

# Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS  
REGISTRALES DE CATALUÑA



**Decanato Autonómico de los Registradores de la  
Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Ca-  
taluña.**

*Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.*

*En esta nueva edición del Boletín del Servicio de  
Estudios Registrales de Cataluña, queremos agradecer  
especialmente la cesión de la imagen que hemos  
utilizado para la portada y contraportada al  
[Sr. Manuel R. Avís](#)*

**EDICIÓN Y MAQUETACIÓN**  
*ELISABETH PURSALS PÉREZ*  
*SARA CÁCERES GARCÍA*

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Passeig de la Zona Franca, 109

08038 - Barcelona

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157.1993

# 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*

*D<sup>a</sup> MERCEDES TORMO SANTONJA*

*D. ANTONIO GINER GARGALLO*

*D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ*

*D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS*

*D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO*

---

**Núm. 218**

SEPTIEMBRE-OCTUBRE 2022

---



<b>I.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN</b>	
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCION JUS/2890/2022 27 SEPTIEMBRE, dictada en el recurso interpuesto por el Notario de Sant Joan de Vilatorrada D. Manuel Tejuca González contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad de de Manresa núm. 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no constar si la vivienda transmitida constituye o no domicilio familiar y si se tiene la libre disposición del mismo o no. (DOGC 05/10/2022).</b>	<b>22</b>
<b>I.1.</b>	<b>RESOLUCIÓ JUS/2890/2022, de 27 de setembre, dictada en el recurs governatiu interposat per Manuel Tejuca González, notari de Sant Joan de Vilatorrada, contra la qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Manresa núm. 1 que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda per no constar si l'habitatge constitueix o no domicili familiar i si té la lliure disposició de la mateixa o no. (DOGC 05/10/2022)</b>	<b>23</b>
<b>I.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN JUS/3256/2022, de 19 de octubre, dictada en el recurso interpuesto por Jaime Agustín Justribó, notario de Barcelona, contra la calificación negativa de 8 de junio de 2022 del registrador titular del Registro de la Propiedad de Figueres que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y manifestación de herencia. (DOGC de 28/10/2022).</b>	<b>24</b>
<b>I.2.</b>	<b>RESOLUCIÓ JUS/3256/2022, de 19 d'octubre, dictada en el recurs interposat per Jaime Agustín Justribó, notari de Barcelona, contra la qualificació negativa de 8 de juny de 2022 del registrador titular del Registre de la Propietat de Figueres que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació i manifestació d'herència. (DOGC 28/10/2022).</b>	<b>25</b>
<b>II.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA</b>	
<b>II.A.</b>	<b>BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ</b>	
<b>II.A.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>28</b>
	Registro de Álora. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE</b>	

	<b>DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>29</b>
	Registro de Álora. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>30</b>
	Registro de Álora. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>32</b>
	Registro de Adra. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>32</b>
	Registro de Torrijos. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO ES NECESARIO PARA PRACTICAR LA ANOTACIÓN DE PRÓRROGA LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL NI ES ÓBICE LA REVOCACIÓN DEL CIF DE SU TITULAR.	
<b>II.A.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>33</b>
	Registro de Concentaina. BASES GRÁFICAS: NO PUEDE PRACTICARSE LA INSCRIPCIÓN CUANDO AL REGISTRADOR LE CONSTA LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
<b>II.A.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>34</b>
	Registro de Aoiz. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: POSICIÓN DEL FIDUCIANTE Y FIDUCIARIO EN LA FIDUCIA EN GARANTÍA EN DERECHO NAVARRO.	
<b>II.A.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>35</b>
	Registro de Marbella nº 4. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>36</b>
	Registro de Valencia nº 4. HERENCIA: SUCESIÓN SUJETA AL DERECHO DE FLORIDA (EEUU).	
<b>II.A.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b>	

	<b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>37</b>
	Registro de Madrid nº 29. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
<b>II.A.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>38</b>
	Registro de Granada nº 2. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.	
<b>II.A.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>38</b>
	Registro de Castellón de la Plana nº 4. HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO.	
<b>II.A.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>39</b>
	Registro de San Sebastián de los Reyes nº 1. ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: APORTACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS DEL CONTRATO.	
<b>II.A.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>40</b>
	Registro de Palma de Mallorca nº 4. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>41</b>
	Registro de Almoradí. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL PROCESO PENAL CUANDO SE EJERCE ACCIÓN CIVIL DE LA QUE PUEDE RESULTAR LA NULIDAD DE UNA INSCRIPCIÓN.	
<b>II.A.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>42</b>
	Registro de Madrid nº 10. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>43</b>
	Registro de Purchena. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>44</b>
	Registro de Chipiona. DOBLE VENTA: CALIFICACIÓN REGISTRAL.	
<b>II.A.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>44</b>

	Registro de Sevilla nº 6. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN.	
<b>II.A.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>45</b>
	Registro de Valencia nº 14. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
<b>II.A.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>46</b>
	Registro de Purchena. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.	
<b>II.A.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>47</b>
	Registro de Barcelona nº 24. HERENCIA: PARTICIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIAS.	
<b>II.A.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>48</b>
	Registro de Ayamonte. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA. CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN: NO ACREDITACIÓN DEL ESTADO CIVIL DEL ADQUIRENTE.	
<b>II.A.24.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>49</b>
	Registro de Vitoria nº 5. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CASO EN EL QUE HA PRECEDIDO UN PROCEDIMIENTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.	
<b>II.A.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>50</b>
	Registro de Sevilla nº 12. HIPOTECA: SUBROGACIÓN DE UN NUEVO ACREEDOR SEGÚN LA LEY 2/1994.	
<b>II.A.26.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>51</b>
	Registro de Albacete nº 3. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN EN CASO DE COPIA PARCIAL DE ESCRITURA.	
<b>II.A.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>52</b>
	Registro de Granada nº 6. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.	

