza en todas sus formas.

Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la promoción de medidas y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, a precios asequibles; que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia, especialmente en materia de género; que impidan los desalojos forzosos arbitrarios y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar, de quienes padecen situaciones de vulnerabilidad, de los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades y de las personas con discapacidad; a la vez que propician la participación y la colaboración de las comunidades y de todas las personas interesadas. Estas nuevas Agendas, tanto nacional, como internacionales, muestran a los Estados y demás escalones de Administración Pública la necesidad de reconocer la función social del suelo y de la vivienda y su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados, en suma, en las personas. Todo ello en el marco de una visión inclusiva de los asentamientos humanos.

Asimismo, la aprobación de la presente ley cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, relativo a la reforma C02. R03 'Ley de Vivienda' recogido en el número 22 del Anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la entrada en vigor de una norma que incluye acciones de apoyo al aumento de la oferta de viviendas que

cumplan los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo, estrechamente vinculado a los objetivos que marca la propia definición de vivienda digna y adecuada a los que se orienta el conjunto de medidas adoptadas.

El deber impuesto por el artículo 47 CE incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, que están obligados a cumplirlo en el marco de sus respectivas esferas de competencia. Esta ley debe entenderse, por tanto, en el contexto del cumplimiento por parte del Estado de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute. Su dictado se produce, además, en un momento especialmente relevante, cuando tras la crisis económica y financiera de la última década y en el contexto de una progresiva recuperación tras la difícil situación a la que abocó la pandemia a muchas personas y hogares, una parte importante de la población sigue sufriendo severos impactos de la misma, focalizados en muchos casos en la pérdida de la vivienda o en la imposibilidad de acceder a ella en condiciones asequibles, y tras la aprobación de un buen número de normas autonómicas que, de forma más coyuntural que estructural, han tratado de dar respuesta a las necesidades sociales de vivienda más perentorias. De hecho, una gran mayoría de dichas leyes son de segunda generación, es decir, han sido aprobadas estando vigentes las primeras o segundas leyes de Vivienda de las respectivas Comunidades Autónomas.

Contrasta, por ello, la ausencia en las políticas legislativas del Estado de una norma en materia de vivienda que, al igual que existe en otros ámbitos con los que está íntimamente relacionada, fije aquellas condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda que reconoce la Constitución, además de aquellos otros aspectos que, por virtud de sus títulos competenciales, le corresponden. El propio Tribunal Constitucional, en una suerte de reproche al legislador estatal, ha puesto en evidencia la inexistencia de una legislación estatal sobre vivienda que sirva como parámetro de constitucionalidad a la elevada producción normativa autonómica en la materia. La Sentencia 16/2018, de 22 de febrero, por citar alguna de ellas, justifica la imposibilidad de considerar que una norma autonómica contradice las competencias estatales cuando el legislador estatal no ha 'dictado, para asegurar una cierta igualdad en el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad privada, una norma que reserve al propietario de viviendas (o de edificaciones en general) la decisión de tenerlas permanentemente habitadas' (F.J. 8.a). También, recuerda la Sentencia 80/2018, de 5 de julio, que 'No habiendo el legislador estatal ejercido la habilitación que el art. 149.1.1.ª CE le otorga, resulta necesario afirmar que el legislador autonómico en materia de vivienda, en el momento en el que realizamos este enjuiciamiento, no encuentra límites desde esta perspectiva constitucional'. Esta misma doctrina jurisprudencial se reitera en otras sentencias como la 32/2018, de 10 de abril y la 43/2018, de 26 de abril.

Esta ley es, por tanto, la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución, si bien, no puede decirse que el Estado haya estado ausente en las políticas de vivienda. Es bien conocida la importante asignación de fondos públicos a través de ayudas correspondientes al ámbito fiscal y la aprobación sistemática y continuada durante toda la democracia de los conocidos Planes de Vivienda que han tenido una amplia e indudable repercusión sobre la población. No

obstante, todos ellos mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido, defendiendo y materializando una política de vivienda basada fundamentalmente en el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, la ocupación de nuevos suelos con el consiguiente crecimiento de las ciudades y la apuesta por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Esta política expansiva y de fomento de la propiedad, comenzó a reorientarse hacia la rehabilitación y el alquiler, con el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Los siguientes planes estatales: el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, sirven para confirmar y reforzar este cambio de modelo.

No obstante, aún existen importantes desequilibrios entre la nueva construcción y la actividad de rehabilitación y entre la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler, a lo que se suma el hecho de que los parques públicos de vivienda en alquiler sean del todo insuficientes para atender la necesidad de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos. Valga el dato de que, del total de las viviendas construidas entre el año 1962 y el año 2020, el 31,5 % fueron viviendas protegidas, es decir, unos 5,7 millones de viviendas que se promovieron al amparo de algún régimen de protección pública, pero que en su mayoría y pese al importante esfuerzo público realizado en su promoción y construcción, han dejado de estar sujetas, en plazos relativamente cortos, a ningún tipo de límite de venta o alquiler.

También desde el punto de vista territorial, es preciso reconocer que los desequilibrios en el acceso a la vivienda no se producen únicamente en los entornos urbanos y en las grandes ciudades, sino que también en el medio rural se identifica en muchas ocasiones una insuficiente oferta de vivienda disponible en adecuadas condiciones y son necesarias acciones encaminadas a la recuperación, rehabilitación o adaptación del parque edificatorio existente, que precisan el particular apoyo de los poderes públicos. Así, se hace necesario que todas las administraciones, en el ejercicio de sus competencias sobre vivienda, garanticen el acceso a la vivienda en las áreas rurales, especialmente para los colectivos vulnerables, impulsando la cohesión territorial y facilitando la lucha contra la despoblación.

Hoy se considera imprescindible que la planificación económica en materia de vivienda cuente con un marco legislativo estable, una de cuyas misiones trata de cumplir esta ley.

En lo que se refiere a la calidad del parque de viviendas, la normativa estatal de edificación establece requisitos y exigencias básicas que afectan directamente a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de las viviendas. Sin embargo, dichas exigencias sólo aplican en aquellas viviendas de nueva construcción o en determi-

nadas intervenciones sobre las existentes y no se dota de instrumentos efectivos para asegurar el conocimiento efectivo por parte del adquirente o arrendatario de la calidad y prestaciones de la vivienda que es objeto de la operación inmobiliaria, un aspecto clave para asegurar su adecuación al derecho constitucional. Por ello se hace necesario establecer unos principios generales de actuación para garantizar que en tales operaciones se disponga de la información suficiente para contrastar a través de los datos y características de la vivienda, que puede ser considerada como digna y adecuada para que una persona o unidad de convivencia pueda habitarla y disfrutar de ella, tal y como reclama la Constitución.

II

Conforme al artículo 148.3 de la Constitución, todas las Comunidades Autónomas tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda. A diferencia del Estado, que sólo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda, los legisladores autonómicos pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia. Uno y otras están abocados, por tanto, a articular sus respectivas actuaciones de modo que puedan desplegarse en un marco normativo coherente, estable y seguro que haga posible la realidad del derecho reconocido en el art. 47 de la Constitución en ejecución de las medidas, acciones, planes y programas correspondientes y la igualdad básica de todos los españoles en relación con dicho derecho.

La jurisprudencia constitucional también ha avalado este esquema de concurrencia competencial. La Sentencia clave a estos efectos es la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, que tuvo como objeto de análisis uno de los planes de vivienda estatales de protección pública a la vivienda y que amparó la dinámica de dichos planes. Dicha sentencia, al lado de otras posteriores, han mantenido, en lo básico, el esquema inicial del Tribunal Constitucional, que amparó la competencia estatal para aprobar los planes de vivienda, fundamentalmente con base en el artículo 149.1.13.ª CE, que atribuye al Estado la competencia relativa a la planificación general de la actividad económica, en concreto el establecimiento de bases y coordinación de esta planificación.

Pero, existen otros títulos competenciales que exigen al Estado abordar esta tarea legislativa. En primer lugar, el del art. 149.1.1.ª CE para regular 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, en este caso, en relación con el derecho de propiedad de la vivienda, pero también con el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e incluso con los derechos a la intimidad y la inviolabilidad del domicilio, puesto que la vivienda habitual es donde la inmensa mayoría de las personas tienen su domicilio y ejercen la intimidad de su vida personal y familiar. La dignidad y adecuación de la vivienda son, pues, condiciones asimismo para el ejercicio de estos derechos de las personas que las habitan.

En segundo lugar, están las competencias estatales en materia de legislación mercantil (artículo 149.1.6.ª CE) y civil (artículo 149.1.8.ª CE) en relación con los con-

tratos vinculados al acceso a la vivienda, tal y como ha admitido sin vacilar la jurisprudencia constitucional (vid., por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional 15/1989, de 26 de enero). En tercer lugar, cabe citar el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito, banca y seguros (artículo 149.1.11.ª CE), resultando obvio que la producción de viviendas por las empresas promotoras y su adquisición por parte de la ciudadanía requiere, de forma mayoritaria, de préstamos otorgados por las entidades de crédito, materia en la que la competencia estatal es relevante. En íntima conexión con esta competencia estatal se encontraría también la relativa a hacienda general y deuda del Estado (artículo 149.1.14.ª), que constituyen títulos competenciales que se han venido ejerciendo por el Estado en la regulación de los préstamos convenidos o cualificados o en el otorgamiento de ayudas económicas. En último lugar, la competencia estatal para dictar legislación básica sobre protección del medio ambiente (artículo 149.1.23.ª CE), también lleva al Estado a dictar una norma en materia de vivienda, habida cuenta de la repercusión ambiental de la producción y utilización de las viviendas, así como la competencia relativa a las bases del régimen minero y energético (artículo 149.1.25.ª CE), puesto que el subsector vivienda es un ámbito clave en relación con las medidas de eficiencia y ahorro de energía.

Esto es, toda una pléyade de títulos competenciales, cuyo ejercicio estatal exige la aprobación de normas estatales sobre la materia vivienda, sin perjuicio, naturalmente, del legítimo ejercicio de las competencias exclusivas en dicha materia asumidas por las Comunidades Autónomas y también por otras Administraciones públicas, particularmente la municipal, a la que se atribuye como competencia propia la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

III

La presente ley de vivienda, sobre la base de las referidas competencias estatales, busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda que tanto afectan, como se ha señalado, no sólo a la satisfacción del propio derecho de acceso a la vivienda, sino también a la de otros derechos constitucionales y a la actividad económica del país. Y ello desde una doble vertiente, una jurídico-pública, como es la contemplada, principalmente, en el título preliminar y en los títulos I a III, y otra vertiente jurídico-privada, más presente en el título IV.

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguientes:

- Establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.
- Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia
de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

- Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.
- Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, con objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.
- Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.
- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.
- Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.

Para avanzar en el cumplimiento de estos objetivos, la ley se estructura en cinco títulos y contiene 43 artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales.

En primer lugar, en el título preliminar, se concretan el objeto y los fines de la ley y se establecen las correspondientes definiciones legales. Además, se configuran las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Las políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse desde esta doble perspectiva, de un lado, es imprescindible para cumplir el mandato del artículo 47 CE, que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado.

De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

Finalmente, el título preliminar regula también, a modo de como se hace ya en el ámbito del urbanismo, o el medioambiental, la acción pública para exigir el cumplimiento de la normativa aplicable en esta materia y define el principio de igualdad y no discriminación en el ámbito de la vivienda.

En el título I, se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogiendo el estatuto básico del ciudadano en relación con la

vivienda, así como el régimen jurídico básico del derecho de la propiedad de vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta. Entre otros aspectos, en zonas de mercado residencial tensionado se introduce un deber legal de información por parte de los grandes tenedores, a requerimiento de la Administración competente en materia de vivienda, con objeto de asegurar el cumplimiento de los deberes asociados el derecho de propiedad de vivienda, especialmente en estos entornos en los que debe evitarse prácticas de retención y desocupación indebidas, que podrían tener efectos muy negativos en el mercado residencial a nivel local.

En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de 'gran tenedor', como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial.

A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos, tal situación. No puede dejar de reconocerse que buena parte de estos contenidos normativos ya se encontraban presentes, de una u otra forma, en algunas leyes autonómicas, pero es precisamente la ausencia de regulación en otras Comunidades Autónomas, la que enfatiza la necesidad de establecer, precisamente por el Estado, unos mimbres legales comunes de aspectos tan esenciales y básicos para las políticas de protección del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Entre ellos, que las facultades de las personas propietarias no amparan el uso antisocial de la vivienda o la discriminación por cualquier razón, entre otras. También la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva.

De esta forma la ley establece un estatuto de derechos y deberes de los propietarios de vivienda que atiende a las características de la propia vivienda y el edificio en que se enclava, del entorno urbano o rural y a las particularidades del titular del inmueble, aspectos todos ellos que inciden en la salvaguarda de la función social que debe ser inherente a la vivienda.

En el título II, se recogen los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia.

Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.

El parque de vivienda social está integrado por el conjunto de viviendas sobre suelo de titularidad pública, destinado al alquiler, cesión u otras formas de tenencia temporal, orientado, de manera prioritaria, a atender las necesidades de los sectores de

población con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Dentro del parque de vivienda social se encuentran las viviendas dotacionales públicas, que son aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Las viviendas dotacionales públicas podrán gestionarse por las administraciones públicas, sus entidades dependientes o entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, para garantizar el acceso a las mismas a personas en situaciones de vulnerabilidad o en exclusión social, en régimen de alquiler, derecho de superficie u otras modalidades de tenencia temporal admitidas por la legislación aplicable.

Las viviendas dotacionales públicas, junto con el resto de la vivienda social, formará parte del parque público de vivienda que se regula específicamente en el título III, y que estará sujeto a limitaciones para asegurar su pervivencia y su destino como instrumento al servicio de las políticas de vivienda.

La ley establece varios mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social: se permitirá que se califique como uso compatible de los suelos dotacionales, el uso de vivienda dotacional pública; se podrá obtener suelo para vivienda dotacional o social con cargo a actuaciones de trasformación urbanística y, además, se garantiza que se construya vivienda dotacional en los suelos procedentes del cumplimiento del deber previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 18 delTexto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Para ello se impide que, en los municipios donde exista desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda habitual, pueda sustituirse la entrega de este suelo por otras formas de cumplimiento del deber o que se pueda destinar a otros usos de interés social distintos al anterior.

En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.

La vivienda protegida de precio limitado podrá ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) el apartado 1 del artículo 20, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.

En todo caso, la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten

con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a 30 años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, ésta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.

Pero también es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. De esta forma, se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados.

En todo caso, debe destacarse que el objetivo común de las distintas administraciones públicas para dotar a la ciudadanía de una vivienda digna y adecuada hace necesario establecer los mecanismos y órganos de colaboración y cooperación para garantizar su participación y eficiencia en la consecución de la garantía constitucional, sin renunciar al ámbito competencial correspondiente. Particularmente, el Estado se dota de los planes estatales en materia de vivienda y de los diferentes programas en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cuyo contenido no se encuentra únicamente circunscrito a las ayudas públicas, sino que establece un conjunto de objetivos, líneas de acción, medidas y programas que, sobre un ámbito temporal plurianual, deben marcar periódicamente la política del Estado en estas materias.

En estos planes serán prioritarias, entre otras actuaciones estatales, aquellas que fomenten la utilización adecuada y la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial; la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas

que constituyan residencia habitual y que tengan por objeto el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad previstos en la ley así como las que contribuyan a mejorar la eficiencia energética, promuevan la utilización de energías renovables y la accesibilidad universal del parque edificado, favoreciendo en todo caso un incremento de la oferta de vivienda asequible de las máximas prestaciones, que van más allá del cumplimiento de los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo (EECN), en el contexto de lo previsto en el Componente 2 'Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana' del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, siendo prioritarias las actuaciones vinculadas con la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda; la construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como aquellas que promuevan la aplicación de tipologías edificatorias que respondan a las necesidades propias de las distintas etapas de la vida de las personas y los hogares, así como a las actuales necesidades sociales y composición de las unidades de convivencia.

Por último, se establece el Consejo Asesor de Vivienda, como un órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda, cuya creación deberá ser objeto de desarrollo reglamentario y que asegurará la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda.

En el título III se establece la regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, una de las apuestas más significativas de esta ley. Dichos parques públicos, casi inexistentes en España si se comparan con la media de la Unión Europea, son fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a amplios grupos sociales y para poder paliar los efectos de los graves desajustes del mercado. Según las últimas estimaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se puede señalar que en España existe un parque de vivienda social, considerando como tal, exclusivamente, la vivienda en alquiler de titularidad pública, situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Este parque de 290.000 viviendas sociales apenas ofrece cobertura a un 1,6 % de los 18,6 millones de hogares que habitan en España, lo que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15 % registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos Austria o Dinamarca, considerando el total del parque de vivienda social.

Esta insuficiencia de los parques públicos de vivienda explica, en buena medida, las extraordinarias dificultades de amplias capas de la población para disponer de una vivienda que se adapte a sus necesidades y a sus capacidades económicas.

Tal es el caso, por ejemplo, de las personas jóvenes que tienen que retrasar la edad de emancipación por sus dificultades para la incorporación al mercado de trabajo y el acceso a la vivienda. De hecho, la edad media de emancipación en nuestro país ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica, situándose en 2020, según los últimos datos de Eurostat, en 29,8 años, muy por encima de la

media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años. Merecen también especial consideración las personas que a consecuencia de la crisis económica o en el contexto de la crisis sanitaria derivada de la pandemia, han perdido la vivienda que habitaban; los hogares monoparentales, en notable aumento; los de personas mayores, especialmente mujeres; con bajos ingresos; las personas sin hogar y todos aquellos colectivos que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda en las condiciones del mercado. A estas circunstancias se han unido en el pasado la venta de parte de dichas viviendas públicas en determinados lugares de España a fondos de inversión, reduciendo el ya de por sí menguado parque de vivienda social existente en nuestro país.

En este contexto, la ley apuesta por unos parques públicos que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada. Pero también integrarán el parque público las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social o cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas, que sea susceptible de destinarse a los fines del parque público de vivienda.

De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda. La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de vivienda deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda, en los términos y condiciones establecidas.

El título IV se centra en el refuerzo de la protección en las operaciones de compra o alquiler de vivienda, estableciendo una serie de garantías y obligaciones de información a la que tiene derecho las personas o entidades adquirentes o arrendatarias de vivienda, y una serie de responsabilidades derivadas de su incumplimiento, ya se trate del vendedor o del intermediario en la operación inmobiliaria.

Por otro lado, y con la misma finalidad de proteger a los adquirentes de vivienda, también en este título IV se modifica el régimen jurídico de la percepción de cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de viviendas que, actualmente, se recogía como disposición adicional en la ley de Ordenación de la Edificación. La ley refuerza la protección a los adquirentes de vivienda, al extender la garantía de las cantidades entregadas a cuenta al momento de la compra-venta de la vivienda, eliminando la vinculación de esta garantía a la obtención del título habilitante de la edificación; además, no se permite que en estas pólizas se fijen cantidades máximas inferiores a las cantidades aportadas por los adquirentes; se amplía a cuatro años la caducidad del aval y se impide la rescisión del contrato por la mera falta de atención de los pagos parciales por parte del adquirente, si no se ha producido previamente

una reclamación del vendedor. La mayor parte de estas medidas vienen a recoger y recuperar la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sentada a partir de la Sentencia 275/2015, de 13 de enero, anterior a la modificación de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

El título IV se cierra con una serie de medidas encaminadas a la mejora de la información y el compromiso con la transparencia en materia de vivienda, con objeto de asegurar el adecuado funcionamiento del mercado de la vivienda y el acceso a la información, en determinados ámbitos que son estratégicos para la definición de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Entre estos ámbitos destaca la vivienda pública. Una materia sobre la que instituciones como el Defensor del Pueblo han manifestado de forma expresa la necesidad de avanzar en información y transparencia y en la que existe en España un importante déficit. En este contexto, se establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente y, en particular, por parte de las personas y hogares con menores recursos.

Asimismo, se incluyen otros ámbitos en los que se establecen objetivos y acciones de mejora de la información y la transparencia, a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Entre ellos figura la cuantificación de las inversiones anuales en los principales programas de política de vivienda, la aproximación a la vivienda deshabitada o vacía en el ámbito territorial, la caracterización de la demanda de vivienda, necesaria para orientar las principales medidas en materia de política económica y fiscal, así como el suelo público disponible para vivienda, especificando aquel que forma parte del patrimonio público de suelo, en virtud del deber legal de cesión establecido en la legislación estatal de suelo.

Finaliza la ley con dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales.

A través de la disposición adicional primera se establece la creación de un registro de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculado a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas y al Registro de la Propiedad, con el objeto de incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas, reforzando la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler.

Por su parte, la disposición adicional segunda refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracte-

riza dichos entornos.

El régimen transitorio de la ley se circunscribe a la disposición transitoria única que establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, salvo las condiciones previstas en relación con los periodos de descalificación de las viviendas protegidas que se aplicarán a todas las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública, con independencia de la fecha de su calificación definitiva.

En cuanto a la disposición derogatoria única cabe destacar la derogación de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, cuyo contenido se integra y estructura en el articulado de la ley.

En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

Asimismo, cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas estará limitada en su caso por el contrato anterior, o el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, si bien, en este último caso se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la ley para la aplicación de esta limitación referida al sistema de índices de referencia, a fin de que la administración estatal establezca un sistema que pueda ser utilizado para aplicar dichas limitaciones en los precios del alquiler en zonas tensionadas.

La disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50 %, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos

un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

Por su parte, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estableciendo que, con objeto de alcanzar la reserva de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes para ello.

Finalmente, a través de la disposición final quinta se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio, se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.

Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públi-

cas competentes, para la protección de personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

Por último, la disposición final sexta detalla los títulos competenciales que habilitan a la legislación estatal para asumir los contenidos diversos que conforman aquella, habilitando la disposición final séptima el desarrollo reglamentario y estableciendo la disposición final octava la entrada en vigor de la norma.

IV

La ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad y eficacia, plenamente justificado por la relevancia social y económica de los retos en materia de vivienda y la adecuación de las medidas y disposiciones contenidas en la ley dirigidas a abordarlos sobre la base de la necesaria cooperación interadministrativa. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficiencia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible para la consecución de los objetivos anteriormente detallados, sin implicar los contenidos de la norma ningún tipo de carga administrativa.

En cuanto al principio de seguridad jurídica y de transparencia, la ley ha seguido en su tramitación los trámites de consulta pública previa, así como de audiencia e información pública, previstos en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, si bien, tal principio se refuerza a través de la exposición clara y accesible de los motivos y de los objetivos de la norma, que se recogen en esta parte expositiva y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo.

- **Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas urgentes de prevención y contención para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19 (procedente del Real Decreto-ley 30/2021, de 23 de diciembre). (121/000088)**

Presentado el 01/02/2022 , calificado el 15/02/2022
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Sanidad y Consumo Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión de Sanidad y Consumo
Plazos: Hasta: 28/02/2022 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa:
Comisión de Sanidad y Consumo Publicación desde 15/02/2022 hasta 18/02/2022
Comisión de Sanidad y Consumo Enmiendas desde 18/02/2022
Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-88-1 de 18/02/2022 Pág.: 1

I

Después de que el día 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declarara pandemia internacional la situación de emergencia ocasionada por el brote epidémico de COVID-19, el Consejo de Ministros, reunido en sesión extraordinaria el jueves 12 de marzo, adoptó las primeras medidas urgentes para hacer frente a la propagación de la pandemia, en particular, el Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19.

La situación de emergencia de salud pública ocasionada por la COVID-19 evolucionó, tanto a nivel nacional como mundial, con enorme rapidez. Se trata de una crisis sanitaria sin precedentes y de una extraordinaria amplitud y gravedad, tanto por el extraordinario riesgo de contagio y el alto número de ciudadanos afectados, con la consiguiente presión sobre los servicios sanitarios, como por el elevado coste social y económico derivado de las medidas extraordinarias de contención adoptadas por los distintos Estados. Esta evolución ha exigido la adopción de sucesivas medidas adicionales para hacer frente a la pandemia, que se han podido flexibilizar en situaciones de contención epidemiológica.

Así, la introducción de la vacunación ha marcado un hito claramente diferenciador en la evolución de la pandemia. En nuestro país las altas coberturas de vacunación han permitido reducir de forma importantísima los casos de enfermedad grave y fallecimientos.

Sin embargo, en las últimas semanas, la incidencia de COVID-19 ha experimentado un aumento muy importante en todo el territorio nacional. Actualmente, se encuentra en valores superiores a 784 casos por 100.000 habitantes, con una alta velocidad de crecimiento. Aunque las altas coberturas de vacunación implican que la mayoría de los casos sea leve y se haya reducido la gravedad y el impacto en el sistema asistencial, dado el gran aumento de casos, se está produciendo un aumento gradual de los ingresos en unidades de hospitalización y en UCI. A esta situación se añade la preocupación por la aparición y rápida expansión de la nueva variante 'ómicron' cuyo impacto está aún por determinar, aunque hay indicios de mayor transmisibilidad y escape inmune respecto a variantes anteriores. Se estima que esta será la variante predominante en todo el territorio en las próximas semanas. Además, es bien conocido el aumento de incidencia que, de manera estacional, experimentan otras infecciones de similar vía de transmisión, como son la gripe, la enfermedad neumocócica y el virus respiratorio sincitial. El impacto que provocan anualmente en el sistema sanitario, especialmente la gripe, se ve reflejado con mayor importancia en los meses de enero y febrero.

Esta situación pone al límite las capacidades del sistema sanitario, particularmente de la atención primaria, con la consiguiente dificultad para realizar de forma óptima las actividades de detección precoz y seguimiento de los casos, la identificación y seguimiento de los contactos y el análisis oportuno de la situación. El aumento exponencial de casos también está haciendo que los servicios de atención primaria, en algunos casos responsables de la trazabilidad de los contactos o a cargo de la imple-

mentación de la Estrategia de vacunación, no puedan realizar estas funciones ni su actividad habitual de forma adecuada.

Por todo esto, se considera que a la intensificación de la Estrategia de vacunación deben añadirse otras medidas no farmacológicas para el control de la transmisión en la situación epidemiológica actual. Una de ellas es la extensión del uso correcto de la mascarilla por parte de la ciudadanía. Su uso es obligatorio de acuerdo con la Ley 2/2021, de 29 de marzo, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en todos los ámbitos salvo en exteriores, siempre que no se pueda garantizar una distancia de seguridad de más de 1,5 metros. El uso generalizado de mascarillas por parte de la ciudadanía para reducir la transmisión comunitaria del coronavirus está justificado, teniendo en cuenta la alta transmisibilidad del SARS-CoV-2 (especialmente considerando el potencial incremento de la transmisibilidad de nuevas variantes como la que está aumentando su circulación, la variante ómicron) y la capacidad de las mascarillas de bloquear la emisión y recepción de aerosoles.

A ese fin responde el presente real decreto-ley con el establecimiento de un deber general de cautela y protección que afiance comportamientos de prevención en el conjunto de la población, dirigidos a garantizar el derecho a la vida y a la protección de salud.

II

Esta norma modifica el artículo 6 de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, de modo que establece el uso obligatorio de mascarillas en personas de seis años en adelante en la vía pública, en espacios al aire libre y en espacios cerrados de uso público o que se encuentren abiertos al público, así como en los transportes. No obstante, se exceptúa el uso de la mascarilla en exteriores durante la práctica de deporte individual, y también durante la realización de actividades que no sean de carácter deportivo, pero se realicen en espacios naturales, siempre que, en ambos casos se mantenga la distancia mínima de 1,5 metros con otras personas que no sean convivientes.

Esta regulación facilita el cumplimiento y vigilancia de la medida, además de evitar la realización de interpretaciones diversas y, por tanto, contribuir a su mejor asunción social.

No obstante, el presente real decreto-ley habilita al Gobierno, a propuesta de la persona titular del Ministerio de Sanidad, oído el Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud a modificar, mediante real decreto, la obligatoriedad del uso de la mascarilla en los supuestos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 6 cuando se den las circunstancias sanitarias apropiadas que así lo aconsejen en función de la evolución de los indicadores epidemiológicos de la pandemia.

En efecto, la materia que se remite a regulación reglamentaria excede del ámbito propio de la norma con rango de ley, lo que le otorga una rigidez formal que hace que cualquier adaptación de la misma a la realidad epidemiológica concreta deba ser realizada a través de una norma con dicho rango, cuestión difícilmente compatible

con las necesarias flexibilidad y adaptación que requiere la lucha efectiva contra la pandemia.

En consecuencia, la Ley 2/2021, de 29 de marzo, regula las condiciones esenciales en las que la norma reglamentaria decidirá sobre el uso obligatorio de la mascarilla, así como sobre sus excepciones, en función de la evolución epidemiológica y con la garantía de que las comunidades y ciudades autónomas, a través del Consejo Interterritorial de Sistema Nacional de Salud, serán siempre escuchadas antes de la adopción de la decisión concreta.

Por tanto, existe una regulación legal previa que determina los principios y criterios de carácter general a los que deba sujetarse tal desarrollo reglamentario, por lo que la norma proyectada se acomoda a las exigencias de la jurisprudencia constitucional al respecto (por todas, puede consultarse las SSTC 227/1988, 15/1989 y 131/1996), ya que, en este caso, la norma reglamentaria a la que se difiere su desarrollo dispone de una habilitación o remisión legal suficiente y expresa, siendo un complemento de la ordenación material contenida en la ley en aquellos aspectos en que pueda requerirse la inclusión de circunstancias concretas variables.

El Tribunal Constitucional ha establecido, en numerosas ocasiones, que el principio de reserva de ley no excluye la posibilidad de que las leyes contengan remisiones a normas reglamentarias (SSTC 83/1984 y 178/1989) siempre y cuando la ley determine, en sentido amplio, el contenido del reglamento, por lo que la concreción por real decreto prevista en la nueva redacción es perfectamente viable y no implica una degradación del principio de reserva de ley porque contiene el marco sistemático de remisión, que debe deducirse de una lectura sistemática de la norma, según establece el Tribunal Constitucional.

Por otro lado, se desarrollan dos medidas extraordinarias y transitorias, con el fin de garantizar las necesidades adicionales de profesionales sanitarios que puedan requerirse para atender las necesidades de la población, como consecuencia de la pandemia por COVID-19, pero también en relación a otras enfermedades infecciosas estacionales.

Así, el artículo 2 modifica el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, para mantener hasta el 31 de diciembre de 2022 la posibilidad de que se contrate a profesionales de la Medicina y la Enfermería que ya hayan accedido a la jubilación, con ciertos requisitos, con el fin de realizar actividades asistenciales relacionadas con el COVID-19.

En el artículo 3 se habilita la contratación por las comunidades autónomas, el Instituto Nacional de Gestión Sanitaria y el Ministerio de Defensa de profesionales con título de especialista obtenido en Estados no miembros de la Unión Europea, que cuenten con un informe-propuesta condicionado del Comité de Evaluación, conforme a lo regulado en el Real Decreto 459/2010, de 16 de abril, por el que se regulan las condiciones

para el reconocimiento de efectos profesionales a títulos extranjeros de especialista en Ciencias de la Salud, obtenidos en Estados no miembros de la Unión Europea. El ejercicio de actividades asistenciales deberá estar supervisado por los miembros de la plantilla, con el fin de garantizar la calidad y la seguridad de la asistencia sanitaria.

Por último, en la disposición final primera se modifica la disposición adicional cuadragésima sexta de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, que establecía las medidas oportunas para garantizar el mantenimiento del poder adquisitivo de las pensiones y otras prestaciones públicas en el año 2021.

Esa previsión respondía a la necesidad de mantener el poder adquisitivo de las pensiones y otras prestaciones públicas para evitar que se vieran afectadas en sus cuantías por desviaciones en los cálculos que produjeran mermas en las mismas, de manera que el incremento de las pensiones inicialmente previsto se mantuviera incólume una vez transcurrido el año para el que estaba previsto aquél.

En su estructura, la disposición adicional cuadragésima sexta distingue en apartados diferenciados las medidas a aplicar a las pensiones contributivas del sistema de Seguridad Social y de Clases Pasivas y las relativas a pensiones mínimas, pensiones no contributivas de la Seguridad Social, de pensiones del Seguro Obligatorio de Vejez e Invalidez (SOVI) no concurrentes, así como concurrentes con pensiones de viudedad de alguno de los regímenes del sistema de la Seguridad Social, los perceptores de prestaciones de la Seguridad Social por hijo a cargo con dieciocho o más años de edad y un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100 y del subsidio de movilidad y compensación para gastos de transporte.

Se ajustaba, de esta manera, a lo que en el propio articulado de la ley ya se preveía en relación a las pensiones no contributivas. Así, basta hacer referencia al artículo 35 -revalorización de pensiones-, y 39 -revalorización y modificación de los valores de las pensiones públicas-, que establecían respecto de las pensiones abonadas por el sistema de Seguridad Social, así como las de Clases Pasivas del Estado, un incremento para 2021 del 0,9 por ciento; y al artículo 44 -revalorización de las pensiones no contributivas y otras prestaciones de la Seguridad Social- que establecía para el mismo periodo un incremento del 1,8 por ciento en las pensiones no contributivas. Estaba clara, pues, la voluntad del legislador de beneficiar en los citados incrementos a aquellas pensiones y prestaciones de cuantía más baja, como son las no contributivas, tal y como se ha venido haciendo tradicionalmente, bastando a título de ejemplo, la referencia a la disposición adicional decimocuarta -mantenimiento del poder adquisitivo de las pensiones en el año 2008- de la Ley 51/2007, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2008.

Sin embargo, estando clara esa voluntad de tratamiento diferenciado, la disposición cuadragésima sexta de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, no hace ningún tipo de distinción en la fórmula aplicada en sus dos primeros apartados, de manera que, pese a que se mantiene la existencia de esos dos apartados, en la práctica no hay diferenciación en su aplicación. Así, resulta que a la hora de aplicar la fórmula tradicional que siempre se venía aplicando para lograr el mantenimiento del poder adquisitivo de

las pensiones, las no contributivas previstas en el apartado segundo pierden parte del incremento previsto en el artículo 44 de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre. Es decir, se les repercutiría en menor medida que al resto de pensiones la desviación del IPC.

Con el objeto de rectificar ese efecto no deseado en la aplicación de la previsión relativa al mantenimiento del poder adquisitivo de las pensiones no contributivas en el año 2021 y conseguir que se mantenga la previsión de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, referida a una diferenciación con el resto de pensiones, dado que son las de menor cuantía, procede modificar el apartado segundo de la citada disposición cuadragésima sexta de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, aplicando la fórmula que ha venido siendo habitual siempre que ha habido una desviación del IPC y alguna pensión estaba mejorada respecto del resto.

III

De acuerdo con lo expuesto, existe una situación de extraordinaria y urgente necesidad que permite utilizar lo dispuesto en el artículo 86 de la Constitución Española en el sentido de que debe modificarse a la mayor brevedad la regulación del artículo 6 de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, dado el contexto actual de la evolución de los indicadores epidemiológicos y la necesidad de utilizar este tipo de norma para lograr los efectos inmediatos requeridos.