<b>II.A.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>53</b>
	Registro de Gandía nº 4. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>55</b>
	Registro de Algete. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: NO SE EXTIENDE A UN NEGOCIO PREVIO MENCIONADO EN LA ESCRITURA.	
<b>II.A.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>56</b>
	Registro de Caldas de Reis. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
<b>II.A.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>57</b>
	Registro de Granada nº 6. PRINCIPIO DE ROGACIÓN: LA SOLICITUD DE NO INSCRIPCIÓN POR PARTE DE UN INTERESADO NO IMPIDE A OTRO SOLICITAR QUE SE INSCRIBA	
<b>II.A.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>58</b>
	Registro de Aoiz. DOCUMENTOS PRIVADOS: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE: CANCELACIÓN.	
<b>II.A.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>59</b>
	Registro de Alcalá de Henares nº 4. HERENCIA: ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS ABINTESTATO. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: HAY QUE ACREDITARLO EN LOS ACTOS DE TRASCENDENCIA TRIBUTARIA.	
<b>II.A.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>60</b>
	Registro de Marchena. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>61</b>
	Registro de Mijas nº 3. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b>	

	<b>(BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>63</b>
	Registro de Tarrasa nº 2. PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL DE FINCA HIPOTECADA: NORMATIVA APLICABLE	
<b>II.A.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>63</b>
	Registro de Valencia nº 14. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: CONGRUENCIA DE LA RESOLUCIÓN CON EL PROCEDIMIENTO.	
<b>II.A.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>64</b>
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	
<b>II.A.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>65</b>
	Registro de Piedrabuena. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
<b>II.A.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE AGOSTO DE 2022. (BOE</b> <b>DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>66</b>
	Registro de Molina de Segura nº 1. DOBLE INMATRICULACIÓN: CORRESPONDE AL REGISTRADOR DECIDIR FUNDADAMENTE SI HAY SUFICIENTES INDICIOS PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO	
<b>II.A.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>66</b>
	Registro de Pamplona nº 4. DERECHO FORAL NAVARRO: DONACIÓN EN FAVOR DE UN MENOR ESTABLECIENDO REGLAS ESPECIALES PARA LA ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL BIEN DONADO.	
<b>II.A.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>68</b>
	Registro de Marbella nº 4. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b> <b>(BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>69</b>
	Registro de Don Benito. PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS	

## TRANSMISIONES.

- II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 70**  
 Registro de Madrid nº 18.  
 HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 AL CÓNYUGE DEL TITULAR DE LA FINCA A LOS EFECTOS DEL 1320 CC EN LOS CASOS DE NEGOCIO COMPLEJO.
- II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 71**  
 Registro de Madrid nº 9.  
 SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.
- II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 72**  
 Registro de Málaga nº 11.  
 SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.
- II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 74**  
 Registro de Badalona nº 1.  
 HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.
- II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 75**  
 Registro de Leganés nº 1.  
 DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS PARA INSCRIBIR LAS SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.
- II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 75**  
 Registro de La Seu d'Urgell.  
 PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS FRENTE A TERCEROS ADQUIRENTES.
- II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 77**  
 Registro de Santa Lucía de Tirajana.  
 PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: REQUISITOS.
- II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 77**  
 Registro de Palma de Mallorca nº 4.  
 DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: LEX REI SITAE.
- II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022). ..... 78**

	Registro de Sevilla nº 17. PROPIEDAD HORIZONTAL: DETERMINACIÓN DE LOS PROPIETARIOS QUE ADOPTARON UN ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.	
<b>II.A.53.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>79</b>
	Registro de Chantada. HERENCIA: FACULTADES DEL ALBACEA CONTADOR PARTIDOR.	
<b>II.A.54.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>80</b>
	Registro de Alicante nº 4. PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO Y EXTENSIÓN DE LA PUBLICIDAD.	
<b>II.A.55.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>81</b>
	Registro de Avilés nº 2. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.56.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>82</b>
	Registro de Escalona. BIENES GANANCIALES: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.	
<b>II.A.57.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>83</b>
	Registro de Fuenlabrada nº 1. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
<b>II.A.58.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>84</b>
	Registro de Almería nº 3. DERECHO FORAL CATALÁN: ACTUACIÓN DEL TUTOR.	
<b>II.B.</b>	<b>PEDRO ÁVILA NAVARRO</b>	
<b>II.B.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>85</b>
	SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES SÍ AFECTA A VIVIENDAS PAREADAS CON JARDÍN PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS	

	DEPARTAMENTOS	
<b>II.B.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>86</b>
	INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA YA INMATRICULADA	
<b>II.B.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>87</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL CIERRE DEL REGISTRO POR BAJA FISCAL NO CONSTA A LA ANOTACIÓN O SU PRÓRROGA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO REQUIERE QUE LA RESOLUCIÓN QUE LA ORDENA SEA FIRME	
<b>II.B.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>87</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>88</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO	
<b>II.B.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>88</b>
	SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS	
<b>II.B.7.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>89</b>
	HERENCIA: NECESIDAD DEL «PROBATE» EN EL SISTEMA DEL «COMMON LAW» EXTRANJEROS: EN SU HERENCIA, NECESIDAD DEL «PROBATE» EN EL SISTEMA DEL «COMMON LAW»	
<b>II.B.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>89</b>
	TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES EL BUROFAX POR EL QUE SE REMITE UN DOCUMENTO EN FOTOCOPIA	

	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE DEL BUROFAX POR EL SE REMITE UN DOCUMENTO EN FOTOCOPIA	
<b>II.B.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>90</b>
	BIENES GANANCIASLES: NECESIDAD DE NOTIFICAR LA DEMANDA DE RESOLUCIÓN AL CÓNYUGE DEL TITULAR REGISTRAL	
<b>II.B.10.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>90</b>
	HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: DEBEN ENTENDERSE PERMITIDAS SOLO LAS DISPOSICIONES A TÍTULO ONEROSO HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: DEBE PRESUMIRSE LA SUBROGACIÓN REAL EN LOS BIENES ENAJENADOS	
<b>II.B.11.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>91</b>
	OPCIÓN DE COMPRA: NECESIDAD DE JUSTIFICAR EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE ENAJENACIÓN DE BIENES PÚBLICOS BIENES PÚBLICOS: NECESIDAD DE JUSTIFICAR EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE ENAJENACIÓN EN OPCIÓN DE COMPRA	
<b>II.B.12.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>91</b>
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.13.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>92</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERRELLA: NO PUEDE TOMARSE SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE QUERRELLA SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL	
<b>II.B.14.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>92</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.15.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>93</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.16.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>93</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR	

	REGISTRAL	
	PRINCIPIO DE PRIORIDAD: LOS DOCUMENTOS SE DESPACHAN POR RIGUROSO ORDEN DE PRESENTACIÓN	
<b>II.B.17.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>94</b>
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO PUBLICIDAD REGISTRAL: LA NOTA SIMPLE NO PUEDE PREVALECER SOBRE EL CONTENIDO DE LOS LIBROS REGISTRALES	
<b>II.B.18.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>94</b>
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD NO IMPIDE LA ADJUDICACIÓN SI LA FINCA SIGUE INSCRITA A NOMBRE DEL DEUDOR ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD TIENE EFECTOS ABSOLUTOS E IMPIDE LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES	
<b>II.B.19.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>95</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL REQUERIMIENTO DE PAGO DEBE HACERSE EN EL DOMICILIO FIJADO AL EFECTO	
<b>II.B.20.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>95</b>
	BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN HEREDITARIA DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL SIENDO SOLTERA LA CAUSANTE	
<b>II.B.21.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>96</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIA MANIFESTACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA URBANA HIPOTECA: EJECUCIÓN: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO O DECLARACIÓN DE LIBERTAD DE ARRENDAMIENTOS ESTADO CIVIL: EL ESTADO DE DIVORCIADO SE ACREDITA POR MERA DECLARACIÓN, SALVO QUE AFECTE A UNA TITULARIDAD INSCRITA	
<b>II.B.22.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>96</b>
	INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS DEL ART. 205 LH	
<b>II.B.23.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>97</b>
	HIPOTECA: SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN: NO ES INDISPENSABLE LA CERTIFICACIÓN DE SALDO DEL PRIMER ACREEDOR	
<b>II.B.24.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>97</b>