Además, el Tribunal Constitucional exige para la utilización de este tipo de norma que la situación que pretenda regular se ajuste al 'juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno' realizar (STC 182/1997, de 30 de octubre), como es el caso de la utilización de mascarillas tanto en espacios abiertos como cerrados que sean de carácter público o que se encuentren abiertos al público. Esta medida se plantea con el fin de no contribuir a la expansión del virus, así como dar continuidad a las medidas contempladas en el artículo 2 del presente real decreto-ley, cuya vigencia de tales medidas finaliza el 31 de diciembre de 2021, y habilitar la posibilidad de poder contar con profesionales sanitarios extracomunitarios en los términos del artículo 3 de esta norma, y todo ello bajo el criterio marcado por el propio Tribunal Constitucional de que 'el presupuesto habilitante de la 'extraordinaria y urgente necesidad' siempre se ha de llevar a cabo mediante la valoración conjunta de todos aquellos factores que determinaron al Gobierno a dictar la disposición legal excepcional' (STC 139/2016, de 21 de julio).

Asimismo, es urgente habilitar todas las posibilidades de contratación de personal sanitario durante todo el ejercicio 2022, dada la evolución de los principales indicadores epidemiológicos.

Finalmente, la necesidad de modificar el apartado segundo de la disposición cuadragésima sexta de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, se hace con el objeto de rectificar el efecto no deseado en la aplicación de la previsión relativa al mantenimiento del poder adquisitivo de las pensiones no contributivas en el año 2021. Dado que, para llevar a efecto la revalorización de las pensiones y prestaciones de Seguridad Social es necesario el desarrollo reglamentario, por parte del Gobierno, de las previsiones contenidas en esa dispo-

sición adicional, y de conformidad con su apartado cuarto, se hace imprescindible la modificación con el objeto de que se pueda cumplir dicho mandato en el plazo oportuno, lo que no ocurriría de demorarse esta medida. Por ello se considera que concurren las causas que justifican el carácter de extraordinaria y urgente necesidad, conforme dispone el artículo 86 de la Constitución Española.

La norma proyectada se adecúa a los principios de buena regulación de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, contemplados en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A estos efectos, se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia, dado el interés general en el que se fundamentan las modificaciones normativas que se establecen, al adecuarse el uso de la mascarilla y la contratación de profesionales sanitarios a la situación epidemiológica actual, que exige una respuesta normativa en el ámbito de esta norma, de acuerdo con los indicadores de la evolución de la pandemia.

La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, ya que las modificaciones que ahora se introducen resultan proporcionadas al bien público que se trata de proteger, por adecuarse a los indicadores de evolución de la pandemia y producir la menor incidencia posible en los derechos de la ciudadanía.

También se ajusta al principio de seguridad jurídica al dotar de mayor claridad la regulación actualmente en vigor en relación con el uso de la mascarilla y con las condiciones de contratación del personal jubilado o titulado en países fuera de la Unión Europea sanitario, siendo, por tanto, coherente con el resto del ordenamiento jurídico, y específicamente, con el marco constitucional que permite la utilización del instrumento del real decreto-ley. Este principio queda atendido especialmente con la regulación introducida en relación con el régimen de revaloración de determinadas pensiones.

En cuanto al principio de transparencia, esta norma está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, aunque los objetivos y motivos que la sustentan quedan definidos en la norma.

En relación con el principio de eficiencia, este real decreto-ley no impone cargas administrativas que no estén justificadas para la consecución de sus fines, no produciéndose un incremento de las cargas administrativas con respecto a las existentes en la actualidad.

El título competencial en virtud del cual se dicta el presente real decreto-ley es el previsto en el artículo 149.1.16.ª, 17.ª y 30.ª de la Constitución Española, que atribuyen al Estado, respectivamente, la competencia en materia de sanidad exterior, bases y coordinación general de la sanidad y legislación sobre productos farmacéuticos, sobre la legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, así como sobre

la regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales y normas básicas para el desarrollo del artículo 27 de la Constitución, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los poderes públicos en esta materia.

- **Proyecto de Ley por la que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables (procedente del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre). (121/000087)**

Presentado el 25/01/2022 , calificado el 01/02/2022
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico
Plazos: Hasta: 23/02/2022 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Enmiendas desde 04/02/2022
Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-87-1 de 04/02/2022 Pág.: 1

I

La descarbonización de la economía, además de una necesidad imperiosa para limitar el cambio climático y sus efectos sobre el planeta, representa una oportunidad desde el punto de vista económico, tal y como ha identificado el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), de forma de que los fondos destinados por Europa a reparar los daños provocados por la crisis del COVID-19 sirvan, a través de reformas e inversiones, para construir una recuperación económica, social y ambientalmente sostenible.

El desarrollo e implementación del PRTR ha puesto de manifiesto la necesidad de acelerar el despliegue de nuevos modelos de negocio relacionados con la energía, como la movilidad eléctrica, el autoconsumo o las renovables innovadoras, para los cuales el marco normativo vigente en la actualidad presenta indefiniciones y barreras que dificultan enormemente, en algunas ocasiones llegando incluso a imposibilitar, su desarrollo.

Mediante este real decreto-ley se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético tendentes a eliminar las barreras normativas que impiden o dificultan un despliegue acelerado de la movilidad eléctrica, el autoconsumo o las energías renovables innovadoras, lo que permitirá la ejecución eficaz y diligente de los fondos del PRTR y la consecución de los objetivos fijados en el marco estratégico de energía y clima, movilizando inversiones, creando empleo y anticipando los beneficios de la transición hacia un modelo económico y social más sostenible.

En particular, este real decreto-ley facilitará la aplicación y despliegue de las líneas de

actuación incluidas en el 'Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE) de Energías Renovables, Hidrógeno Renovable y Almacenamiento' aprobado por el Consejo de Ministros con fecha 14 de diciembre de 2021.

II

En relación con la movilidad eléctrica, se actúa sobre uno de los aspectos más críticos para su despliegue: el desarrollo de la infraestructura de recarga pública, en particular aquella de alta capacidad, que evite la sensación de 'ansiedad de autonomía', que detrae a muchos compradores de la decisión de adquirir y usar los vehículos eléctricos en desplazamientos interurbanos de larga distancia.

El artículo 14 de la de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, establece en su apartado 1 la obligación de las Administraciones, en el marco de sus respectivas competencias, de adoptar medidas para alcanzar en el año 2050 un parque de turismos y vehículos comerciales ligeros sin emisiones directas de CO2, de conformidad con lo establecido por la normativa comunitaria. A estos efectos, el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima fijaría para el año 2030 objetivos de penetración de vehículos matriculados con nulas o bajas emisiones directas de CO2, según sus diferentes categorías. En el citado plan, se considera que se alcanzará un parque de vehículos de 5.000.000 en 2030.

El apartado 2 del artículo 15 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética establece la obligación de que los titulares de los de las instalaciones de suministro de combustibles y carburantes a vehículos cuyo volumen anual agregado de ventas de gasolina y gasóleo A en 2019 sea superior o igual a 10 millones de litros de instalar, al menos una infraestructura de recarga eléctrica de potencia igual o superior a 150 kW en corriente continua, que deberá prestar servicio en un plazo de veintiuno meses desde la entrada en vigor de la ley.

Asimismo, el apartado 3 establece la obligación de instalar al menos una infraestructura de recarga eléctrica de potencia igual o superior a 50 kW en corriente continua a los titulares cuyo volumen anual agregado de ventas de gasolina y gasóleo A en 2019 sea superior o igual a 5 millones de litros y menor a 10 millones de litros, que deberá prestar servicio en un plazo de veintisiete meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.

Actualmente, se está negociando en la UE la propuesta de Reglamento de Combustibles Alternativos. En éste se contempla una potencia acumulada a nivel nacional en función de parque de vehículos eléctricos e híbridos, así como una cobertura mínima de puntos de recarga en la RTE-T (cada 60 km y unas potencias mínimas por estación de 300 kW en 2026 y de 600 kW en 2031 para vehículos ligeros y de 1.400 kW en 2026 y de 3.500 kW en 2031 para pesados).

Es por tanto necesario promover con urgencia medidas que faciliten el despliegue de puntos de recarga en el entorno de las principales vías de comunicación incluyendo las carreteras del Estado. Para ello, como primera medida, se facilita el régimen de autorizaciones de estos puntos en los terrenos colindantes a dichas carreteras, en

unas determinadas condiciones y siempre que se garantice la seguridad vial, lo que se lleva a cabo mediante una modificación del artículo 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Dicha modificación, a su vez, abre paso al establecimiento de las obligaciones concretas y los plazos para la instalación de puntos de recarga de alta capacidad, previstas en el referido artículo 15 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, para el caso de las personas concesionarias de carreteras estatales con contratos en ejecución a la entrada en vigor de dicha ley en los que se incluyan instalaciones de suministro de combustibles y carburantes a vehículos.

En tercer lugar, con el objetivo de reducir las cargas y barreras administrativas para el despliegue de la infraestructura de recarga, se modifica el artículo 48 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, para incluir un nuevo apartado 5 que establece que, para la instalación de puntos de recarga, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, que serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Este nuevo apartado tiene carácter básico, al amparo de lo dispuesto por el artículo 149.1, 13.ª y 25.ª de la Constitución, en la medida en que, como ha señalado la doctrina del Tribunal Constitucional (por todas, STC 79/2017, FJ 7), se fija una determinada modalidad de intervención administrativa que remueve obstáculos sin menoscabo del cumplimiento de la normativa vigente, con la finalidad de dinamizar la instalación de puntos de recarga y, con ello, impulsar decididamente la transición hacia un modelo económico más sostenible.

En cuarto lugar, siguiendo con el fomento del despliegue de la infraestructura de recarga, se incorporan al ordenamiento jurídico nuevas exigencias para los edificios existentes de uso distinto al residencial privado y que cuenten con una zona de uso aparcamiento con más de veinte plazas, que deberán contar, antes del 1 de enero de 2023, con dotaciones mínimas de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos proporcionales al número total de plazas de aparcamiento. Los requisitos serán más exigentes para el caso de edificios de titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma, en línea con el necesario papel ejemplarizante del sector público. Asimismo, se incluyen obligaciones para fijar las dotaciones mínimas de recarga de vehículos eléctricos en estacionamientos existentes no adscritos ni ubicados en edificios. Estas exigencias se verán complementadas por las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento electrotécnico de baja tensión para estacionamientos adscritos o no a edificios de nueva construcción o sujetos a reformas en el propio estacionamiento o en el edificio al que estén adscritos. Estas disposiciones son una transposición parcial de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa la eficiencia energética. Con el establecimiento de estas exigencias se da asimismo cumplimiento a la exigencia establecida para el 1 de enero de 2023 por el artículo 15.10 de la Ley 7/2021, de 20

de mayo, de cambio climático y transición energética. Asimismo, se da cumplimiento al componente 1 del PRTR sobre 'Plan de choque de movilidad sostenible, segura y conectada en entornos urbanos y metropolitanos' y, en concreto, al hito 2 dentro de la reforma C1.R1. denominada 'Plan de despliegue de la infraestructura de recarga y de impulso del vehículo eléctrico'.

En el ámbito fiscal, para contribuir al despliegue de los puntos de recarga de vehículos eléctricos, se crean bonificaciones en los tributos locales, mediante la reforma del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. En este sentido, se prevé la posibilidad de que las ordenanzas fiscales puedan regular una bonificación de hasta el 50 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles en los que se hayan instalado puntos de recarga para vehículos eléctricos, condicionada a que las instalaciones dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente. Asimismo, se prevé la posibilidad de que las ordenanzas locales bonifiquen hasta el 50 por ciento de la cuota correspondiente del impuesto sobre actividades económicas para los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y que hayan instalado puntos de recarga para vehículos eléctricos en los locales afectos a la actividad económica y, por último, una bonificación de hasta el 90 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras necesarias para la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

Por otro lado, en distintas ocasiones se ha puesto en conocimiento del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico el posible incumplimiento por parte de las empresas distribuidoras de energía eléctrica de los diferentes plazos a los que se refiere la normativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, para comunicar y dar traslado al promotor de una infraestructura eléctrica de puntos de recarga del resultado del análisis de las solicitudes realizadas por estos. Solicitudes que van acompañadas de las condiciones técnico-económicas asociadas a dicha instalación.

Por ello, al objeto de garantizar el cumplimiento de dichos plazos y reforzar el carácter estratégico de dichas infraestructuras, se incorpora en el marco legal un régimen sancionador, generalizado para el posible incumplimiento de plazos por parte de la distribuidora, y particularizado para el caso de que la instalación de consumo corresponda con una infraestructura de puntos de recarga.

Este régimen sancionador está integrado por tres nuevos tipos infractores: infracción muy grave (ante incumplimiento reiterado que cause grave daño a los intereses generales), infracción grave (ante incumplimiento reiterado que cause grave perjuicio a los consumidores finales), e infracción leve (cuando cause perjuicio a los consumidores).

También en el ámbito sancionador, con objeto de reforzar el necesario y urgente cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 15 de la Ley 7/2021, de Cambio Climático y Transición Energética, y en este real decreto-ley, se introduce en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos un nuevo tipo sancio-

nador en virtud del cual se considera infracción grave el incumplimiento por parte de los titulares de estaciones de servicio de instalaciones de suministro de combustibles y carburantes a vehículos de sus obligaciones de instalación de puntos de recarga eléctrica.

La introducción de estos nuevos tipos infractores, cuya aplicación a cada caso concreto se hará con gradualidad y atendiendo al perjuicio producido, la intencionalidad y reiteración en la comisión de la infracción, contribuirá al necesario despliegue de la movilidad eléctrica.

III

En lo que se refiere al autoconsumo, el Gobierno ha desarrollado una Hoja de Ruta que identifica el potencial y las medidas necesarias para un despliegue efectivo que maximice las oportunidades para el conjunto de los consumidores, así como toda la cadena de valor, algunas de las cuales se han revelado como especialmente urgentes para evitar retrasos en el despliegue de esta modalidad.

En primer lugar, la modalidad a través de la red es un camino para lograr la optimización de instalaciones de producción asociadas al autoconsumo al vincularla no solo a los consumidores conectados en la red interior sino también a otros consumidores que, sin estar directamente conectados a la red interior, se encuentran próximos a dicha instalación y conectados a través de las redes de transporte y distribución.

Estas instalaciones son catalogadas como 'instalaciones próximas a través de la red'. No obstante, debe de tenerse en cuenta que el autoconsumo por definición y tal y como recoge el artículo 9 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, es 'el consumo por parte de uno o varios consumidores de energía eléctrica proveniente de instalaciones de producción próximas a las de consumo y asociadas a los mismos'. Es precisamente esta proximidad la que hace que su impacto en términos de menores pérdidas, mayor eficiencia y menores necesidad de redes, y con todo ello de menores impactos ambientales, deba de realizarse con entre instalaciones que disten una pequeña distancia. Por este motivo, se tomó como distancia máxima admisible de los consumidores a la generación, 500 metros, tomando a tal efecto la distancia entre los equipos de medida en su proyección ortogonal.

No obstante, la redacción del artículo 3.g).iii del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, en su dicción original, hace que, aun respetando la distancia de 500 metros, se exija que los consumidores deban de estar conectados en baja tensión a las redes de transporte y distribución para poder realizar autoconsumo a través de la red salvo que estuvieran ubicados en la misma referencia catastral. Esta redacción impide en la mayor parte de los casos la implantación del autoconsumo a través de la red para consumidores conectados en alta tensión.

Por este motivo, se refuerza el actual marco de impulso del autoconsumo con una nueva medida, mediante la modificación del apartado 3.g).iii del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, se permite la realización de autoconsumo colectivo a través de la red para en aquellos casos en que la generación y los consumos se encuentren conecta-

dos a una distancia inferior a 500 metros, con independencia del nivel de tensión a que se conecten.

En segundo lugar, con el fin de reducir las cargas administrativas y los costes asociados al autoconsumo de pequeña potencia, se modifica el artículo 23 del Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, para eximir de la obligación de presentar garantías económicas a las instalaciones de generación de electricidad de menos de 100 kW asociadas a cualquiera de las modalidades de autoconsumo con excedentes. Esta exención, que no tiene impacto económico para el sistema, permitirá reducir las cargas administrativas para estas instalaciones de pequeña potencia, contribuyendo con ello a su despliegue.

Finalmente, teniendo en cuenta el papel relevante de los gestores de las redes en la tramitación y autorización de las instalaciones de autoconsumo que se realiza al amparo del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, se modifica la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico para introducir una nueva obligación de dichos gestores consistente en disponer de canales de información abiertos para presentar quejas, atender consultas y obtener información relativas a los expedientes de acceso a la red de instalaciones de autoconsumo. Así, la posibilidad de realizar un seguimiento próximo de los expedientes y de interponer las correspondientes quejas se configura como un elemento que pretender contribuir al impulso del autoconsumo y a la aceleración de su implantación en el territorio.

Ante el despliegue realizado, en la práctica, se ha constatado que pueden darse ciertas irregularidades en el cumplimiento de los plazos por parte de las empresas distribuidoras y comercializadoras.

Con el fin de aumentar la protección de los consumidores y seguir avanzando en la implantación de instalaciones y en la penetración del autoconsumo en los distintos ámbitos, resulta necesario actualizar el actual régimen sancionador aplicable al autoconsumo creando tipos específicos para atajar los problemas existentes, entre los que cabe destacar el alargamiento artificial del proceso de tramitación y alta de las instalaciones de autoconsumo, así como la posible existencia de problemas en la gestión y comunicación de excedentes.

Se trata de incorporar tipos específicos relacionados con el autoconsumo completando de esta manera el régimen sancionador específico contra los incumplimientos de las empresas comercializadoras y distribuidoras.
Es necesario ponderar los tipos infractores en función del mayor o menor daño producido. Así, se la regulación de nuevas infracciones se modula en función de la gravedad de las mismas.

IV

Por otra parte, este real decreto-ley introduce también otro conjunto de medidas que contribuyen a la reducción de los costes de la factura final eléctrica y de gas natural.

En primer lugar, se procede a prorrogar la vigencia de determinadas medidas tributarias en el sector eléctrico.

En primer término, se prorroga durante el primer trimestre de 2022 la suspensión temporal del Impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica.