	TÍTULO INSCRIBIBLE: SUFICIENCIA DE LA COPIA PARCIAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA	
<b>II.B.25.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>98</b>
	OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD, PROCEDENTE SOBRE FINCA RÚSTICA	
<b>II.B.26.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE Y DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>98</b>
	SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS	
<b>II.B.27.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>99</b>
	COMRAVENTA: ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO MEDIANTE IMPUTACIÓN DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO	
<b>II.B.28.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>99</b>
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.29.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>100</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: LA VINCULACIÓN DE UN ANEJO OMITIDA EN LA INSCRIPCIÓN PUEDE HACERSE CONSTAR MÁS TARDE	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA OB REM	
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA REPRESENTACIÓN DE LOS INTERESADOS SE PRESUME EN EL PRESENTANTE	
<b>II.B.30.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>101</b>
	CANCELACIÓN: DENEGACIÓN POR CADUCIDAD DE UN DERECHO DE SUPERFICIE EN REALIDAD NO EXTINGUIDO	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: EL DOCUMENTO PRIVADO DEBE TENER FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE O RATIFICADAS ANTE EL REGISTRADOR	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: PRESENTACIÓN DE INSTANCIA PRIVADA A TRAVÉS DE LA WEB DEL COLEGIO DE REGISTRADORES	
<b>II.B.31.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>102</b>
	HERENCIA: LA RENUNCIA DE HEREDEROS Y SUS SUSTITUTOS IMPONE LA APERTURA DE LA SUCESIÓN INTESTADA	

	IMPUESTOS: ES NECESARIO EL NIF DE LOS HEREDEROS RENUNCIANTES	
<b>II.B.32.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>102</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA SUBASTA EN EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DEBE NOTIFICARSE AL TITULAR REGISTRAL	
<b>II.B.33.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>103</b>
	BIENES GANANCIALES: NO PUEDE EJECUTARSE LA PARTE DE UN CÓNYUGE SOBRE UNA FINCA GANANCIAL ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE EJECUTARSE LA PARTE DE UN CÓNYUGE SOBRE UNA FINCA GANANCIAL	
<b>II.B.34.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>103</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	
<b>II.B.35.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>104</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
<b>II.B.36.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>104</b>
	DOBLE INMATRICULACIÓN: APRECIACIÓN DE INEXISTENCIA DE DOBLE INMATRICULACIÓN ALEGADA	
<b>II.B.37.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>105</b>
	DERECHO NAVARRO: LIBERTAD PARA ESTABLECER EL RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES DE HEREDEROS MENORES	
<b>II.B.38.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>105</b>
	SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS	
<b>II.B.39.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b>	<b>106</b>
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE	
<b>II.B.40.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b>	

	<b>(BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>107</b>
	VIVIENDA FAMILIAR: NO ES NECESARIO CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE PARA ACTOS COMPLEJOS EN QUE SE ADQUIERE CON HIPOTECA	
<b>II.B.41.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>107</b>
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: DETERMINACIÓN DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN	
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: POSIBILIDAD DE TASACIÓN PARA SUBASTA SEGÚN EL VALOR CUANDO SE TERMINE LA OBRA	
<b>II.B.42.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>108</b>
	DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA	
<b>II.B.43.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>108</b>
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE RESOLUCIÓN JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL	
	DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
<b>II.B.44.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>109</b>
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: EL DOCUMENTO PRIVADO DEBE TENER FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE O RATIFICADAS ANTE EL REGISTRADOR	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: PRESENTACIÓN DE INSTANCIA PRIVADA A TRAVÉS DE LA WEB DEL COLEGIO DE REGISTRADORES	
<b>II.B.45.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>110</b>
	SOCIEDAD CIVIL: PUEDE TENER PERSONALIDAD JURÍDICA E INSCRIBIR BIENES A SU FAVOR	
	EXTRANJEROS: LA SOCIEDAD CIVIL EXTRANJERA PUEDE INSCRIBIR BIENES A SU FAVOR	
<b>II.B.46.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>110</b>
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO DE MODIFICACIÓN ANTERIOR A ADQUISICIONES INSCRITAS	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: DEBE CONSTAR EL NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS QUE HAYAN INTERVENIDO EN ACUERDO DE	

	MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS	
<b>II.B.47.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>111</b>
	HERENCIA: FACULTADES DEL ALBACEA AUTORIZADO POR LOS HEREDEROS PARA ACTOS POSTERIORES A LA PARTICIÓN	
<b>II.B.48.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>111</b>
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE PUBLICIDAD PARA FINALIDADES DISTINTAS DE LAS PROPIAS DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL PUBLICIDAD REGISTRAL: PUBLICIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS	
<b>II.B.49.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>112</b>
	SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS ACTOS DE GRAVAMEN SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	
<b>II.B.50.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>112</b>
	BIENES GANANCIALES: EN LA APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DEBE CONSTAR EL CARÁCTER GRATUITO U ONEROSO	
<b>II.B.51.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>113</b>
	HERENCIA: EN CATALUÑA, REPRESENTACIÓN DE UN HEREDERO POR OTRO, SU TUTOR CATALUÑA: REPRESENTACIÓN DE UN HEREDERO POR OTRO, SU TUTOR CATALUÑA: INTERVENCIÓN DEL TUTOR CON CONFLICTO DE INTERESES	
<b>III.</b>	<b>RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL</b>	
<b>III.1.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>115</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: NO ES NECESARIO REGULAR EN ELLOS CUESTIONES YA REGULADAS EN LA LEY	
<b>III.2.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>115</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL ADMINISTRADOR MANCOMUNADO NO PUEDE «DELEGAR» SUS FUNCIONES EN UN APODERADO	
<b>III.3.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022.</b>	

	<b>(BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>115</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL	
<b>III.4.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>116</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA POR TERCERO DE CONFIANZA NO CUMPLE CON LA EXIGENCIA ESTATUTARIA DE «CORREO CERTIFICADO»	
<b>III.5.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>116</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: DETERMINACIÓN DEL DOMICILIO SIN NÚMERO DEL EDIFICIO	
<b>III.6.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>116</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEPÓSITO CUANDO EL AUDITOR EXPRESA OPINIÓN DESFAVORABLE	
<b>III.7</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>117</b>
	SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: DETERMINACIÓN DEL OBJETO SOCIAL CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN CONJUNTA DE UN DOCUMENTO Y DEL DE SU RECTIFICACIÓN	
<b>III.8.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>117</b>
	EMPRENDEDORES: NO PUEDEN INSCRIBIRSE COMO TALES LOS QUE NO EJERCEN EN SU PROPIO NOMBRE	
<b>III.9.</b>	<b>RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).</b> .....	<b>117</b>
	DOCUMENTO JUDICIAL: LA SENTENCIA DICTADA CON ALLANAMIENTO NO SUPLE A LAS ESCRITURAS QUE CONFIRMA REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES PERO NO EL NOMBRAMIENTO	
<b>IV.</b>	<b>SENTENCIAS DEL TSJCAT DE INTERÉS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL</b>	
<b>IV.1.</b>	<b>SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA. SALA CIVIL Y PENAL. 26 DE OCTUBRE DE 2022.</b> .....	<b>120</b>
<b>IV.1.</b>	<b>SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE</b>	

	<b>CATALUNYA. SALA CIVIL I PENAL. 26 D'OCTUBRE DE 2022. ....</b>	<b>120</b>
<b>IV.2.</b>	<b>SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA. SALA CIVIL Y PENAL. 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022. ....</b>	<b>120</b>
<b>IV.2.</b>	<b>SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA. SALA CIVIL I PENAL. 16 DE SETEMBRE DE 2022. ....</b>	<b>121</b>
<b>V.</b>	<b>SEMINARIOS DE CATALUÑA</b>	
<b>V1.</b>	<b>CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 04 DE OCTUBRE DE 2022.....</b>	<b>123</b>
	1.AUTORIZACIÓN ADIF OBRA NUEVA.	
	2.EXTRANJEROS. REM. ADQUISICIÓN PRIVATIVA.	
	3.ARRENDAMIENTO. CANCELACIÓN DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO.	
	4.CONCURSO.	
	5.CONCURSO. EMBARGO DE BIENES POR CRÉDITOS PRIVILEGIADOS.	
	6.ARRENDAMIENTO DE PARTE DE FINCA. CANCELACIÓN.	
	7.HIPOTECA Y VALOR DE TASACIÓN FUTURA.	
	8.URBANISMO. OBRA NUEVA. LICENCIA.	
	9.CANCELACIÓN DE LIMITACIÓN.	
	10.EXIGIBILIDAD DE LOS REQUISITOS DE UNA VENTA ENTRE TERCEROS.	
	11.JUICIO DE SUFICIENCIA.	
	12.PACTO DE SUPERVIVENCIA Y RENUNCIA.	
<b>V2.</b>	<b>CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 25 DE OCTUBRE DE 2022 .....</b>	<b>127</b>
	1. SUPERFICIES: SEGREGACIÓN Y BASES GRÁFICAS .	
	2. NOTAS POR FAX NOTARIALES.	
	3. REEMBARGO.	
	4. MEDIACIÓN CONCURSAL Y PRÓRROGA DE EMABRGO.	
	5. CÉDULA DE HABITABILIDAD EN DISOLUCIONES SOCIALES.	
	6. FUNDACIONES Y DESTINO DE SUS BIENES.	
	7. NOTA MARGINAL DEL ARTÍCULO 659.3 LEC Y STS 4.5.2021.	
	8. CONDICIÓN RESOLUTORIA: 621-54 Y VENTA EN GLOBO.	
	9. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO COMO EXPECTATIVA.	
<b>V1.</b>	<b>QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 04 D'OCTUBRE DE 2022.....</b>	<b>131</b>
	1. AUTORITZACIÓ ADIF OBRA NOVA.	
	2. ESTRANGERS. REM. ADQUISICIÓ PRIVATIVA.	
	3. ARRENDAMENT. CANCEL•LACIÓ DE DRET D'ARRENDAMENT.	
	4. CONCURS.	
	5. CONCURS. EMBARGAMENT DE BÉNS PER CRÈDITS PRIVILEGIATS.	
	6. ARRENDAMENT DE PART DE FINCA. CANCEL•LACIÓ.	

7. HIPOTECA I VALOR DE TAXACIÓ FUTURA.
8. URBANISME. OBRA NOVA. LLICÈNCIA.
9. CANCEL·LACIÓ DE LIMITACIÓ.
10. EXIGIBILITAT DELS REQUISITS D'UNA VENDA ENTRE TERCERS.
11. JUDICI DE SUFICIÈNCIA.
12. PACTE DE SUPERVIVÈNCIA I RENÚNCIA.

<b>V2.</b>	<b>QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 25 D'OCTUBRE DE 2022.....</b>	<b>135</b>
	1. SUPERFÍCIES: SEGREGACIÓ I BASES GRÀFIQUES.	
	2. NOTES PER FAX NOTARIALS.	
	3. REEMBARGAMENT.	
	4. MEDIACIÓ CONCURSAL I PRÒRROGA D'EMBARGAMENT.	
	5. CÈDULA D'HABILITAT EN DISSOLUCIONS SOCIALS.	
	6. FUNDACIONS I DESTÍ DELS SEUS BÉNS.	
	7. NOTA MARGINAL DE L'ARTICLE 659.3 LEC I STS 4.5.2021.	
	8. CONDICIÓ RESOLUTÒRIA: 621-54 I VENDA EN GLOBUS.	
	9. APROFITAMENT URBANÍSTIC COM A EXPECTATIVA.	

## **VI. ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

<b>1.</b>	<b>Proyecto de Ley para la mejora de las condiciones de trabajo y de Seguridad Social de las personas trabajadoras al servicio del hogar (procedente del Real Decreto-ley 16/2022, de 6 de septiembre). (121/000124).....</b>	<b>140</b>
<b>2.</b>	<b>Proyecto de Ley reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción. (121/000123).....</b>	<b>157</b>
<b>3.</b>	<b>Proyecto de Ley Orgánica por la que se modifica la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo, de salud sexual y reproductiva y de la interrupción voluntaria del embarazo. (121/000122).....</b>	<b>173</b>