Mediante el Real Decreto-ley 12/2021, de 24 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la fiscalidad energética y en materia de generación de energía, y sobre gestión del canon de regulación y de la tarifa de utilización del agua, se estableció la suspensión temporal, para el tercer trimestre de 2021, del impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica, puesto que la evolución de precios de la electricidad ya observada en aquel momento permitía articular aquella medida sin menoscabo de la sostenibilidad económica y financiera del sistema eléctrico.

Posteriormente, mediante el Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, de medidas urgentes para mitigar el impacto de la escalada de precios del gas natural en los mercados minoristas de gas y electricidad, se prolongó dicha medida durante el segundo semestre completo del ejercicio 2021.

Dado que la situación en relación con los precios mayoristas de la electricidad inusualmente elevados va a extenderse durante el primer trimestre de 2022 se considera oportuno prolongar tal medida durante dicho periodo, de manera que, en suma, el referido Impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica quedará suspendido durante el primer trimestre del ejercicio 2022.

De esta forma, mediante la exoneración del impuesto, los productores de electricidad, en tanto que sujetos obligados de dicho tributo, podrán volver a ofertar precios más competitivos que redunden favorablemente en los consumidores al verse reducido uno de sus costes operativos. Con el fin de garantizar el equilibrio del sistema, se compensará al sistema eléctrico por el importe equivalente a la reducción de recaudación consecuencia de esta medida.

Por otra parte, de forma excepcional y transitoria, se mantiene hasta el 30 de abril de 2022 la aplicación del tipo reducido del 10 por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido, en adelante IVA, que recae sobre todos los componentes de la factura eléctrica para los contratos cuyo término fijo de potencia no supere los 10 kW cuando el precio medio mensual del mercado mayorista en el mes anterior al de la facturación haya superado los 45 □/MWh.

También se prorroga la aplicación del tipo impositivo del 10 por ciento del IVA para los suministros efectuados a favor de los titulares de contratos de suministro de electricidad que sean perceptores del bono social y, además, tengan reconocida la condición de vulnerable severo o vulnerable severo en riesgo de exclusión social, durante el periodo de vigencia de este real decreto-ley, con independencia del precio de la electricidad del mercado mayorista.

Estas medidas han sido comunicadas mediante procedimiento escrito al Comité del IVA para dar cumplimiento a la normativa comunitaria con fecha de 16 de diciembre

de 2021.

Igualmente, se considera oportuno seguir aplicando durante el primer cuatrimestre de 2022 los tipos impositivos mínimos exigidos por la Directiva 2003/96/CE del Consejo, de 27 de octubre de 2003, por la que se reestructura el régimen comunitario de imposición de los productos energéticos y de la electricidad, en el Impuesto Especial sobre la Electricidad. Esta misma medida ya fue recogida en el aludido Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, por el que se estableció de forma excepcional y transitoria, hasta el 31 de diciembre de 2021, una reducción del tipo impositivo del Impuesto Especial sobre la Electricidad, regulado en la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, del 5,11269632 por ciento al 0,5 por ciento.

Dicho impuesto indirecto, que recae sobre el consumo de la electricidad, está armonizado a nivel comunitario según los preceptos de la mencionada Directiva 2003/96/CE del Consejo, de 27 de octubre de 2003, conforme a la cual los niveles mínimos de imposición no pueden ser inferiores a 0,5 euros por megavatio-hora si dicha electricidad se utiliza con fines profesionales, o a 1 euro por megavatio-hora en el resto de los casos.

Por consiguiente, si, como resultado de aplicar el tipo impositivo del 0,5 por ciento sobre la base imponible del Impuesto Especial sobre la Electricidad, la tributación efectiva era inferior a 1 euro por megavatio-hora suministrado o consumido, el importe a satisfacer por dicho Impuesto no podrá ser inferior a esa cuantía.

En el supuesto de la electricidad suministrada o consumida en usos industriales, tienen dicha consideración los efectuados en alta tensión o en plantas e instalaciones industriales, así como los efectuados en baja tensión con destino a riegos agrícolas, o en el supuesto de la electricidad suministrada o consumida en embarcaciones atracadas en puerto que no tengan la condición de embarcaciones privadas de recreo o en el transporte por ferrocarril, el resultado de aplicar el tipo impositivo del 0,5 por ciento sobre la base imponible del Impuesto Especial sobre la Electricidad no podrá ser inferior a 0,5 euros por megavatio-hora suministrado o consumido.

En coherencia con las medidas anteriores, se hace lo propio con los descuentos del bono social establecidos en el artículo 1 del Real Decreto-ley 23/2021, de 26 de octubre, de medidas urgentes en materia de energía para la protección de los consumidores y la introducción de transparencia en los mercados mayorista y minorista de electricidad y gas natural, cuya vigencia se prorroga hasta el 30 de abril de 2022.

En el ámbito del gas natural, los altos precios del gas natural en los mercados internaciones, situados en niveles máximos históricos, tienen una repercusión directa en los costes de producción de muchos sectores industriales, obligando en muchos casos a reajustes en el propio funcionamiento de estas empresas, reduciendo incluso sus niveles producción. En consecuencia, para tratar de limitar el impacto de esta subida inesperada de costes de producción derivados de las altas cotizaciones del gas natural, y al igual que se hizo durante el periodo de duración del estado de alarma declarado con motivo de contener la expansión de la pandemia de la COVID-19, resulta conveniente aplicar medidas de flexibilización de la contratación del gas natural hasta

el 31 de marzo de 2022, con el objetivo de que las empresas que se vean forzadas a reducir su producción no tengan que soportar costes adicionales derivados de las limitaciones que la normativa vigente impone a los cambios de caudal contratado de gas natural. Además, estas medidas no supondrán un coste para los consumidores ni implicarán cargos adicionales al absorberse su impacto económico para el sistema con el esperado superávit por unos ingresos superiores a los esperados.

Por otra parte, se mantiene, hasta el 30 de junio de 2022, la aplicación del 4 por ciento del tipo impositivo del IVA a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de mascarillas quirúrgicas desechables, habida cuenta del uso generalizado que de estas se está viendo obligado a hacer la población como consecuencia de la prolongación de la pandemia, medida en cuya adopción se considera que concurre el presupuesto habilitante para el recurso al instrumento jurídico del Real Decreto-ley, por cuanto se estima precisa la aprobación de su prórroga de manera inmediata, dado que el artículo 7 del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria, limita su aplicación hasta el 31 de diciembre de 2021.

A su vez, se mantiene hasta el 30 de junio de 2022 la aplicación de un tipo del cero por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas interiores, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de material sanitario para combatir la COVID-19, cuyos destinatarios sean entidades públicas, sin ánimo de lucro y centros hospitalarios, que, hasta el 31 de diciembre de 2021, está regulada en la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales y defensa de los consumidores.

De esta forma, se extiende su plazo de vigencia para garantizar la continuidad en la respuesta del sistema sanitario en el control de la pandemia y de las nuevas variantes de la COVID-19.

Con base en la Decisión (UE) 2020/491 de la Comisión de 3 de abril de 2020 relativa a la concesión de una franquicia de derechos de importación y de una exención del IVA respecto de la importación de las mercancías necesarias para combatir los efectos del brote de COVID-19 durante el año 2020, el artículo 8 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, ante la necesidad de combatir la pandemia ocasionada por el COVID-19 y facilitar de forma prioritaria que el suministro de material sanitario se realizase de forma rápida y efectiva, estableció hasta el 31 de julio de 2020 la aplicación de un tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido del cero por ciento a las entregas interiores, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de este tipo de bienes cuyos destinatarios sean entidades públicas, sin ánimo de lucro y centros hospitalarios.

Posteriormente, al aprobarse la Decisión (UE) 2020/1101 de la Comisión, de 23 de julio de 2020, por la que se modifica la Decisión (UE) 2020/491, relativa a la conce-

sión de una franquicia de derechos de importación y de una exención del IVA respecto de la importación de las mercancías necesarias para combatir los efectos del brote de COVID-19 durante el año 2020, prorrogando la aplicación de dicho tipo impositivo hasta el 31 de octubre, se procedió, mediante el Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre, de trabajo a distancia, a extender hasta la citada fecha la aplicación de la medida. Más tarde, la aprobación de la Decisión (UE) 2020/1573 de la Comisión, de 28 de octubre de 2020, por la que se modifica la Decisión (UE) 2020/491, relativa a la concesión de una franquicia de derechos de importación y de una exención del IVA respecto de la importación de las mercancías necesarias para combatir los efectos del brote de COVID-19 durante el año 2020, conllevó, mediante el artículo 6 del citado Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, la ampliación temporal de los efectos de dicha medida hasta el 30 de abril de 2021.

Con posterioridad, se aprobó la Decisión (UE) 2021/660 de la Comisión, de 19 de abril de 2021, por la que se modifica la Decisión (UE) 2020/491, relativa a la concesión de una franquicia de derechos de importación y de una exención del IVA respecto de la importación de las mercancías necesarias para combatir los efectos del brote de COVID-19 durante el año 2020, con efectos hasta 31 de diciembre de 2021; al amparo de la norma comunitaria, mediante la citada disposición adicional primera del Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, se procedió a extender la aplicación de la medida con igual vigencia.

Habiéndose aprobado una nueva Decisión por la Comisión Europea, con efectos hasta el 30 de junio de 2022, y constatada la eficacia de la medida, se juzga conveniente ampliar su aplicación durante el primer semestre de 2022.

V

España se ha convertido en uno de los principales focos de atracción de inversiones en energía renovable del mundo. Ello es consecuencia de la apuesta decidida del Gobierno por la descarbonización, acompañada por las estrategias de las empresas energéticas, la abundancia del recurso renovable, la existencia de un sector industrial consolidado en toda la cadena de valor y el impulso de un marco regulatorio favorable y con bajo riesgo.

Debido a la reducción de costes de las tecnologías renovables, que permite que las instalaciones puedan competir en el mercado sin necesidad de 'primas', a la referida abundancia del recurso y a la gran oferta de capital en los mercados, los principales factores limitantes para la instalación de nuevos proyectos renovables vienen determinados por el acceso a la red de transporte y distribución, la capacidad de las Administraciones Públicas para tramitar el contingente de proyectos, tanto sustantiva como ambientalmente, así como la necesidad de ponderar adecuadamente, de una parte, las exigencias económicas y ambientales asociadas con el despliegue de las energías renovables y, de otra, las asociadas con la cohesión social y territorial, particularmente en lo que afecta a las líneas de evacuación y conexión a la red.

Pese a estos factores limitantes, desde el año 2018 se viene observando un crecimiento exponencial de proyectos renovables, en muchos casos desarrollados por

empresas especializadas en las primeras fases de obtención de los permisos de acceso y autorizaciones administrativas, vendiendo los proyectos justo antes de la fase de construcción a fondos de inversión o empresas energéticas, que son los que los construirán y operarán durante su vida útil.

Los cuantiosos importes que se pagan en el mercado por estos proyectos han generado unos incentivos poderosísimos para acaparar permisos de acceso a la red y tramitar carteras de proyectos de un tamaño muy superior al que el sistema eléctrico español puede asimilar. Así, actualmente hay proyectos por cerca de 150 GW con permiso de acceso y conexión concedido (sumando los de tramitación estatal y autonómica), mientras que el Plan Nacional Integrado de Energia y Clima 2021-2030 recoge un incremento en torno a 35 GW de potencia hasta el año 2025 y próximo a los 60 GW para el año 2030.

Para poner orden en este proceso, el Gobierno viene actuando normativamente desde 2018. Así, en primer lugar, el Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, ya estableció algunas medidas anti-especulación, como el incremento de las garantías exigibles (que se duplicaron) o la exigencia de pagos y presentación por parte del promotor del proyecto de conexión al gestor de la red.

Posteriormente, a la vista de la evolución de la situación, el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, estableció una serie de hitos administrativos que han de cumplir los promotores de plantas de generación. Entre otros hitos, se establecen plazos temporales para la obtención de la declaración de impacto ambiental (DIA) favorable del proyecto, para la obtención de la autorización administrativa previa (AAP), de construcción (AAC) y de explotación (AAE). El incumplimiento de estos hitos supondrá la caducidad automática de los permisos de acceso y conexión.

Esta norma ha contribuido a impulsar la tramitación y autorización de gran cantidad de los proyectos de generación que habían obtenido permisos de acceso y conexión. No obstante, debido al elevado volumen de proyectos que en la actualidad se encuentran en tramitación, podría suceder que proyectos potencialmente viables y que han demostrado su voluntad de construir las plantas de generación proyectadas no puedan llevar a cabo sus inversiones.

Esta situación ha sido puesta de manifiesto por los sujetos y administraciones afectadas, que vienen solicitando una extensión de los plazos asociados a los hitos intermedios que permita la tramitación administrativa de forma ordenada del contingente de proyectos pendientes de acreditar el siguiente hito, realizar una evaluación ambiental garantista y que pueda tener en consideración los efectos acumulativos sobre el territorio de los diversos proyectos que concurren en una misma zona, así como evitar la caducidad de permisos de acceso por causas no imputables a los promotores.

En este sentido, en la Conferencia Sectorial de Energía celebrada el 9 de diciembre de 2021, las Comunidades Autónomas solicitaron de manera unánime la flexibilización de los plazos correspondientes a los hitos intermedios, ante la constatación de

la imposibilidad generalizada de poder tramitar en tiempo y forma la totalidad de proyectos de generación en el plazo establecido en la actualidad por la normativa en vigor, en particular el próximo vencimiento del segundo hito, la obtención de DIA favorable, para todos los proyectos con permiso de acceso anterior a 2018, el próximo 25 de diciembre de 2021.

Por las razones expuestas, este real decreto-ley extiende por un plazo adicional de nueve meses las fechas previstas en el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, para los hitos intermedios relativos a la declaración de impacto ambiental y las autorizaciones administrativas previa y de construcción, sin extender el plazo total de cinco años para el hito final de obtención de la AAE.

Complementariamente, mediante la disposición transitoria primera, se da la oportunidad a que los titulares o solicitantes de permisos de acceso y, en su caso, conexión puedan renunciar a los mismos en el plazo de un mes, procediéndose a la devolución de las garantías económicas presentadas. Esta medida permitirá liberar capacidad de acceso a la red y recursos administrativos para la tramitación de proyectos con mayor madurez y viabilidad.

VI

La Directiva 2019/944 del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de junio de 2019 sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE ha introducido el concepto de 'componentes de red plenamente integrados', estableciendo que son aquellos componentes de red integrados en la red de transporte o distribución, incluidas las instalaciones de almacenamiento, que se utilizan al único efecto de garantizar un funcionamiento seguro y fiable de la red de transporte o distribución, y no a efectos de balance o de gestión de congestiones.

Entre los 'componentes de red plenamente integrados', la propia definición explicita la inclusión, no exclusiva, de las instalaciones de almacenamiento en esta tipología de elementos, si bien también podría ser de otros como por ejemplo los compensadores síncronos u otros dispositivos electrónicos, todo ello siempre que no se utilicen para el balance o para la gestión de congestiones.

Además de ser necesaria la transposición de esta directiva al ordenamiento jurídico nacional, la propuesta de Plan de Desarrollo de la Red de Transporte de Energía Eléctrica Horizonte 2026 que se encuentra en sus etapas finales de aprobación incorpora activos que son susceptibles de catalogarse como elementos plenamente integrados, por lo que resulta necesaria la introducción de esta figura en la normativa sectorial.

Por último, en la parte final de la norma se incluyen dos disposiciones que tienen como objetivo permitir el desarrollo de proyectos con un elevado componente experimental y de innovación, algo especialmente necesario para la ejecución de las líneas de apoyo a los nuevos modelos de negocio y proyectos de renovables innovadoras previstas en el Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE)

de Energías Renovables, Hidrógeno Renovable y Almacenamiento (ERHA), aprobado por el Consejo de Ministros de 14 de diciembre de 2021.

En primer lugar, es necesario acelerar la mejora de las capacidades de investigación y desarrollo en tecnologías marinas, en línea la 'Hoja de Ruta para el desarrollo de la Eólica Marina y de las Energías del Mar en España' aprobada por el Consejo de Ministros de 10 de diciembre de 2021. Esta hoja de ruta fija entre sus objetivos principales convertir a nuestro país en polo de referencia europeo para el desarrollo tecnológico y de I+D para el diseño, escalado y demostración de nuevas tecnologías en este ámbito. Por ello, para permitir la instalación de prototipos experimentales hasta la aprobación por el Gobierno de un nuevo marco normativo en desarrollo de lo previsto en la citada Hoja de Ruta, se exceptúa de lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional tercera del Real Decreto-ley 12/2021, de 24 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la fiscalidad energética y en materia de generación de energía, y sobre gestión del canon de regulación y de la tarifa de utilización del agua, a las nuevas solicitudes de autorización administrativa para aquellas instalaciones de generación eólicas marinas que ya cuenten con autorización administrativa previa o que se refieran a la infraestructura destinada a la investigación y el desarrollo, incluida las infraestructuras necesarias de evacuación eléctrica.

En segundo lugar, se modifica la legislación de los bancos de prueba regulatorios para dotar a su regulación y procedimiento de convocatoria de la flexibilidad requerida por este tipo de iniciativas.

VII

La apuesta del Gobierno por el impulso de la política de empleo requiere, de manera urgente, que el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) como responsable, dentro del Ministerio de Trabajo y Economía Social, de la ordenación, desarrollo y seguimiento de los programas y medidas de la política de empleo, cuente con unos recursos humanos suficientes y adecuados para hacer frente a los retos planteados en el marco de las reformas estructurales de nuestro país.

El Servicio Público de Empleo Estatal ejerce funciones esenciales y prioritarias para nuestra sociedad. Esto se ha hecho especialmente evidente durante la pandemia de la COVID-19, en la que este Organismo ha sido uno de los pilares principales para el mantenimiento de las empresas y de las personas que se han visto afectadas por las restricciones que ha sido necesario adoptar para proteger la salud de la ciudadanía.