## **VII. NOVEDADES LEGISLATIVAS**

<b>ESTATALES</b>	<b>.....</b>	<b>185</b>
<b>VII.1.</b>	Orden JUS/889/2022, de 12 de septiembre, por la que se modifica la composición del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 3 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. ...	185
<b>VII.2.</b>	RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD_núm. 4038-2022, contra los	

	artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7, 10 -en cuanto da nueva redacción al art. 7.1.c) Ley 24/2015-, 11, 12, 15 y la disposición transitoria de la Ley del Parlamento de Cataluña 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 22/09/2022) .....	185
<b>VII.3.</b>	RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD núm. 5630-2022, contra los artículos 2 a) y d), 3.1 y 4.1 del Decreto-ley de Cataluña 6/2022, de 30 de mayo, por el que se fijan los criterios aplicables a la elaboración, la aprobación, la validación y la revisión de los proyectos lingüísticos de los centros educativos, y artículos 2.1 y 2.4 de la Ley de Cataluña 8/2022, de 9 de junio, sobre el uso y el aprendizaje de las lenguas oficiales en la enseñanza no universitaria. (DOGC 22/9/2022) .....	185
<b>VII.4.</b>	Corrección de errores de la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación. (BOE 17 de septiembre de 2022). .....	185
<b>VII.5.</b>	Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. (BOE 29 de septiembre de 2022) .....	185
<b>VII.6.</b>	Ley 19/2022, de 30 de septiembre, para el reconocimiento de personalidad jurídica a la laguna del Mar Menor y su cuenca. (BOE 3 de octubre de 2022) .....	185
<b>VII.7.</b>	Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 313 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 5 de septiembre de 2022, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos. ....	185
<b>COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA.....</b>		<b>185</b>
<b>VII.8.</b>	Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 313, convocado por Resolución JUS/2661/2022, de 5 de septiembre.....	185

**VIII. ACTIVIDAD DEL DECANATO**

Newsletter Julio-Septiembre.....187

**IX. NOTÍCIAS DE INTERÉS**

- IX.1.** Los días 29 y 30 de septiembre de 2022 en la sede del ICAB, la Revista Jurídica de Catalunya organizó una **jornada RJC**, sobre la compraventa en Cataluña, poniendo énfasis en los cambios legislativos y jurisprudenciales en adaptación del Derecho Europeo en la que, Antonio J. Muñoz Navarro, censor y director adjunto al SERC participó en la IV mesa redonda hablando sobre la compraventa y Registro de la Propiedad. Bajo el mismo título Emilia Simó Garcia, registradora de la propiedad de Badalona núm. 3 escribió un artículo para el nuevo libro monográfico de la Revista Jurídica de Catalunya (RJC) que se presentó en la misma Jornada.....191
- IX.2.** Publicación en la **Revista Jurídica de Cataluña** núm. 3-2022, pgs. 585-626 el artículos sobre "Los derechos legales de adquisición preferente como instrumento de realización de la función social de la propiedad en materia de vivienda: consideración crítica del tanteo y retracto establecido por el Decreto Ley 1/2015 para la movilización de viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria." Por Rafael Arnaiz Ramos, Registrador de la Propiedad.....191

***I.***

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

***Luz Sunyer de la Puente***

**I.1. RESOLUCION JUS/2890/2022 27 SEPTIEMBRE, dictada en el recurso interpuesto por el Notario de Sant Joan de Vilatorrada D. Manuel Tejuca González contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad de de Manresa núm. 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no constar si la vivienda transmitida constituye o no domicilio familiar y si se tiene la libre disposición del mismo o no. (DOGC 05/10/2022).**

La DGDEJ, como ya hiciera en resoluciones 2540/2022 y 2451/2022 del 27 julio resuelve estimar el recurso en base a los siguientes fundamentos de derecho.

De acuerdo con los artículos 231-9y 234.3 el titular de una vivienda familiar que constituya el lugar de residencia estable de una pareja (matrimonial o no) debe contar con el asentimiento del otro integrante de la pareja para poder realizar cualquier acto de disposición o gravamen sobre la misma.

Ahora bien, también de acuerdo con el principio de protección de los adquirentes a título oneroso y de buena fe que inspira el ordenamiento jurídico catalán, el adquirente de una vivienda dispuesta unilateralmente por el titular registral de la misma, si éste manifiesta que la vivienda dispuesta no tiene la condición de familiar, aunque la manifestación sea inexacta, debe ser mantenido en su adquisición. De la misma manera, si dicha manifestación no se produce, y el cotitular impugna el negocio dispositivo realizado el adquirente no podrá ser mantenido en la adquisición o no tendrá eficacia el gravamen.

Esta regulación tiene como finalidad la protección de la vivienda familiar donde se desarrolla la convivencia familiar con independencia de que el titular sea una persona casada o conviviente en un modo de vida análogo.

La cuestión que plantea esta resolución es si comparece una persona soltera como disponente, ¿es preciso exigir la manifestación de que no tiene limitaciones en las facultades dispositivas derivadas de una convivencia familiar?

No lo entiende así la DGDEJ que considera que si el disponente manifiesta que es soltero, sin expresar su condición de conviviente, no puede trasladarse al notario la obligación de indagar nada mas allá; sino que la condición de unión o separación de hecho sólo debe constar a instancia de los interesados. Esto es, de la manifestación de estar soltero no puede deducirse la existencia o no de una convivencia. Así si el notario no está obligado a hacer indagaciones sobre la misma tampoco el registrador puede exigir una declaración en ese sentido.

Analiza el Centro Directivo las consecuencias de la falta de la manifestación.

Así, si el disponente sólo manifiesta que es soltero y no tiene relación de convivencia, la compraventa no tiene ninguna particularidad.

Si el disponente manifiesta que es soltero pero tiene una convivencia que no pone de manifiesto, puede ocurrir que la misma sea o no residencia habitual de la pareja. Si no lo es, nuevamente el negocio se perfecciona. En el caso de que además constituyera la residencia habitual de la pareja cabe equiparar la omisión de la

declaración a la manifestación inexacta, de manera que la compraventa mantendría su eficacia frente al adquirente a título oneroso y de buena fe sin perjuicio de la obligación de indemnizar impuesta al disponente (231-9.3CCC y 2354-3-2 CCC).

**I.1. RESOLUCIÓ JUS/2890/2022, de 27 de setembre, dictada en el recurs governatiu interposat per Manuel Tejuca González, notari de Sant Joan de Vilatorrada, contra la qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Manresa núm. 1 que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda per no constar si l'habitatge constitueix o no domicili familiar i si té la lliure disposició de la mateixa o no. (DOGC 05/10/2022)**

La DGDEJ, com ja fes en resolucions 2540/2022 i 2451/2022 del 27 juliol resol estimar el recurs sobre la base dels següents fonaments de dret.

D'acord amb els articles 231-9 i 234.3 CCC el titular d'un habitatge familiar que constitueixi el lloc de residència estable d'una parella (matrimonial o no) ha de comptar amb l'assentiment de l'altre integrant de la parella per a poder realitzar qualsevol acte de disposició o gravamen sobre aquesta.

Ara bé, també d'acord amb el principi de protecció dels adquirents a títol oneros i de bona fe que inspira l'ordenament jurídic català, l'adquirent d'un habitatge disposat unilateralment pel titular registral d'aquest, si el mateix manifesta que l'habitatge disposat no té la condició de familiar, encara que la manifestació sigui inexacta, ha de ser mantingut en la seva adquisició. De la mateixa manera, si aquesta manifestació no es produeix, i el cotitular impugna el negoci dispositiu fet, l'adquirent no podrà ser mantingut en l'adquisició o no tindrà eficàcia el gravamen.

Aquesta regulació té com a finalitat la protecció de l'habitatge familiar on es desenvolupa la convivència familiar amb independència que el titular sigui una persona casada o convivent d'una forma de vida anàloga.

La qüestió que planteja aquesta resolució és si compareix una persona soltera com a disposador, cal exigir la manifestació que no té limitacions en les facultats dispositives derivades d'una convivència familiar?

No ho entén així la DGDEJ que considera que si el disposador manifesta que és solter, sense expressar la seva condició de convivent, no pot traslladar-se-li al notari l'obligació d'indagar res més enllà; sinó que la condició d'unió o separació de fet només ha de constar a instàncies dels interessats. Això és, de la manifestació d'estar solter no pot deduir-se l'existència o no d'una convivència. Així si el notari no està obligat a fer indagacions sobre la mateixa tampoc el registrador pot exigir una declaració en aquest sentit.

Analitza el Centre Directiu les conseqüències de la falta de la manifestació.

Així, si el disposador només, manifesta, que és solter i no té relació de convivència, la compravenda no té cap particularitat.

Si el disposador manifesta que és solter, però té una convivència que no

posa de manifest, pot passar que la mateixa sigui o no residencia habitual de la parella. Si no ho és, novament el negoci es perfecciona. En el cas que a més constituís la residència habitual de la parella cal equiparar l'omissió de la declaració a la manifestació inexacta, de manera que la compravenda mantindria la seva eficàcia davant de l'adquirent a títol oneros i de bona fe sense perjudici de l'obligació d'indemnitzar imposada al disposador (.231-9.3 CCC i 2354-3-2 CCC).

**I.2. RESOLUCIÓN JUS/3256/2022, de 19 de octubre, dictada en el recurso interpuesto por Jaime Agustín Justribó, notario de Barcelona, contra la calificación negativa de 8 de junio de 2022 del registrador titular del Registro de la Propiedad de Figueras que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y manifestación de herencia. (DOGC de 28/10/2022).**

Se plantea en esta resolución, en primer lugar, **la normativa aplicable a una sucesión abierta en el 2021 bajo testamento otorgado en el 1989.**

En este punto tanto el notario como el registrador coinciden en señalar que la sucesión se ajustara a la normativa establecida por la Compilación de Derecho Civil de Cataluña 1960 y ello en base a lo establecido en las DT1º y 2º de la Ley 10/2008, 10 julio por el que se aprueba el Libro IV del CCC. Si bien la discrepancia entre ambos surge porque el registrador se remite al texto de 1960 y el notario al texto refundido de 1984, criterio que respalda el Centro directivo habida cuenta la modificación en la redacción del art. 114 del mismo cuerpo legal que es el que es objeto de estudio.

El segundo problema es el alcance de la institución hereditaria en favor de los hijos.

En el supuesto de hecho que se plantea la causante había otorgado testamento por el que nombraba heredero al marido y en el caso de premoriencia de éste designaba "por derecho de sustitución" nominativamente y por partes iguales a sus cinco hijos. Uno de éstos falleció con posterioridad al padre pero antes que la causante. La discusión se centra en si los hijos, nietos de la testadora, tienen que ser llamados a la sucesión de la abuela en la condición de sustitutos vulgares que ostentaba su madre o, si por el contrario, se entienden excluidos de la misma por considerar que dicho llamamiento se limita a los hijos de la testadora instituidos nominativamente.

El notario recurrente defiende la segunda tesis sobre una interpretación del art. 114 CDCC, que en su redacción de 1984 que señalaba que "salvo que fuera otra la voluntad del testador, si los legatarios o herederos eran designados no nominativamente o con expresión genérica "hijos" se entienden incluidos en el llamamiento todos los hijos matrimoniales, no matrimoniales o adoptivos así como nietos y descendientes cuyos padres hubieran muerto con antelación a la delación. Regla que posteriormente fue recogida en el artículo 144 CS y art 423-8.2 CCC. El notario concluye que si el llamamiento es nominativo en favor de los hijos del testador, no se entienden incluidos en el llamamiento los hijos de los hijos premuertos como sustitutos vulgares propios. En contra, si la designación es genérica, sin designación de nombres y a partes iguales el llamamiento se extiende a los hijos o descendientes de los hijos premuertos.

El registrador, en base al mismo art 114 CDC 1960, art 176 CDCC, art 144 CS y 425-4 CCC llega a la conclusión contraria y sitúa el problema en el momento en que se produce la delación.

El Centro Directivo da la razón al notario en cuanto a la interpretación del alcance del art 114 CDC señalando que ciertamente una institución genérica pone de manifiesto la voluntad de tratar de igual manera a todos los hijos mientras que una institución nominativa persigue dar un trato diferente a los hijos instituidos por su nombre.

Entiende la DG, sin embargo, que no conviene olvidar que el art 114 CDC es un artículo interpretativo de la voluntad del testador. Así resalta que, cuando el testador utiliza la expresión hijos y sin designarlos nominativamente, el llamamiento se extiende a todos los hijos y descendientes. Si bien, ello es así mientras no sea otra la voluntad del testador. Esta otra voluntad se puede manifestar o bien queriendo limitar el llamamiento genérico señalando como herederos a los hijos estrictamente o bien llamando genéricamente a los hijos designándolos por sus nombres y a partes iguales. En este caso se entienden incluidos en el llamamiento nietos o descendientes. Lo contrario a la institución genérica de herederos a favor de hijos del testador a que refiere el art CDC no es la institución nominativa a favor de los hijos mencionados sino la institución nominativa sólo a favor de algunos hijos o a favor de todos pero en partes desiguales. Una institución nominativa en favor de los hijos del testador a favor de todos y por partes iguales es un llamamiento genérico de herederos y por consiguiente regida por el art CDCC; así se entienden llamados los hijos y descendientes.

Por todo ello la DGDEJ confirma la calificación del registrador desestimando el recurso interpuesto.

**I.2. RESOLUCIÓ JUS/3256/2022, de 19 d'octubre, dictada en el recurs interposat per Jaime Agustín Justribó, notari de Barcelona, contra la qualificació negativa de 8 de juny de 2022 del registrador titular del Registre de la Propietat de Figueres que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació i manifestació d'herència. (DOGC 28/10/2022).**

Es planteja en aquesta resolució, en primer lloc, **la normativa aplicable a una successió oberta el 2021 sota testament atorgat el 1989.**

En aquest punt tant el notari com el registrador coincideixen a assenyalar que la successió s'ajustés a la normativa establerta per la Compilació de Dret Civil de Catalunya 1960 i això en base al que estableixen les DT1 i 2 de la Llei 10/2008, 10 juliol pel qual s'aprova el Llibre IV del CCC. Si bé la discrepància entre tots dos sorgeix perquè el registrador es remet al text de 1960 i el notari al text refós de 1984, criteri que dona suport al Centre directiu tenint en compte la modificació en la redacció de l'art. 114 del mateix cos legal que és el que és objecte d'estudi.