El sobreesfuerzo de las empleadas y empleados del SEPE durante este periodo ha posibilitado hacer frente al ingente número de Expedientes de Regulación Temporal de Empleo, que se han tramitado desde el comienzo de la pandemia. Por ello, como servicio público fundamental, debe contar, de manera urgente, con los medios suficientes y necesarios que le permitan prestar un servicio público de calidad.

Además, en los últimos años, la plantilla del personal funcionario en el SEPE se ha visto reducida como consecuencia de jubilaciones y de cambios de destino, que en el seno del organismo dan un saldo negativo. Desde diciembre de 2010 a diciembre de

2020 se ha pasado de 7.002 efectivos a 4.913, en lo referente al personal funcionario de carrera, con una pérdida total en dicho periodo de 2.089 efectivos estructurales. Por su parte, en el periodo 2018-2020 han salido del Organismo por cambio de destino, excedencias o renuncias 321 personas, y se han incorporad, por cambio de destino, 101 personas.

Esta situación ha provocado una escasez de personal que está teniendo un impacto en la capacidad del Organismo para ofrecer los servicios que le corresponden.

Además, la carencia de personal ha llevado a un incremento de la carga de trabajo constante en los últimos años, acrecentado por el incremento extraordinario de procedimientos como consecuencia de la pandemia desde abril de 2020.

Ante tal situación de necesidad, el refuerzo de la atención a las personas demandantes de empleo, trabajadores y del tejido empresarial así como del seguimiento, evaluación y control de los diferentes servicios, programas y prestaciones por desempleo, el Ministerio de Hacienda y Función Pública ha propuesto la aprobación de una convocatoria extraordinaria de plazas adicionales a las que prevé la Oferta de Empleo Público para 2021, con un total de 926 nuevas plazas, que faciliten una solución estructural para el funcionamiento del Organismo y que se enmarcan en las necesarias reformas para la transformación de la Administración Pública que se están abordando desde dicho departamento ministerial.

VIII

Las disposiciones finales abordan asimismo modificaciones en otros ámbitos.

Se modifica el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes. En primer lugar, se aclara uno de los requisitos que exige el artículo 34 del libro primero de dicho Real Decreto-ley. Se trata de la exigencia de remisión del folleto de emisión de los bonos garantizados o del folleto de base del programa correspondiente, que se hará en el caso de que la emisión esté sujeta a dichos requisitos conforme a la normativa europea de folletos. En segundo lugar, se ajusta la disposición transitoria primera y segunda para aclarar que los instrumentos emitidos antes de la publicación del Real decreto-ley se regirán por la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo. En todo caso, estas emisiones y las que se realicen entre la publicación del Real decreto-ley y el 8 de julio de 2022, deberán estar plenamente adaptadas al libro primero de dicho Real decreto ley a 8 de julio de 2022. Por último, se coordina la entrada en vigor del libro primero del Real decreto-ley y otras disposiciones complementarias con la disposición derogatoria, evitando en todo momento vacíos legales.

De igual manera, se procede mediante este real decreto-ley a modificar dos aspectos puntuales de la Ley 14/2011, de 1 de junio, de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, con el fin de habilitar la posibilidad, ya contemplada de manera genérica en la ley, de que la evaluación obtenida por el personal contratado mediante el contrato de acceso al Sistema Español de Ciencia, Tecnología e Innovación o que haya participado en programas postdoctorales análogos, se tenga en cuenta a los efectos de su valoración en los procesos selectivos para el acceso al empleo público fijo, de forma que tendrá efectos de exención o compensación de parte de las pruebas o fases de evaluación curricular o equivalentes; estableciéndose, además, una reserva para el acceso de dichas personas a las Escalas de personal investigador de los Organismos Públicos de Investigación, así como a los cuerpos docentes universitarios y al profesorado permanente laboral.

Esta medida permite, por un lado, dar adecuado cumplimiento al apartado 3 del artículo 103 de la Constitución Española, que prescribe el acceso al empleo público en condiciones de igualdad, mérito y capacidad, así como a lo previsto en el apartado 2 del artículo 23 de la citada Norma Fundamental, que garantiza a los ciudadanos el derecho a acceder, en condiciones de igualdad, a las funciones y cargos públicos; este personal posee las notas caracterizadoras de mérito y capacidad que, junto con la necesaria igualdad, ameritan su acceso a las pruebas selectivas, de manera modulada al garantizar la adecuada valoración de los méritos y de la evaluación alcanzada, de forma que su participación en las pruebas dé adecuado cumplimiento a las previsiones constitucionales en materia de empleo público, con plena garantía y en cumplimiento de sus derechos fundamentales; por otro lado, dar cumplida cuenta de los compromisos contenidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, cuyo componente 17, relativo a la reforma del sistema nacional de ciencia, tecnología e innovación, prevé la creación de una carrera científica atractiva y estable, estableciendo las bases de un nuevo itinerario postdoctoral al que los investigadores puedan acceder de forma competitiva y en el que, tras la finalización del programa y una evaluación favorable, opten a un puesto de trabajo estable. Este modelo aportará, en definitiva, un horizonte de estabilidad, y redundará en mayor atracción de talento y en el retorno de investigadores del extranjero.

IX

El artículo 86 de la Constitución permite al Gobierno dictar decretos-leyes 'en caso de extraordinaria y urgente necesidad', siempre que no afecten al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que, tal como reiteradamente ha exigido el Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, 137/2003, de 3 de julio, FJ 3, y 189/2005, de 7 julio, FJ 3; 68/2007, FJ 10, y 137/2011, FJ 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el proce-

dimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Debe quedar, por tanto, acreditada 'la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4)'.

Con el fin de dar cumplimientos al objetivo de penetración de vehículos con cero emisiones y la necesidad de infraestructuras de recarga asociada en el PNIEC 2021-2030, es necesario promover con urgencia medidas que faciliten el despliegue de puntos de recarga en el entorno de las principales vías de comunicación incluyendo las carreteras del Estado.

Así, en relación con las medidas orientadas al fomento de la movilidad eléctrica mediante el despliegue de una infraestructura de estaciones de puntos de recarga de vehículos eléctricos, estas encuentran su justificación en la necesidad de configurar un marco normativo flexible, ágil e incentivador que facilite su despliegue, habida cuenta del papel esencial que dichas infraestructuras desempeñan en el proceso de electrificación del parque de vehículos que deberá producirse en los próximos años.

Esta electrificación del sector del transporte (que se engloba dentro del más ambicioso proceso de electrificación de la economía y que afectará a todos los ámbitos de la sociedad: ámbito residencial, sector servicios, industria, etc.) se constituye como una palanca imprescindible para lograr los objetivos de descarbonización a los que se ha comprometido el Reino de España, dado el protagonismo actual del sector como uno de los principales responsables de las emisiones de gases de efecto invernadero producidas a nivel nacional. Por ello, resulta crucial abordar de manera omnicomprensiva todos aquellos elementos regulatorios que directa o indirectamente pueden estar frenando dicha transformación, siendo el despliegue de una red de infraestructuras de puntos de recarga uno de los factores críticos que permitirán lograr dicha reconversión.

En el ámbito europeo, el paquete legislativo 'fit for 55' aprobado por la Comisión Europea en julio de 2021 ha situado la transición energética en el centro del proceso de recuperación que deberá producirse tras la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia del COVID-19, y en él pueden destacarse aquellas medidas orientadas al despliegue de una red de puntos de recarga suficiente que incentive la adopción del vehículo eléctrico. Ejemplo de ello es la propuesta de Reglamento de Combustibles Alternativos, que revisa la Directiva 2014/94/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 22 de octubre de 2014 relativa a la implantación de una infraestructura para los combustibles alternativos, y que aspira a reforzar los objetivos de los Estados miembro relativos al despliegue de la infraestructura de puntos de recarga. Es por ello que se revela como imprescindible que la normativa nacional se encuentre ya adaptada a los retos que supondrá la asunción de dichos objetivos que, si bien se encuentran pendientes de aprobación definitiva, no cabe ninguna duda, serán muy ambiciosos.

También, debe destacarse el esfuerzo realizado por los Estados miembro para articular instrumentos que permitan llevar a cabo la ejecución de los fondos europeos provenientes del Next Generation EU¸ y que en el caso español se engloban dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

En concreto, en materia de electromovilidad, cabe destacar el Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE) para el desarrollo del vehículo eléctrico y conectado. Dicho PERTE, aprobado en Consejo de Ministros el 13 de julio de 2021 y que prevé una inversión total de más de 24.000 millones de euros en el periodo 2021-2023, con una contribución del sector público de 4.300 millones de euros y una inversión privada de 19.700 millones de euros, buscar facilitar la transformación del sector de la automoción promoviendo una cadena de valor asociada a la producción un vehículo eléctrico y conectado. En este contexto de fuerte inversión pública-privada orientada a la penetración del vehículo eléctrico, se justifica la extraordinaria y urgente necesidad de abordar todas aquellas reformas normativas que permitan mejorar o facilitar uno de los elementos clave asociados a dicha transformación, como es el necesario despliegue de una infraestructura de puntos de recarga acorde a las previsiones de penetración del vehículo eléctrico, que a su vez permita cumplir con los objetivos de reducción de emisiones comprometidos por el Reino de España.

Asimismo, para este refuerzo de la electromovilidad se establece una autorización de las operaciones no presupuestarias para el pago de las ayudas directas a las empresas distribuidoras de energía eléctrica para la realización de inversiones de digitalización de redes de distribución de energía eléctrica y en infraestructuras para la recarga del vehículo eléctrico con cargo a los fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Adicionalmente y a este respecto la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático introdujo una serie de obligaciones de instalación de puntos de recarga a los titulares de las instalaciones de suministro de carburante que cumplieran una serie de condicionantes, a efectos de garantizar la existencia de infraestructura de recarga eléctrica suficiente, debiendo estar operativos a más tardar entre febrero y agosto de 2023. Con objeto de reforzar el necesario y urgente cumplimiento de estas obligaciones este real decreto-ley introduce en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos un nuevo tipo sancionador en virtud del cual se considera infracción grave el incumplimiento por parte de los titulares de estaciones de servicio instalaciones de suministro de combustibles y carburantes a vehículos de sus obligaciones de instalación de puntos de recarga eléctrica.

En cuanto a las medidas relativas al autoconsumo, los elevados precios unidos a las ayudas al amparo del PRTR están produciendo un fuerte despegue de las inversiones, ya que este escenario hace que los costes de inversión se reduzcan vía ayudas y que el ahorro frente a los precios actuales de la energía sea mayor. Ante esta situación y una vez detectados ciertos problemas tanto en las tramitaciones como en determinados consumidores conectados a alta tensión y que desean realizar autoconsumo a través de la red resulta urgente tomar medidas tanto para habilitar este consumo a través de la red en alta tensión, como agilizar las tramitaciones. Así, para evitar

bloqueos en la tramitación resulta imprescindible ayudar al consumidor a conocer el estado en que se encuentra su expediente y dotar de instrumentos a las administraciones para instruir expedientes sancionadores a las empresas distribuidoras y comercializadoras que incurran en retrasos injustificados en sus actuaciones. La urgencia en este ámbito viene motivada por varias causas: la necesidad de ejecutar los fondos del PRTR, impulsar el autoconsumo en alta tensión y evitar que los retrasos de algunos sujetos en las tramitaciones actuales desincentiven a los consumidores a ejecutar las inversiones en autoconsumo.

Por lo que respecta a los hitos administrativos, y una vez motivada la decisión tomada en los apartados precedentes, la urgencia que motiva la modificación del plazo de los hitos intermedios de obtención de la declaración de impacto ambiental y de las autorizaciones administrativas previa y de construcción es consecuencia de que la modificación de estos requiere de una norma de rango legal que debería aprobarse antes de diciembre del año 2021 fecha en la que vence el segundo hito (obtención de DIA) para el primer contingente de instalaciones que obtuvieron los permisos de acceso con anterioridad al año 2018, por lo que no habría plazo para la tramitación mediante ley ordinaria.

Con respecto a la introducción de la definición de elemento plenamente integrados en la red de transporte, la urgencia de introducir estas medidas mediante real decreto-ley viene motivada la próxima aprobación de la nueva planificación de horizonte 2026 en la que resulta necesario que se puedan recoger este tipo de dispositivos y se ofrezca una alternativa a esos promotores de proyectos renovables. No cabe la tramitación de esta medida mediante ley ordinaria puesto que no se puede retrasar la aprobación de la planificación de horizonte 2026, ya que por una parte es fundamental para la evacuación hacia los grandes centros de consumo de energías renovables y por otra porque la actualmente en vigor debió de ser prorrogada el pasado año una vez vencido su plazo de vigencia.

Como se ha señalado, este real decreto-ley contiene una prórroga de diversas medidas tributarias, en concreto, de la suspensión temporal del Impuesto sobre el valor de la producción de energía eléctrica, de la aplicación del tipo impositivo del 0,5 por ciento en el Impuesto Especial sobre la Electricidad, así como de la aplicación del tipo reducido del 10 por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido, en adelante IVA, para determinados suministros de electricidad, del tipo reducido del 4 por ciento del IVA a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de mascarillas quirúrgicas desechables, y del tipo del 0 por ciento del IVA a las entregas interiores, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de material sanitario para combatir la COVID-19, cuyos destinatarios sean entidades públicas, sin ánimo de lucro y centros hospitalarios, medidas todas ellas cuya vigencia concluye el próximo 31 de diciembre.

Habida cuenta de la persistencia de las razones que justificaron la adopción de las medidas cuya prórroga ahora se establece, esto es, en unos casos, la reducción de los costes de la factura final eléctrica, por cuanto la situación de precios mayoristas de la electricidad inusualmente elevados va a extenderse durante el primer trimestre de 2022, con los efectos negativos que ello ocasiona en los consumidores de electri-

cidad, y, en otros, garantizar una adecuada respuesta del sistema sanitario a la pandemia ocasionada por la COVID-19, se considera pertinente dar continuidad a dichas medidas, que fueron introducidas de forma excepcional y transitoria.

La inmediatez del término final de tales medidas hace ineludible el recurso a la figura del real decreto-ley, pues, de otro modo, esto es, su prórroga mediante una ley ordinaria, en ningún caso podría aprobarse, como consecuencia de los plazos de tramitación de aquellas, antes de la conclusión de su vigencia.

Los mismos argumentos son aplicables a la prórroga de los descuentos del bono social eléctrico establecidos en el Real Decreto-ley 23/2021, de 26 de octubre, hasta el 30 de abril de 2022.

En consecuencia, se entiende que en la prórroga de tales medidas concurre la extraordinaria y urgente necesidad que el artículo 86.1 de la Constitución española establece como presupuesto habilitante para el recurso a la figura del real decreto-ley.

En relación con la medida de flexibilización de los contratos de gas natural, considerando la elevada carga económica que está suponiendo para la industria de nuestro país afrontar la subida de precios de las cotizaciones de gas natural, resulta necesario tomar medidas desde el punto de vista regulatorio para eliminar con carácter de urgencia todas las barreras que impiden ajustar la capacidad contratada de los puntos de suministro de gas natural. De esta manera, hasta el 31 de marzo de 2022, se consigue no penalizar a los consumidores industriales que deseen ajustar su capacidad contratada a una situación de menor demanda derivada de los ajustes en su producción, generados con motivo del alza de las cotizaciones de gas natural. Permitir a estas industrias, de manera urgente y limitada en el tiempo, ajustar el escalón del peaje de acceso, modificar el caudal diario contratado o suspender temporalmente los contratos de suministro es imprescindible para no mermar la competitividad de las empresas españolas.

Los argumentos expuestos en el apartado VII justifican de manera adecuada y suficiente la urgente y extraordinaria necesidad de la adopción de la medida de refuerzo del empleo público en las oficinas de prestaciones y atención a demandantes de empleo, ya que como ha señalado en diversas ocasiones el Tribunal Constitucional, corresponde al Gobierno apreciar cuál es el momento o la coyuntura económica más apropiada para adoptar medidas de política económica general, pudiendo adoptarse las mismas, cuando así sea preciso, mediante la aprobación de disposiciones legislativas provisionales y de eficacia inmediata como las contenidas en un real decreto-ley. Por tanto, en la medida que se adopta, relativa a la aprobación de una Oferta de Empleo Público extraordinaria para reforzar el SEPE, concurre, por su naturaleza y finalidad, la circunstancia de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuesto habilitante para la aprobación de un real decreto-ley.

Una vez aprobadas por la Comisión Europea las ayudas destinadas al proyecto estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE) del vehículo eléctrico y conectado, que será financiado por el mecanismo de Recuperación y Resiliencia

(RRF), se hace necesario llevar a cabo acciones que permitan el correcto y rápido desarrollo de todos los elementos que impulsen un avance en la descarbonización de la movilidad y la sustitución de una parte sustancial de la actual flota por vehículos eléctricos. Uno de dichos elementos son los puntos de recarga para vehículos eléctricos, así con el fin de facilitar su despliegue se incorporan a la normativa un conjunto de bonificaciones voluntarias o potestativas en impuestos municipales tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

La modificación del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes, se efectúa con el objetivo de realizar mejoras técnicas que garanticen su adecuada entrada en vigor y aplicación, favoreciendo la óptima adaptación del sector. Concurren razones de extraordinaria y urgente necesidad, ya que la exigencia del requisito de autorización en los términos en que está planteada, así como la derogación del régimen actual de bonos garantizados junto con la entrada en vigor diferida del nuevo régimen, paralizaría la emisión de estos instrumentos financieros, y con ello una fuente fundamental de financiación de las entidades de crédito, que está desempeñando un importante papel en la financiación de la recuperación económica.

La modificación de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de cooperativas, en sus artículos 25 y 36, para contemplar la posibilidad de que en los Estatutos de dichas sociedades se prevea la asistencia y participación, a distancia, de sus miembros, en la Asamblea General y en el Consejo Rector, resulta imprescindible que sea establecida de forma urgente, con el fin de dar estabilidad a una medida que, como consecuencia de la pandemia, tuvo que ser adoptada de manera urgente y con carácter temporal, para su aplicación durante estos dos últimos años, a través de sendos reales decretos-leyes (Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y del Real Decreto-ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria), y cuya vigencia finaliza el próximo 31 de diciembre; se trata, por tanto, de una medida circunscrita al funcionamiento, por medios digitales, de dichos órganos sociales, con la que se garantiza el ejercicio de los derechos de sus miembros y cuyo mantenimiento es esencial, máxime, en estos momentos, en los que la crisis sanitaria todavía no se ha superado.

La modificación del apartado 2 de la disposición adicional vigésima tercera del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, permitirá la aplicación de un beneficio clave para el mantenimiento del empleo, por parte de las empresas de transporte con aeronaves de ala rotativa (helicópteros), respecto de los trabajadores que presten servicios en los centros de trabajo situados en el territorio de las ciudades de Ceuta y Melilla; resulta, por tanto, urgente aplicar al citado sector las bonificaciones

de cuotas a la Seguridad Social previstas en dicho precepto, teniendo en cuenta, además, que se trata de un medio esencial para la conectividad con la península, cuyo mantenimiento es imprescindible, desde el punto de vista del mercado de trabajo y para la gestión de otros ámbitos de carácter social (sanitario, de seguridad, entre otros).

El artículo 22 de la Ley 14/2011, de 1 de junio, de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, regula el denominado contrato de acceso al Sistema Español de Ciencia, Tecnología e Innovación, estableciendo un contrato laboral específico para el acceso del personal investigador a dicho sistema, de manera que el personal investigador contratado por Universidades públicas, Organismos Públicos de Investigación de la Administración General del Estado u Organismos de investigación de otras Administraciones Públicas pueda someter a evaluación la actividad investigadora desarrollada, que de ser superada se tendrá en cuenta en los procesos selectivos de personal funcionario de carrera y personal laboral fijo.

Mediante la modificación normativa propuesta, y de acuerdo con los presupuestos de extraordinaria y urgente necesidad que se expondrán más abajo y que justifican el recurso a la figura constitucional del Real Decreto-ley, se pretende alcanzar un triple objetivo.

En primer lugar, que esta evaluación se proyecte sobre las pruebas o fases de valoración del currículo del personal investigador que formen parte de esos procesos selectivos, de forma que tendrá efectos de exención o compensación de parte de las pruebas o fases de evaluación curricular o equivalentes, para todas las Administraciones públicas.

En segundo término, que esa proyección alcance también a los investigadores que, de manera paralela a la regulación de los contratos de acceso, hayan superado una evaluación similar a la misma, o específica para investigadores consolidados realizada por la Agencia Estatal de Investigación, o equivalente a la del Programa de Incentivación de la Incorporación e Intensificación de la Actividad Investigadora (I3) o la que la pueda sustituir.

Por último, establecer, en una norma con rango legal, que en las ofertas de empleo público, y para el acceso a las escalas de personal investigador de los Organismos Públicos de Investigación, se reserven un 25 % de dichas plazas al personal señalado; para el acceso a los cuerpos docentes universitarios y al profesorado permanente laboral, la reserva será de un 15 %.

De acuerdo con consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, iniciada en la STC 29/1982, el control del presupuesto habilitante del artículo 86.1 CE exige, primero, que el Gobierno haga una definición 'explícita y razonada' de la situación concurrente.

Mediante esta medida normativa, por tanto, el Gobierno desea subvenir lo que a todas luces supone una indefinición normativa que, hasta la fecha, ha roto cualquier posibilidad de valoración de méritos obtenidos por el personal contratado a través

de la modalidad laboral de contrato de acceso (o evaluado en términos similares, desde otras modalidades contractuales), que pese a la experiencia habida durante la vigencia de los mismos en las Administraciones públicas contratantes, ningún mérito podían aducir, en concreto, a efectos del acceso a los distintos procesos selectivos que posteriormente se convocaran para adquirir la condición de personal funcionario de carrera o laboral fijo en dichas Administraciones públicas: se trata, por tanto, de corregir una situación de patente desigualdad, ya que a mayores méritos laborales, profesionales y de experiencia, ninguna diferencia tenían, en lo que se refiere al acceso a dichas posiciones de carácter estable, con cualesquiera otras personas que, sin haber ejercido tales experiencias, pudieran desear acceder a tales posiciones, lo que provocaba una quiebra manifiesta de los principios de mérito y capacidad en estos candidatos.

En segundo lugar, exige el máximo intérprete de la Constitución Española que exista además una 'conexión de sentido' entre la situación definida y las medidas que en el decreto-ley se adopten (STC 29/1982, FJ 3; STC 189/2005, FJ 3), de manera que estas últimas guarden una relación directa o de congruencia con la situación que se trata de afrontar (STC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 3).

En este supuesto, queda claro que lo que se efectúa sobre el apartado 3 del artículo 22 de la Ley 14/2011, de 1 de junio, supone la mínima intervención normativa posible en el texto de la ley, al señalar expresamente que la evaluación del personal investigador contratado mediante el contrato laboral de acceso al Sistema Español de Ciencia, Tecnología e Innovación se proyecte sobre las pruebas o fases de valoración del currículo del personal investigador que formen parte de los procesos selectivos ulteriores, de forma que tendrá efectos de exención o compensación de parte de las pruebas o fases de evaluación curricular o equivalentes, para todas las Administraciones públicas.

Serán, posteriormente, las distintas convocatorias que se aprueben por cada uno de los agentes públicos que conforman el Sistema Español de Ciencia, Tecnología e Innovación las que desarrollen esta premisa mínima legal, habilitando las herramientas precisas para dar lugar al pleno cumplimiento de lo establecido en dicho artículo y, en definitiva, para asegurar el acceso de todo este personal en condiciones de igualdad, mérito y capacidad al empleo público.

Por tanto, se considera adecuadamente acreditada la existencia de una conexión de sentido entre la situación fáctica, que supone la concurrencia de un hecho claro y manifiesto (la imposibilidad de dar lugar al acceso, en condiciones de igualdad, mérito y capacidad, al empleo público por parte de las personas sujetas a la relación laboral del contrato de acceso regulado en el artículo 22 de la Ley 14/2011, de 1 de junio o similares, siempre que cuenten con una evaluación adecuada de sus méritos profesionales, investigadores y curriculares), y la regulación normativa contemplada en el presente real decreto-ley, que permitirá evitar la frustración de legítimas expectativas de dicho colectivo de personal investigador, que tiene derecho al reconocimiento de sus méritos investigadores de cara a su ulterior acceso, en condiciones de igualdad, mérito y capacidad, a los empleos públicos en el ámbito científico, tecnológico e investigador, tanto en el Sistema Español de Ciencia, Tecnología e Innovación como

en el ámbito universitario, en ejercicio legítimo de sus derechos fundamentales y en garantía de su adecuado acceso al empleo público. Junto a lo anterior, existe también la necesidad de dar adecuado cumplimiento, en tiempo, a los requerimientos normativos y de desarrollo administrativo previstos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y concretamente en su componente 17, relativo a la reforma del sistema nacional de ciencia, tecnología e innovación, lo que abunda en la extraordinaria y urgente necesidad de las medidas contempladas en este real decreto-ley.

El presente real decreto-ley consta de un preámbulo y una parte dispositiva, estructurada en seis artículos, siete disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, y trece disposiciones finales. Tiene carácter básico y se dicta al amparo de la competencia que las reglas 7.ª, 13.ª, 14.ª, 17.ª, y 25.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española atribuyen al Estado en materia de legislación laboral, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, Hacienda general, legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, y bases del régimen minero y energético, respectivamente.

Asimismo, se habilita al Gobierno y a las personas titulares de los Ministerios de Hacienda y Función Pública, de Trabajo y Economía Social, para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de Asuntos Económicos y Transformación Digital y de Ciencia e Innovación, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones y adoptar medidas que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto-ley, ya que es posible que por razones técnicas puedan ser necesarias algunas concreciones de lo previsto en este real decreto-ley por parte del Consejo de Ministros o por el titular del departamento ministerial competente.

Finalmente, el real decreto-ley atiende al cumplimiento y respeto de los principios de buena regulación, exigibles en todo texto normativo, y que se contemplan en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En primer término, se ajusta a los principios de necesidad y eficacia, en virtud del interés general en el que se fundamentan las medidas, siendo el real decreto-ley el instrumento más inmediato para garantizar su consecución. El principio de proporcionalidad se respeta, puesto que este real decreto-ley incluye la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

Asimismo, la norma guarda coherencia con el ordenamiento jurídico vigente, respetando el principio de seguridad jurídica. Y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma, si bien está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, define claramente sus objetivos, reflejados tanto en su parte expositiva como en la memoria que lo acompaña. Por último, en relación con el principio de eficiencia, en este real decreto-ley se la norma tiene como uno de sus objetivos la reducción de cargas administrativas para los ciudadanos.

- **Proyecto de Ley de Calidad de la Arquitectura. (121/000086)**

Presentado el 19/01/2022 , calificado el 25/01/2022
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena
Comisión competente: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Plazos: Hasta: 23/02/2022 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Enmiendas desde 28/01/2022
Boletines: BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-86-1 de 28/01/2022 Pág.: 1

Exposición de motivos

I

La sociedad se enfrenta a desafíos muy notables que tienen su reflejo en el entorno físico en el que se desarrolla la vida cotidiana. Un entorno en el que amenazas de todo tipo ya han sido puestas de manifiesto por numerosos acuerdos internacionales que persiguen un desarrollo más sostenible de nuestras sociedades, desde el triple objetivo social, económico y medioambiental. Buena muestra de ellos son la Agenda 2030 sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el Acuerdo de París de 2015, el reciente Pacto Verde Europeo o el Plan de Trabajo de Cultura 20192022 de la Unión Europea Arquitectura. En todos ellos subyace un clamor acerca de la urgencia en la adopción de decisiones que afronten aspectos tan diversos, pero tan imbricados entre sí, como los avances tecnológicos y la digitalización, la diversidad funcional, el envejecimiento de la población, los cambios acelerados en las formas de vida, las amenazas del cambio climático, las variables asociadas a los ciclos económicos, la pérdida de diversidad cultural y, en suma, determinados patrones de conducta que necesitan una revisión profunda.

En el año 2020, la inesperada pandemia de la COVID19 incorporó nuevos y urgentes retos. Sus demoledores efectos, que todavía se dejan sentir, han trastocado proyectos individuales y colectivos y han añadido nuevos problemas que obligan a aunar esfuerzos para lograr respuestas no ya en el corto o medio plazo, sino en un horizonte amplio y ambicioso que se sitúa en el largo plazo y que nuevamente vuelve a ser global. La propagación de este virus puso de manifiesto, casi desde el principio, que no se trataba sólo de una crisis de salud. La pandemia y los periodos de confinamiento asociados han evidenciado la importancia del entorno físico que nos rodea para procurar salud, bienestar y calidad de vida.

Apostar por la calidad arquitectónica, tanto en el entorno urbano como rural, supone reconocer, en primer término, la dimensión cultural, como prestación intelectual, artística y profesional, de una disciplina que incide transversalmente en múltiples aspectos de la sostenibilidad. Supone también reconocer su valor económico, no sólo por su contribución a la generación de empleo e ingresos, sino también desde el punto

de vista de la resiliencia y de la economía circular. En esta era, en la que la sociedad reclama una nueva cultura de austeridad, circularidad y solidaridad, la arquitectura de calidad puede ayudar a hacer más con menos, especialmente cuando se trata de la optimización de los recursos naturales y de reducir el gasto de energía. Debe marcar la tendencia a rehabilitar, regenerar y renovar, frente a la historia reciente de nueva construcción, tal y como reclaman tanto la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 como la Agenda Urbana Española aprobada el 22 de febrero de 2019. Cabe reivindicar también su importante papel en la protección medioambiental, a la que puede contribuir decididamente integrando la edificación en el ecosistema natural del entorno en el que se encuentre, creando edificios y transformando espacios que sean acordes con aquél y utilicen menos materias primas, reduciendo el consumo energético, y las emisiones de gases nocivos para el medio ambiente, y minimizando la generación de residuos y los gastos de mantenimiento. Y, por último, desde el punto de vista social no cabe duda del papel de la arquitectura para ofrecer soluciones al complejo entramado social facilitando la vida de las personas. Todo ello en un contexto de cambio incesante en el que emergen cada día nuevos retos, como son los vinculados a la movilidad, los cambios demográficos, la diversidad funcional, el envejecimiento de la población, la perspectiva de género y la inequidad. Así, es importante resaltar el papel fundamental que puede tener la arquitectura para la reactivación de las zonas en declive demográfico, mejorando la habitabilidad del medio rural y potenciando el tejido socioeconómico en estos entornos, a través de la mejora de las infraestructuras y los equipamientos.

Con la ley de Calidad de la Arquitectura se complementa el marco legal estatal relacionado con la calidad en la edificación, formado por la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con disposiciones que garanticen la calidad de la arquitectura, teniendo en cuenta su dimensión cultural, económica, medioambiental y social.

II

La arquitectura no es solo la expresión física que materializa los lugares donde viven las personas. Es también un hecho cultural que refleja circunstancias propias de cada sociedad abordando cuestiones de identidad y de sensibilización con los valores que representa, que tienen una incidencia directa en el desarrollo individual y colectivo de las personas.

En ese sentido se manifiesta la Declaración de Davos, firmada en 2018 por los Ministros de Cultura europeos y a la que se ha adherido el Gobierno de España. Dicha declaración, que consolida el concepto de Baukultur, o cultura de la construcción, reconoce que el patrimonio cultural es la manifestación de la diversidad cultural heredada de generaciones anteriores, constituyendo una fuente común de memoria que ofrece una dimensión emocional, de enraizamiento e identidad colectiva, y que incide de forma directa en el desarrollo de las personas y de su historia. Tal y como expone de manera literal 'no puede haber desarrollo democrático, pacífico y sostenible si la cultura no es su núcleo, la forma en la que damos uso, mantenemos y protegemos nuestro patrimonio cultural hoy en día será crucial en el futuro desarrollo de un entorno construido de alta calidad'.

Por ello debe considerarse que la arquitectura es un bien de interés general que demanda el reconocimiento de los poderes públicos, a los que se exige promover su protección, fomento y difusión, así como desplegar políticas públicas ejemplarizantes para la consecución de dichos objetivos. Así se reconoce también, en ámbito de la Unión Europea, en la Directiva 2005/36/CE del Parlamento y del Consejo relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales, que manifiesta que 'la creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto desde los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo revisten un interés público'.

Esta ley concibe la arquitectura como una actividad multidisciplinar, como el resultado de un esfuerzo colectivo y coordinado en el que distintos profesionales, aportan su conocimiento, respetando sus respectivas atribuciones. En este sentido es preciso destacar que la ley no interfiere en absoluto en el régimen de competencias profesionales en la edificación establecido por la ley 38/1999, de 5 de noviembre.

III

La presente ley de Calidad de la Arquitectura se plantea como un instrumento legislativo necesario para consolidar un nuevo modelo de transición económica, energética, y ecológica que promueva una mayor inclusión y cohesión social. No en vano se incluye como la reforma 4 en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia aprobado por el Gobierno de España para hacer frente a la crisis provocada por la COVID19, dentro de la política palanca 1, que lleva por título 'Agenda urbana y rural, lucha contra la despoblación y desarrollo de la agricultura', y específicamente en la componente 2, que se centra en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales. Es, por tanto, el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, en perfecto alineamiento con la Agenda 2030 y con las Agendas Urbanas internacionales, el que le sirve de referencia, con su triple demanda de una mayor sostenibilidad social, económica y medioambiental.

Asimismo, y como parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, esta ley responde a los principios horizontales a los que se refiere el artículo 5 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia. En concreto, esta ley y las actuaciones en ella previstas, aunque no suponen por sí mismas la realización de inversiones concretas en el marco del Plan, respetan el cumplimiento del principio de 'no causar un perjuicio significativo' así como lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del Plan.

Esta ley se enmarca entre las iniciativas legislativas europeas de fomento de la eficiencia energética, las energías renovables y la lucha contra la pobreza energética y promoverá la aplicación del principio 'primero, la eficiencia energética', de acuerdo con la Recomendación (UE) 2021/1749 de la Comisión de 28 de septiembre 2021.

También se alinea con iniciativas europeas que buscan conservar el patrimonio cultural de Europa, tanto en áreas urbanas como rurales, y dar forma a su futuro, como la Nueva Bauhaus de la Unión Europea, así como con otras que tratan de impulsar políticas transformadoras de la ciudad y de las zonas rurales como las acciones desarrolladas en el marco del Pacto Verde Europeo para lograr una transición hacia una economía limpia y circular, reducir la contaminación y las emisiones y proteger la biodiversidad, y la estrategia Oleada de renovación: crear edificios ecológicos para el futuro, orientada a la rehabilitación y regeneración urbana.

La ley persigue que las actuaciones de rehabilitación del parque público edificado, cuyo incremento para los próximos años está previsto y dotado con inversión específica, se guíen por criterios de calidad, integralidad y planificación previa. Todo ello con el necesario enfoque ejemplarizante que corresponde ejercer a la Administración Pública, que debe velar por la calidad y la capacitación del sector. La necesidad de rehabilitación del parque público ya forma parte del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) y la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE).

Todas estas iniciativas ofrecen una oportunidad única para reconsiderar, rediseñar y modernizar los edificios, adaptándolos a una sociedad cada vez más ecológica, digital y diversa, y para contribuir también a la recuperación económica del conjunto del territorio.