El segon problema és l'abast de la institució hereditària a favor dels fills.

En el supòsit de fet que es planteja la causant havia atorgat testament pel

qual nomenava hereu el marit i en el cas de premoriència d'aquest designava "per dret de substitució" nominativament i per parts iguals als seus cinc fills. Un d'aquests va morir posteriorment al pare però abans que la causant. La discussió se centra en si els fills, néts de la testadora, han de ser cridats a la successió de l'àvia en la condició de substituïts vulgars que ostentava la seva mare o, si per contra, se n'entenen exclosos per considerar que aquesta crida es limita als fills de la testadora instituïts nominativament.

El notari recurrent defensa la segona tesi sobre interpretació de l'art. 114 CDCC, que en la seva redacció de 1984 que assenyalava que "llevat que fos una altra la voluntat del testador, si els legataris o hereus eren designats no nominativament o amb expressió genèrica "fills" s'entenen inclosos en la crida tots els fills matrimonials, no matrimonials o adoptius així com néts i descendents els pares dels quals hagueren mort amb antelació a la delació. Regla que posteriorment va ser recollida a l'article 144 CS i art 423-8.2 CCC. El notari conclou que si la crida és nominativa en favor dels fills del testador, no s'entenen inclosos en la crida els fills dels fills premorts com a substituïts vulgars propis. En contra, si la designació és genèrica, sense designació de noms a parts iguals, la crida s'estén als fills o descendents dels fills premorts.

El registrador, segons el mateix art 114 CDC 1960, art 176 CDCC, art 144 CS i 425-4 CCC arriba a la conclusió contrària i situa el problema en el moment en què es produeix la delació.

El Centre Directiu dona la raó al notari en quant a la interpretació de l'abast de l'art 114 CDC assenyalant que certament una institució genèrica posa de manifest la voluntat de tractar de la mateixa manera tots els fills mentre que una institució nominativa persegueix donar un tracte diferent als fills instituïts pel seu nom.

Entén la DG, però, que no convé oblidar que l'art 114 CDC és un article interpretatiu de la voluntat del testador. Així ressalta que, quan el testador utilitza l'expressió fills i sense designar-los nominativament, la crida s'estén a tots els fills i descendents. Si bé això és així mentre no sigui una altra la voluntat del testador. Aquesta altra voluntat es pot manifestar o bé volent limitar la crida genèrica assenyalant com a hereus els fills estrictament o bé cridant genèricament els fills designant-los pels seus noms i a parts iguals. En aquest cas s'entenen inclosos a la crida nets o descendents. *El contrari a la institució genèrica d'hereus a favor de fills del testador a què fa referència l'art CDC no és la institució nominativa a favor dels fills esmentats sinó la institució nominativa només a favor d'alguns fills o a favor de tothom però en parts desiguals.* Una institució nominativa a favor dels fills del testador a favor de tots i per parts iguals és una crida genèrica d'hereus i, per tant, regida per l'art CDCC; així s'entenen anomenats els fills i descendents.

Per tot això, la DGDEJ confirma la qualificació del registrador desestimant el recurs interposat.

***II.***

***RESOLUCIONES DE LA  
DGSJFP EN MATERIA CIVIL  
E HIPOTECARIA***

***Basilio Javier Aguirre Fernández  
Pedro Ávila Navarro***

---

## II.A. BASILIO AGUIRRE

### II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).

#### Registro de Álora.

#### **SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión

de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

## II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).

### Registro de Álora.

#### **SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal. Pero sí a un supuesto de vivienda pareada que tiene parte destinada a jardín.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servir de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese

lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En el caso concreto cabe la posibilidad de que, sobre la indicada vivienda, que dispone de un terreno o jardín, se haya podido realizar una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo, por lo que será preciso que el transmitente manifieste, no si el suelo está contaminado o no, sino, más bien, si se ha realizado o no, en la finca transmitida, alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

### **II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Álora.**

**SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA**

**POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servir de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

#### **II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Adra.**

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

Las dudas sobre si la finca cuya inmatriculación se pretende está ya inmatriculada con anterioridad han de fundarse adecuadamente en la nota de calificación.

Para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede limitarse a objetar que la finca a inmatricular coincide en diversos detalles descriptivos con la registral, debiendo entenderse que la superficie de aquella forma parte de ésta como matriz, debiendo expresar los motivos y detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión, y sin que pueda esta omisión ser suplida en el informe que emita una vez interpuesto el recurso. Si la registradora, en la nota simple, solicitada inicialmente, ya expresó tales dudas, en la escritura ahora presentada deberían haberse incorporado pruebas que desvirtuasen las mismas, sin ser suficientes las manifestaciones del vendedor de que no le constaba que su causante hubiese adquirido del titular registral de la matriz; debiendo, en otro caso, acudir al expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Si bien es cierto que el registrador no puede rechazar la inmatriculación de una finca por el solo hecho de que ya figure inscrita otra finca con la misma referencia catastral, no lo es menos que sí podrá rechazarla cuando concurren otras circunstancias que provoquen la duda razonable de que se pueda producir una doble inmatriculación.

Del escrito de interposición del recurso se desprende que el recurrente reconoce que las fincas que se aportan han accedido al Registro por medios fraudulentos, afirmando la existencia de actuaciones irregulares, que no pueden resolverse en el seno de un recurso como el presente. También se refiere a la existencia de sentencias judiciales en su favor, que no han sido presentadas.

#### **II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Torrijos.**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO ES NECESARIO PARA PRACTICAR LA ANOTACIÓN DE PRÓRROGA LA FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL NI ES ÓBICE LA REVOCACIÓN DEL CIF DE SU TITULAR.**

Para practicar una prórroga de una anotación preventiva no es necesario que la resolución judicial que así lo acuerde sea firme. Tampoco es obstáculo para ello el que la entidad a cuyo favor aparece practicado el embargo tenga el cif revocado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es la prórroga de la anotación preventiva en este caso) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

El requisito de la firmeza de la resolución judicial, resulta claramente de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Y, conforme a lo dispuesto en el artículo al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme. Igual exigencia resulta de lo dispuesto en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que respecto de las sentencias no firmes solo prevé la posibilidad de tomar anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Tratándose de anotaciones preventivas, no existe ese peligro, porque se trata de asientos provisionales (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral. Si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación.

La siguiente alegación de la recurrente se centra en la revocación del número de identificación fiscal de la entidad a cuyo favor aparece trabado el embargo, a los efectos de cierre registral por la revocación del NIF previsto en la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria. La regulación no implica la imposibilidad de practicar una anotación preventiva de prórroga de otra de embargo existente en el Registro y ordenada por la autoridad judicial, que es lo que se pretende impugnar. La prohibición de acceso a cualquier registro público no impide practicar asientos ordenados por la autoridad judicial, pues la norma –de claro carácter restrictivo– no se refiere a estos asientos de forma expresa –a diferencia de lo que ocurre con los correspondientes a documentos notariales–, y mucho menos practicar anotaciones preventivas de embargo que, en realidad, no implican un asiento a favor del anotante, sino de la constancia registral de un embargo ordenado por el Juzgado que tramita el procedimiento y a resultas del mismo.