No obstante, aunque la ley nazca para dar respuesta a un momento excepcional, lo hace también con el propósito de establecer un marco global perdurable en el tiempo, dinámico y con capacidad de adaptación a nuevos desafíos y objetivos. De hecho, incluye entre sus objetivos la elaboración de una Estrategia Nacional de Arquitectura, como herramienta de gobernanza que sirva para implementarla. Todo ello en el contexto de la Agenda Urbana Española, como se ha dicho, incorporándose como una de sus líneas de acción.

IV

Esta ley se estructura en dos capítulos, que contienen siete artículos, una disposición adicional única, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales.
El capítulo primero incluye los artículos 1 a 4, que se dedican a determinar el objeto, ámbito de aplicación y fines de la ley, la declaración de la arquitectura como un bien de interés general y el principio de calidad en la arquitectura. Este último precepto tiene un carácter inspirador y dentro del mismo se mencionan elementos irrenunciables para una sociedad del siglo XXI, como la innovación, la versatilidad y facilidad para adaptarse a nuevos usos y modos de habitar a lo largo del ciclo de vida, la armonía, la protección de los valores preexistentes, la gestión óptima de los recursos en un contexto de una economía circular, la eficiencia energética, la promoción de energías renovables, la protección medioambiental y del paisaje, la accesibilidad universal y la higiene, salubridad y confort.

El capítulo segundo identifica las medidas específicas para que los poderes públicos

puedan lograr los fines enunciados, destacando, entre las que se exigen particularmente a la Administración General del Estado, la difusión nacional e internacional de la arquitectura, el apoyo a las empresas y a los profesionales españoles, el establecimiento de incentivos y premios que reconozcan la calidad, el impulso de la investigación y la innovación y, por supuesto, la protección de los valores del patrimonio construido y el fomento de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas bajo el principio del desarrollo urbano sostenible.

En este capítulo se constituye el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura que, junto con la Casa de la Arquitectura, trata de orientar la actuación de los poderes públicos hacia esa necesaria calidad. Ambas instituciones son herederas de anteriores proyectos con los que desde la Administración General del Estado se ha intentado articular la mejora de la calidad en el sector y la comunicación de la arquitectura a la sociedad.

El Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura es heredero del Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación creado por Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, con el objetivo de elaborar propuestas y hacer recomendaciones sobre las estrategias políticas y medidas pertinentes en materia de sostenibilidad, innovación y calidad en la edificación. Estos objetivos siguen siendo necesarios y son asumidos por el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, cuya función principal es servir de plataforma de intercambio de conocimiento y de participación, así como de consulta y asesoramiento en las materias relacionadas con los contenidos de esta ley, creando una suerte de soft law que permita ayudar a las Administraciones Públicas y al sector en aquellas cuestiones que requieran aclaración o interpretación.

En el campo de la comunicación arquitectónica la ley propone, a través de la Casa de la Arquitectura, impulsar esta disciplina como una herramienta de diplomacia cultural. La Casa de la Arquitectura es heredera de una institución existente, el Museo Nacional de Arquitectura y Urbanismo, creado por Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre.
La institución se concibe como un museo de titularidad y gestión estatal que pretende tanto ejercer las funciones propias de un museo adaptado a la actualidad como servir de plataforma de intercambio entre instituciones y asociaciones vinculadas a la difusión de la arquitectura y establecer mecanismos de colaboración con el sector educativo y los entes locales para mejorar el conocimiento del patrimonio arquitectónico en el conjunto de la sociedad desde edades tempranas. En el campo de la protección del patrimonio la Casa de la Arquitectura se propone crear un catálogo de obras arquitectónicas de interés que sirva de orientación a las Administraciones Públicas para la elaboración de sus propios catálogos de edificios protegidos y, en coordinación con el Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, solicitará de oficio la incoación de expedientes de protección ante las Administraciones Públicas competentes en relación a ejemplos de arquitectura de calidad reconocida.

La disposición adicional única prevé la elaboración de una Estrategia Nacional de Arquitectura como herramienta de gobernanza y seguimiento de la implantación de los objetivos de la ley.

La ley cuenta con dos disposiciones transitorias. En la disposición transitoria primera se regula la aplicación de las especificidades en materia de contratación de la ley en los expedientes iniciados en el momento de su entrada en vigor. La disposición transitoria segunda establece la vigencia del Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario del Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura. También establece la vigencia del Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre, en tanto no se apruebe la ley de creación de la y Casa de la Arquitectura y se constituya de forma efectiva.

La disposición derogatoria única deroga el Real Decreto 315/2006, de 17 de marzo, y el Real Decreto 1636/2006, de 29 de diciembre.

La ley cuenta con siete disposiciones finales. La disposición final primera recoge una serie de modificaciones de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, encaminadas a mejorar la calidad de la arquitectura promovida por el sector público. Las administraciones, en tanto que tenedoras y gestoras de patrimonio construido y encargadas de la prestación de servicios básicos que se desarrollan en los edificios y espacios públicos tienen responsabilidades singulares sobre la calidad del entorno construido y especial capacidad su preservación y mejora. Dichas modificaciones buscan agilizar la tramitación de determinados contratos complementarios, como son los contratos menores de dirección de obra, facilitar la contratación conjunta de la redacción del proyecto y la dirección de la obra como medida para garantizar la coordinación y continuidad entre la fase de redacción y la de ejecución, y concretar algunos condicionantes cuya existencia podrá tomar en consideración el órgano de contratación a efectos de estimar la especial complejidad de los proyectos arquitectónicos, de ingeniería y urbanismo.

Estas medidas se complementan con el papel que se reserva al Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, el cual realizará, entre otras tareas, aquellas orientadas a facilitar al conjunto de las Administraciones Públicas la aplicación de las herramientas previstas en la citada ley 9/2017, de 8 de noviembre para conseguir que las obras promovidas por estas administraciones se ajusten al principio de calidad enunciado en esta ley.

La disposición final segunda articula un instrumento, mediante una modificación del Real Decretoley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para facilitar la ejecución de los fondos cuando estén asociados a obras del sector público. Mediante esta disposición se crea un nuevo supuesto, excepcional, en el que se permite la contratación conjunta de la redacción del proyecto y la ejecución de la obra, de acuerdo con el artículo 234.1 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, siempre que el contrato esté financiado con fondos del Plan.

La disposición final tercera recoge los títulos competenciales bajo los que se dicta la ley.

La disposición final cuarta emplaza al desarrollo reglamentario del Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura, y la disposición final quinta emplaza al Gobierno a presentar, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta, un proyecto de ley que cree la Casa de la Arquitectura como organismo público.

La disposición final sexta autoriza al Gobierno al desarrollo de la ley y la disposición final séptima regula su entrada en vigor.

La ley se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia establecidos en el artículo 129 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Respecto a los principios de necesidad y eficacia, la ley complementa el marco legal existente incorporando una perspectiva cultural, económica, medioambiental y social. El proyecto normativo se adecúa a objetivos de interés general como son la protección del medio ambiente y el patrimonio histórico, el fomento de la cultura y la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.

Es coherente con el principio de proporcionalidad, ya que la adopción del rango de ley se justifica por su contenido material, en tanto que la norma contiene algunos preceptos que constituyen normas básicas. La ley supone el medio necesario y suficiente para desarrollar estos preceptos y no conlleva restricción de derechos a los ciudadanos. Desde el punto de vista formal el rango de ley se justifica por el hecho de que la norma modifica dos normas del mismo rango, en concreto la ley 9/2017, de 8 de noviembre, y el Real Decretoley 36/2020, de 30 de diciembre.

La ley cumple con el principio de seguridad jurídica, al seguir su elaboración los trámites fijados en la ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno. La norma es coherente con el resto del ordenamiento jurídico y favorece la certidumbre y claridad del mismo.

En relación con el principio de transparencia, la ley define claramente sus objetivos, reflejados en su parte expositiva, en su artículo 2 y en la memoria que acompaña su tramitación, que es accesible a la ciudadanía y ofrece una explicación completa de su contenido.

Finalmente, es también adecuada al principio de eficiencia, ya que no impone cargas administrativas.

V

La presente ley se dicta al amparo de las competencias que al Estado atribuye el artículo 149.1. 13.ª, 23.ª, 25.ª y 28.ª de la Constitución Española sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, la legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección, las bases del régimen minero

y energético y la competencia exclusiva para la defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación.

De lo anterior se exceptúan las disposiciones finales primera y segunda que se dictan al amparo del artículo 149.1.18.ª de la Constitución Española que atribuye al Estado la legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas.

No tienen carácter básico y, por tanto, solo serán de aplicación a la Administración General del Estado y al sector público institucional estatal los artículos 6 y 7 y las disposiciones finales cuarta y quinta.

V

COLABORACIONES

V.1. EFICACIA REAL DE LAS NOTAS DE AFECCIÓN EN CASOS DE REHABILITACIÓN EDIFICIOS.

Sílvia Jimenez Alcina
Registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet

Una de las funciones encomendadas a los Registradores de la Propiedad es la colaboración activa con las Administraciones Públicas. Este deber se concreta en múltiples tareas en distintas áreas, desde el control del pago de impuestos, hasta la actuación en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. Pero es, sin duda, en el ámbito urbanístico donde Administración y Registradores aúnan esfuerzos para la consecución de objetivos del más alto interés social.

Así, en este marco de colaboración entre instituciones, se puede encuadrar el convenio entre el Decanato de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña y el Consorci de l´Habitatge de l´Área Metropolitana de Barcelona (en adelante CMH), firmado el 27 de julio de 2021. A través del mismo, se establece un canal de continua comunicación entre ambos, que permite agilizar y gestionar de la forma más eficaz y eficiente posible las actuaciones que se promueven.

Este acuerdo fue dotado de una vigencia de un año, aunque podrá ser prorrogado por periodos iguales. Asimismo, se crea una Comisión de seguimiento y control para su efectiva aplicación y su permanente revisión y mejora. Su ámbito de aplicación territorial se circunscribe al área metropolitana de Barcelona, excluida la ciudad de su capital.

Esa agilidad se basa en los sistemas telemáticos de intercambio de datos que el Cuerpo de Registradores ofrece en su labor diaria tanto para la presentación de documentación en las oficinas, como para la publicidad registral que sirve a ciudadanos y a otros operadores jurídicos.

Por su parte, el CMH asume como una de sus principales funciones -instrumentalizada a través de la gestión urbanística-, el impulso de las acciones de rehabilitación y conservación de viviendas, poniendo mayor atención en aquellas áreas donde ésta es especialmente vulnerable.

La sincronía de estas necesidades con aquellos deberes nos lleva a las dos líneas principales del contenido de tal convenio: la obtención de datos y la constancia registral. Es decir, la constancia en los libros del Registro de dos extremos básicos en tales actuaciones administrativas, como son la expresión de la cuota de cada inmueble al pago de los costes de las obras llevadas a cabo, y la subvención a tal fin recibida por su propietario. Y ello, en la línea general de la labor registral, centrada en dar publicidad e inscribir.

Veamos el alcance y la eficacia registral de cada uno de estos objetivos, así como su procedimiento.

En un primer momento, lo fundamental es que la Administración tenga suficiente información sobre las fincas donde se van a desarrollar las actuaciones de rehabilitación. Esto es: número de la finca, descripción, titularidad, naturaleza de los derechos que recaigan sobre ella, etc.

En esta fase de "información" vamos a distinguir a su vez, dos hitos temporales. El primero es el previo a la delimitación del área de actuación correspondiente: en este momento, el Registrador expedirá nota simple informativa de las fincas incorporadas a la misma. En un segundo término, una vez se haya aprobado el polígono de actuación, se practica una nota al margen de las fincas que comprendan la total propiedad horizontal de que se trate (incluyendo de oficio las que hubieran podido quedar fuera, según la identificación dada por el CMH). A continuación, se expide la correspondiente certificación de dominio y cargas.

La actuación registral a partir de ese momento se centra en dejar reflejado en los libros a su cargo ciertos datos que van a resultar de enorme importancia práctica en el desarrollo del proceso y que van a involucrar de manera directa a los titulares de las fincas afectadas. La Administración presentará como título inscribible la certificación administrativa del acuerdo correspondiente. Y el Registrador hará constar en el Registro de la Propiedad la afección real, directa e inmediata, de las fincas que compone los elementos privativos de propiedad horizontal o complejo inmobiliario al cumplimiento del deber de costear las obras, con sus beneficios y cargas. Ese deber económico será proporcionado a las respectivas cuotas asignadas.

Es importante apuntar que el propio convenio atribuye a estas notas marginales el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de las cuotas de urbanización en actuaciones de transformación urbanística, por lo que luego nos detendremos en el análisis de dicho régimen.

A su vez, se hará constar también por nota marginal, como ya hemos apuntado, la existencia de subvenciones destinadas a la rehabilitación de los inmuebles. El incumplimiento de la obligación de destinar las ayudas concedidas a los fines previstos acarrea la obligación de devolver su importe, a lo que el piso en cuestión quedará afecto de forma real, pues ésta es la finalidad de la antedicha nota marginal precisamente.

Para la práctica de esta nota el título oportuno será igualmente la correspondiente certificación administrativa del acuerdo de concesión de la ayuda, reuniendo los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria, como resulta lógico.

Una vez se haya inscrito el Proyecto de distribución de beneficios y cargas, todas las fincas de resultado quedan afectas urbanística y registralmente al pago del saldo de la liquidación definitiva. En el Registro se va a hacer constar el importe que a cada inmueble corresponda en la cuenta provisional del proyecto, así como la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva. De la importancia de esa eficacia real y sus consecuencias prácticas hablaremos más adelante.

La duración de esta nota marginal es de siete años, sin embargo, su caducidad no hace que la obligación del propietario del inmueble se desvanezca. Efectivamente,

sólo la resolución administrativa que acredite que se ha realizado el pago de la totalidad del importe de las cuotas de rehabilitación, comprensiva de la carta de pago expedida por el CMH, permitirá la cancelación registral de las notas marginales practicadas.

Conviene remarcar que nuestro Registro de la Propiedad tiene por objeto la publicidad de derechos como atribuciones subjetivas de poder, es decir, "quién puede hacer qué". Sin embargo, la organización jurídica de la comunidad implica inevitablemente delimitar, a su vez, el concreto contenido económico de la propiedad, cuáles son las posibilidades efectivas de explotación de un inmueble.

Esta variedad del contenido de los libros nos lleva indefectiblemente a una dualidad de los tipos de publicidad que pueden ofrecerse: la tradicional publicidad eficacia, que está amparada por los principios hipotecarios de legitimación y fe pública registral; y una publicidad noticia, que da a conocer situaciones jurídicas que pueden poner en entredicho los efectos presuntivos de otros asientos, como es el caso paradigmático de las anotaciones preventivas de demanda. Y como una variante de este segundo tipo de publicidad, podríamos reconocer un subtipo llamado "publicidad noticia pura", que es el que aquí nos interesa.

Esta forma de publicidad, o mejor dicho de "divulgación registral", aplicable a las situaciones urbanísticas publicadas por el Registro, se caracteriza principalmente porque generan sus propios efectos con independencia de su acceso a los libros registrales. Esto es, el adquirente de las fincas afectadas quedará sometido a ellas por el principio civil de subrogación real y no porque operen los principios registrales básicos, esenciales en otro tipo de asientos, en sintonía con el principio del númerus clausus de actos y derechos accesibles a los libros. En este sentido, se pone de relieve la colaboración estrecha de los Registradores con las Administraciones Públicas, pues aportan un mero soporte, pero no actúan con los efectos jurídicos propios de la institución registral.

Se ha puesto en duda la idoneidad de este tipo de publicidad, si es conforme a la finalidad del Registro de la Propiedad. Y como punto de encuentro entre detractores y adeptos, se ha llegado a la admisión de la misma, pero ciñéndola a casos limitados.

Esta forma de divulgación ha sido asimismo recogida por la normativa autonómica, así en Cataluña, tanto la Ley de Urbanismo, aprobada por R.D. legislativo 1/2010, como la Ley de Habitatge 18/2007, se refieren explícitamente a este tipo de notas marginales con eficacia real sobre los inmuebles.

Pero una mayor dedicación les concede el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre normas complementarias a la legislación hipotecaria en materia urbanística, que consagra parte de su articulado precisamente a este tipo de notas marginales, regulando su casuística, duración y cancelación; y estableciendo como fórmula general para su eficacia aquel tipo de publicidad carente de efectos jurídicos en sentido estricto del que hablábamos.

Son varios los tipos de notas marginales que este texto legal regula de forma sepa-

rada (las de condiciones impuestas sobre determinadas fincas, las de declaración de ilegalidad la licencia de edificación, las de concesión de licencias para obras y usos provisionales…) pero la remisión expresa que a las derivadas del proceso de transformación urbanística hace el propio convenio nos obliga a detenernos en el estudio pormenorizado de las mismas.

La primera cuestión que nos planteamos es si la afección implica el nacimiento de un auténtico derecho real de garantía a favor de la Administración actuante o un mero asiento de publicidad para evitar que un tercero pueda obviar este carácter ante una posible acción de apremio contra el afectado. Parece más lógico pensar que este último es el efecto producido, gozando así de una naturaleza similar a la de la afección fiscal a favor de la Administración Tributaria.

La afección del inmueble adolece además de uno de los elementos básicos de todo derecho real de garantía en sentido propio, esto es el principio de determinación, pues hasta que no se haga la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de rehabilitación no podrán establecerse unas concretas cantidades pecuniarias.

En cuanto a la forma de hacer constar en el Registro la elevación a definitiva de la liquidación provisional, lo lógico es hacerlo constar asimismo por medio de una nueva nota marginal. Y en relación a su cancelación, si ésta se realiza por razón del pago, se plantea la posibilidad de hacerlo mediante un asiento principal de cancelación. Personalmente, considero más conveniente la práctica de una nota marginal también en estos casos, dado el carácter accesorio del asiento del que trae causa. Si la cancelación tiene lugar como consecuencia de la caducidad, por transcurso del plazo señalado, en todo caso lo oportuno es practicar la nota marginal del 353.3 del Reglamento Hipotecario.

En relación a la eficacia real de las notas de afección que analizamos, de forma análoga a las que se practican para asegurar el pago de las cuotas de urbanización en proyectos de transformación urbanística, podemos distinguir dos tipos de situaciones de preferencia.

Por un lado, en relación a aquellos titulares de cargas y derechos que ya existían en el Registro antes de iniciarse el procedimiento de equidistribución que, en virtud del principio de subrogación real que opera en el mismo, van a ser trasladados a las fincas de resultado, y quedarán vinculados por esa afección practicada. De esta forma, la anotación preventiva de embargo para el pago las cuotas de urbanización (o de rehabilitación en este caso) les perjudicará y quedarán gravadas por la misma, incluso aunque la anotación se practicase con posterioridad a la caducidad de la afección correspondiente, y ello porque fueron citados en el correspondiente procedimiento y pudieron tener conocimiento de dicha afección.

Otra situación diferente es la de los titulares de aquellos derechos o cargas que accedan al registro después de la rehabilitación de la finca. En este caso, para que la adjudicación derivada del posible procedimiento de apremio para la efectividad de la anotación preventiva de embargo pueda implicar la purga de sus derechos, es preciso que la anotación se hubiera practicado durante la vigencia de (siete años) de la

afección. Y ello supone la máxima expresión de esa afección del inmueble al pago de las correspondientes cantidades debidas por las obras realizadas.

Este sistema de afección resulta similar al que se produce en el ordenamiento jurídico en otros casos. Así, en las afecciones fiscales, se producirá la purga de las cargas posteriores siempre que la derivación de la acción tributaria tenga lugar durante su vigencia registral. Y en el caso de aquellas hipotecas sometidas a un plazo de caducidad, en que será preciso que la nota marginal de ejecución hipotecaria se hubiera practicado durante la vigencia de la hipoteca. Y, en ambos ejemplos comentados, con independencia de que la adjudicación derivada de ambos procedimientos acceda al Registro con posterioridad a la caducidad de afección e hipoteca respectivamente.

Por su relevancia práctica y por ser paradigma de la eficacia real y la prioridad que implican estas afecciones practicadas sobre las fincas, podemos destacar el supuesto de que estuviera inscrita una hipoteca con anterioridad a la anotación preventiva de embargo. En cuanto la afección se hace constar en el registro, despliega todos sus efectos erga omnes, funcionando como una especie de hipoteca legal tácita, y tiene preferencia incluso respecto de cargas inscritas con anterioridad, como la hipoteca, en este caso. Sin embargo, este efecto expansivo de las afecciones y su carácter real derivado del tenor del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, antes comentado tiene su contrapunto en el principio registral del tracto sucesivo y la necesidad de evitar la indefensión.

Por ello, si bien puede ocurrir que, como consecuencia del juego de estas prioridades, la hipoteca puede llegar a ser cancelada, para que los titulares de las misma no se vean sumamente perjudicados, es preciso que sean correctamente notificados durante el procedimiento. Y ello porque puede resultar que hayan accedido al registro una vez se ha iniciado el procedimiento urbanizador (rehabilitador en este caso) pero antes de que se presente el oportuno mandamiento ordenando el embargo derivado de la afección correspondiente, por lo que no tuvieron conocimiento directo del asiento que puede implicar la pérdida de sus derechos. Así ha sido consagrado en la doctrina más reciente de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como en resoluciones de 11 de marzo y 5 de octubre de 2021, por citar algunas.

V.2. COMENTARIOS SOBRE EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY HIPOTECARIA, A LA LUZ DE LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA DE 5 DE ENERO DE 2022.

Silvia Jiménez Alcina
Registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet

Uno de los principios capitales en los que se sustenta el sistema registral español es, sin duda, el de la fe pública proclamado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Si bien es uno de los ejes principales sobre el que se incardina la práctica diaria de los Registros de la Propiedad y la razón de ser de nuestra labor como defensores de la misma, el sistema recoge ciertas excepciones a las que la operativa económica y la práctica del tráfico han dado mayor peso del que tal vez esperaba el legislador.

Entre esas excepciones se encuentra la que analizamos, el artículo 28 de la ley hipotecaria. Este precepto suponía una verdadera excepción a la aplicación del citado principio, y preveía: "Las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptúense las inscripciones por título de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos".

Esta disposición de aparente claridad lingüística y taxativo contenido que, durante muchos años, ha supuesto un claro tapujo al tráfico jurídico y la operativa del crédito bancario, ha sido finalmente derogado por el artículo 3.2 de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica.

A pesar de que en la redacción originaria de la Ley Hipotecaria en 1861 no se incluyó, esta norma limitativa de la fe pública registral ha gozado de una vida larga, si bien no demasiado feliz, por las innumerables críticas recibidas y por los problemas prácticos que ha generado, como luego comentaremos.

Incorporado a la Ley Hipotecaria en la reforma de 1869 y retocado en la de 1877, (que añadió la contraexcepción del párrafo segundo, relativo a los herederos forzosos), el artículo 28 de la Ley Hipotecaria fue, a su vez, modificado en la reforma de 21 de abril de 1909, para reducir el plazo de la limitación a los dos años. Por su parte, la ley de 30 de diciembre de 1944 estableció el dies ad quo de la misma en la fecha del fallecimiento del causante, en lugar de la de la inscripción registral, como hasta entonces se computaba.

A diferencia de la nueva ley de 2021, aquella última reforma sí estableció un régimen de derecho intertemporal, en la Disposición Transitoria 7ª, donde decía que se aplicaba sólo a las sucesiones causadas a partir del 1 de julio de 1945. Hubiera sido deseable que la normativa actual precisara también el alcance de la reforma, a fin de evitar algunos problemas prácticos en su aplicación. ¿La derogación del precepto se producía con efecto retroactivo o era aplicable únicamente a las herencias que se inscribían con posterioridad a su entrada en vigor? Sobre ello y para tratar de zanjar con esas dudas se ha pronunciado la resolución que después analizaremos.

Pero antes convendría hacer un repaso al contexto en el que nos encontrábamos hasta entonces, para así poder entender el alcance de la repercusión de la resolución de 2022.

En primer lugar, este precepto no exigía expresamente que dicha limitación temporal se hiciera constar en la inscripción de las herencias en las que podría resultar aplicable. Y ello, a diferencia de una limitación similar, la del Art. 207 Ley Hipotecaria, que también exceptuaba la aplicación de la fe pública registral durante el plazo de dos años, para ciertos casos de inmatriculación de fincas. A partir de la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en este último artículo se recogía explícitamente esa exigencia: "Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación".

Al tratarse de una limitación derivada de la propia ley, cuyo conocimiento se presume y, pudiendo haber incorporado el legislador esa exigencia también respecto al artículo 28, sin haberse recogido, se plantearon muchas dudas en la práctica registral.

Y de esas dudas surgió, a su vez, una gran disparidad de opiniones entre los registradores. Resultando que, en algunos casos, se hacía constar sólo en las inscripciones de herencia a favor de quienes no fueran herederos forzosos (puesto que sólo a las transmisiones de fincas por ellos realizadas se les podía aplicar la limitación). Otros compañeros, en cambio, entendiendo que la limitación procedía ex lege, nunca lo reflejaban en el asiento, con independencia de quiénes fueran los adquirentes de la herencia. Y mayor confusión y heterogeneidad surgía en la práctica registral catalana, puesto que la legítima tiene en este derecho autonómico un carácter bien distinto al del derecho común, como ahora explicaremos.

Incluso la jurisprudencia añadió más confusión al tema, así la antigua Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1909, muy criticada doctrinalmente, consideró aplicable la limitación del artículo 28 L. H. a las ventas realizadas por un cónyuge supérstite catalán, en pro de una hija extramatrimonial. Si bien es cierto que la posición del viudo en Cataluña es peculiar, por cuanto su legítima se limita al usufructo de la herencia, ello no le priva de la cualidad de heredero forzoso, y por ello no debería resultar aplicable a su sucesión.

La polémica iba más allá de si se debía recoger o no en el asiento. Lo conflictivo era la publicidad que se daba de dichas fincas. Si la recogíamos en el apartado de observaciones de las notas simples, saltaban chispas y levantaban suspicacias, pero si la incluíamos como una verdadera carga (naturaleza que dudosamente podía tener) era cuando ocasionaba auténticos problemas. Pues si bien no es propiamente una carga de la finca, en la práctica implicaba un muro para la obtención de financiación. Y ello porque ningún banco quería conceder un préstamo al que compraba de quien, a pesar de constar registralmente como dueño, durante los dos primeros años desde la apertura de la sucesión, no podía transmitir la finca con plenas garantías de titularidad. Y así, lo que generalmente es la bandera de la garantía en el tráfico jurídico, esto es un título registral, quebraba justo en el momento que más se necesitaba:

cuando se quería obtener financiación o transmitir la finca con facilidad.

¿Y qué debíamos hacer los registradores catalanes? Pues ante toda esa profusión de opiniones, se alzó la voz de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en distintas resoluciones, entre la que podemos destacar la de 12 de junio de 2020, que recogía la doctrina ya implantada en la de 4 de septiembre de 2019.

El centro directivo, después de proclamar su competencia sobre el caso, hizo dos afirmaciones clave: que la suspensión del artículo 28 protege al sucesor real frente al heredero aparente, no sólo al legitimario; y que la misma se ha de aplicar también en Cataluña, aunque la legítima catalana tenga la consideración de derecho de crédito o pueda ser abonada en dinero.

En el caso concreto, se trataba de una solicitud de cancelación de la limitación del artículo 28, mediante la presentación de un acta de notoriedad en la que se declaraba la inexistencia de legitimarios.

Tradicionalmente, se había sostenido que el fundamento de la limitación era la aparición de alguna otra persona desconocida con derecho a la herencia, especialmente en un contexto histórico en el que muchos españoles partían a Cuba u otras tierras de Ultramar. La propia desaparición de las colonias españolas, así como la creación del Registro de Actos de Última Voluntad, por R. D. de 14 de noviembre de 1845, que aportó una mayor certeza sobre cuáles eran los realmente llamados a la sucesión, favoreció un cambio de circunstancias.

Sin embargo, todavía hoy, que tanto hemos ganado en seguridad jurídica, resulta posible la aparición, por ejemplo, de un testamento ológrafo no inscrito, que eche por tierra la apariencia de quienes eran los herederos del causante. Entre herederos reales y aparentes surgirá un conflicto que, a nivel sustantivo, se va a resolver aplicando las normas del Derecho Civil. En el aspecto registral, contábamos con una regla específica, que nos planteaba dos escenarios: que hubiera transcurrido el plazo de los dos años, o que todavía no hubiera pasado.

En el caso de aquella resolución, la Dirección General no admitió la pretendida cancelación de la limitación porque la no existencia de legitimarios no obsta para que pueda aparecer alguna otra persona que -sin serlo- tenga derecho a la herencia. Y esa persona, debe quedar blindada frente a los que dentro del mencionado plazo de dos años adquieran del heredero aparente y lo hagan con los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria: esto es a título oneroso y de buena fe. Puesto que, de no ser por la limitación del 28LH, su adquisición decaería frente a aquellos otros adquirentes que hubieran inscrito su título en el Registro.

Caso distinto es el de que los aparentemente llamados a la sucesión sean los herederos forzosos del causante. Y decimos aparentemente, porque podría ser que apareciera otro testamento desconocido, o que el primero hubiera sido declarado nulo, que fuera revocado, que adoleciera de vicios del consentimiento, etc. El legislador quiso establecer una excepción para estos casos en los que, con altas probabilidades, el "heredero aparente" va a ser a su vez el "heredero real", esto es: va a tener derecho

a la herencia por ser una de esas personas a las que la ley garantiza una parte del caudal hereditario. De ahí el sentido de la excepción, pues las probabilidades de que sea vencido por un hipotético sucesor con preferencia se reducen notablemente.

Ciertamente, como ya afirmó el Centro Directivo en Resolución de 21 de noviembre de 2018, la legítima catalana es un derecho de crédito, y así lo refrenda el artículo 451-1 del Código Civil Catalán, que la presenta como el derecho a obtener en la sucesión del causante un valor que éste puede atribuir por cualquier título. Si el causante no ha determinado la forma en que se ha de pagar al legitimario, el heredero puede optar entre pagarla en bienes o incluso en dinero, aunque no lo hubiera en la herencia. Supongamos, no obstante, que aquel ha decidido pagar al legitimario su crédito con bienes inmuebles, y después de inscribirlos, los transmite a un tercero del art. 34 L. H. Éste quedará amparado por la fe pública registral, quedará blindado por el Registro, y ello, porque adquirió de un legitimario al que le resulta aplicable la excepción del artículo.

Ante este panorama, nos encontramos con que, en inscripciones de herencia causadas a favor de no legitimarios, que en la práctica son numerosas, (pensemos en hermanos o sobrinos de fallecidos solteros sin hijos ni padres), aparece todavía la limitación del artículo 28, hoy ya derogado. ¿Qué pasa con esas limitaciones que tanto daño han estado causando en la práctica bancaria en particular y en el tráfico jurídico en general? ¿Las podemos cancelar sin más?

Como ya hemos apuntado más arriba, la causa de las dudas es la ausencia de un régimen de derecho transitorio específico para estas situaciones.

En principio, en la práctica registral teníamos la siguiente situación: respecto de las herencias que se inscribían después de la entrada en vigor de la ley 8/2021, es decir, después del 3 de septiembre de 2021, resultaba indubitado que no debíamos inscribirlo con la limitación pues ésta ya no estaba vigente (fueran o no a favor de herederos forzosos). Por otro lado, las herencias que ya estaban inscritas con la misma limitación, puesto que se decidió por el registrador -titular actual o no- recogerlo en los folios, suscitaban mayores dudas. Algunos compañeros justificaban que la norma no tenía carácter retroactivo y por ello, mantenían su vigencia hasta que transcurrieran los dos años desde el fallecimiento del causante, pues para ellas seguía rigiendo el derogado artículo 28 de la Ley Hipotecaria y no debían ser objeto de cancelación automática. Si bien, éste no era el sentir de todos los registradores.

Para poner fin a la discusión, o al menos intentarlo, pues quedan ciertos flecos sueltos, ha sido publicada la reciente Resolución de 5 de enero de 2022, que ha aceptado la teoría de la retroactividad radical de la norma, permitiendo por ello su cancelación. Si bien, Joaquín Delgado Ramos apunta, como comentario a la misma, que la Dirección General sólo se ha pronunciado en cuanto al aspecto de técnica registral o procedimental. Pero, en puridad, está tratando sólo la cuestión de aquellas "menciones" contenidas en los libros, esas limitaciones que deberemos ya eliminar. No puede, en cambio, entrar a decidir si en un concreto conflicto se aplicaría o no el principio de la fe pública registral, pues sólo los órganos judiciales pueden tener esa competencia. Centrémonos, por tanto, en la cuestión de la práctica registral, que es lo que nos

ocupa y lo que está desarrollando la citada resolución.

Como nos recuerda la Dirección General, la razón de ser de la reforma de 2021, según la propia Exposición de Motivos de la Ley 8/2021, es la escasa casuística de conflictos de derechos que pueden surgir en la práctica en herencias a favor de colaterales y extraños, comparada con el enorme perjuicio que esa mención en los libros registrales, y por ende en su publicidad, ocasionaba en el tráfico jurídico causando situaciones antieconómicas, ralentizando los procesos de financiación, y exasperando a los solicitantes de la misma y a las propias entidades bancarias, que no terminaban de entender aquella vetusta norma.

Por todo ello, la decisión es contundente: la limitación del artículo 28 de la ley, así como todo lo que conlleva, ha de desaparecer del Registro de la Propiedad, radicalmente y con independencia de su fecha.

Si bien la norma de 2021 guardó silencio sobre este punto y, a pesar de ser la irretroactividad de las normas la regla general en nuestro sistema legislativo, esta resolución establece claramente la aplicación de su artículo 3.2 a cualquier inscripción. Se considera un claro ejemplo de retroactividad tácita, pues así lo requiere el sentido, carácter y fin de la norma y lo hace de una forma radical o en máximo grado, es decir, sin atender a cuestiones temporales, sino para todas las inscripciones sin excepción.

Y recuerda la doctrina de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional, que admite la retroactividad de las leyes siempre que no haya perjuicio de derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares (que no es el caso).

Refuerza su argumento con dos ideas: es de justicia material y de respeto a la igualdad dar el mismo trato a herencias que acceden al Registro antes y después del 3 de septiembre de 2021. Por otro lado, el interesado en evitar los perjuicios derivados de la aparición de un heredero real tiene a su disposición otros mecanismos cautelares como la anotación preventiva de demanda del artículo 42 de la Ley Hipotecaria que, igualmente, enervará la fe pública registral.

Admitida, por todo ello, la posibilidad, o más bien la necesidad, de hacer salir del Registro cualquier vestigio de la limitación del artículo 28, quedan, no obstante, algunos extremos por atar.

¿Debemos los registradores cancelarla en todo caso y de oficio? ¿Debemos respetar el principio de rogación y pedir que sea solicitado por instancia o en algún documento presentado para la práctica de otro asiento o podemos actuar de igual forma que si se tratase de un asiento caducado y, ex Art. 353 del Reglamento Hipotecario, cancelarlo al expedir cualquier certificación sobre la finca, por ejemplo?

La práctica registral ofrecerá la respuesta y es muy posible que en cada Registro se actúe de una forma distinta, tal como ocurrió en relación con la constancia de la limitación en su día. En cualquier caso, esta doctrina ha de ser bien valorada, puesto que pone fin a enormes problemas en la práctica diaria de nuestras oficinas y aporta

agilidad y seguridad en el sistema económico de nuestro país.

VI

NOVEDADES LEGISLATIVAS

VI.1. LEY 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. (DOGC 07 de marzo de 2022)

LLEI 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge. (DOGC 07 de març de 2022)