**II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 12 DE OC-**

**TUBRE DE 2022).**

**Registro de Concentaina.**

***BASES GRÁFICAS: NO PUEDE PRACTICARSE LA INSCRIPCIÓN CUANDO AL REGISTRADOR LE CONSTA LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.***

Si el registrador tiene constancia de la invasión del dominio público, ha de denegar la inscripción de la base gráfica aunque el referido dominio público no esté inscrito ni deslindado.

En primer lugar, debe recordarse, como se indicó en las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 y 12 de marzo de 2020, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. En este punto no podemos olvidar la presunción derivada del principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. La falta de deslinde impide a la Administración competente el ejercicio de las facultades administrativas de recuperación posesoria.

No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción, como ocurre en el supuesto del presente expediente.

Para lograr la pretensión de inscribir la agrupación y el exceso de cabida, el interesado deberá «restar» o «suprimir» los metros correspondientes a la vía pecuaria y sobre los que existe oposición de la Administración Pública, e iniciar un expediente del artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria, con la correspondiente georreferenciación de la finca agrupada, con notificación a colindantes y Administración afectada.

**II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Aoiz.**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: POSICIÓN DEL FIDUCIANTE Y FIDUCIARIO EN LA FIDUCIA EN GARANTÍA EN DERECHO NAVARRO.***

La intervención del fiduciario de un bien sujeto a fiducia en garantía en el procedimiento es necesaria a efectos de practicar una anotación de embargo.

Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por la registradora objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En el presente expediente re-

sulta que el mandamiento objeto de calificación ordena la práctica de una anotación preventiva de embargo respecto de la registral 32.389 de Egüés, inmueble que figura inscrito a favor de una entidad que no ha sido parte en el procedimiento, por título de fiducia en garantía.

Este Centro Directivo se ha manifestado ya respecto la referida figura regulada en la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra (Resolución de 14 de julio de 2016), reconociendo los efectos de la misma respecto de la adquisición definitiva del dominio por parte del fiduciario en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. No puede desconocerse la posición jurídica que ocupa el titular adquirente conforme a lo dispuesto en la ley 466 del Fuero Nuevo de Navarra, y el preceptivo control registral del cumplimiento del principio constitucional de interdicción de la indefensión de todo titular registral.

Así, la letra del último apartado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y lo establecido en el artículo 140.1.a del Reglamento Hipotecario justificarían de forma clara la desestimación de este recurso. Ahora bien, nada impide practicar la anotación de embargo respecto de la posición jurídica del fiduciante, pues la transmisión definitiva del inmueble sólo se producirá en caso de cumplimiento de la fiducia. Entretanto existe una expectativa de recuperación del inmueble por parte del fiduciante que tiene contenido económico y es transmisible, siendo por tanto embargable.

#### **II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Marbella nº 4.**

##### **SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la

obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

## **II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Valencia nº 4.**

#### **HERENCIA: SUCESIÓN SUJETA AL DERECHO DE FLORIDA (EEUU).**

La inscripción de una partición sujeta al derecho de Florida exige no solo el testamento, sino el “probate” previsto en ese ordenamiento, como paso previo a la propia adjudicación hereditaria.

Perteneciendo el Estado de Florida, como la mayor parte de los Estados Unidos de América, al sistema de «Common Law» –pese a no estar claramente integrado en el sistema *Uniform Probate Code* (UPC) adoptado en dieciséis Estados, la validez del título sucesorio y la validez misma del cargo del ejecutor o «personal representative», (en nuestro caso «successor personal representative»), requiere la realización de un procedimiento posterior al fallecimiento, denominado «probate» ante la Autoridad designada, en los tramites y plazos que establece la ley local.

La manifestación y adjudicación de herencia exige la presentación al notario autorizante del «probate», debidamente apostillado y en su caso traducido, o en su defecto, si fuera necesario, la realización de la prueba de su excepción conforme a la ley aplicable, como única forma de acreditar la existencia del título sucesorio y su regularidad, así como, en su caso, la revocación de testamentos anteriores.

Respecto a la forma en que estos extremos han de ser probados, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en interpretación de los artículos 36 del Reglamento Hipotecario y 168.4 del Reglamento Notarial.

## **II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Madrid nº 29.**

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.**

No es susceptible de presentación un burofax que recoge una orden provisional de una prohibición de disponer ordenada por un juzgado extranjero.

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2022, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es un burofax de una instancia remitido por un particular junto con la orden provisional de prohibición de enajenar gravar o disponer ordenado por la presidenta del Tribunal Civil del Juzgado de Distrito del Este Valdense de Suiza. Se trata, en definitiva, de la presentación de una instancia junto con la orden provisional. Pero no se presenta el original de la orden provisional, sino una mera copia (o fotocopia) de dicho documento público extranjero, lo que es una cuestión radicalmente diferente.

Un burofax remitido por un particular de una resolución judicial extranjera no es título inscribible, como tampoco lo sería un burofax remitido por un particular

de una escritura autorizada ante notario español.

**II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Granada nº 2.**

**ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.**

Tratándose de contratos suscritos con uno solo de los cónyuges cuya resolución afecte a un bien ganancial, es preciso al menos que la demanda se notifique al cónyuge no titular.

Como ya señaló este Centro Directivo en este mismo caso en su Resolución de 11 de enero de 2022, existe reiterada doctrina jurisprudencial que libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando se ha contratado con uno solo de ellos y no obliga al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1986 y 16 de junio de 1989).

El 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. Este criterio se ha flexibilizado, por analogía con el supuesto del supuesto artículo 144, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, admitiéndose que no sea necesario que se demande al cónyuge que sea sólo titular registral en gananciales, bastando con una notificación que le permita intervenir en el procedimiento. Por ello, al menos, se le tiene que notificar la demanda –y no sólo la sentencia–.

**II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Castellón de la Plana nº 4.**

**HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO.**

En la interpretación de una cláusula fideicomisaria de residuo hay que restringir, a menos que resulte otra cosa claramente, la facultad dispositiva del fiduciario a los actos a título oneroso.

Frente a la sustitución fideicomisaria ordinaria, en el denominado fideicomiso de residuo se faculta al primer llamado para disponer de los bienes hereditarios o fideicomitados, por lo que la posición del fideicomisario queda en términos materiales notoriamente disminuida.

En el presente caso, para determinar el alcance de la facultad dispositiva concedida al fiduciario, es razonable entender que no se permite a la fiduciaria realizar actos gratuitos inter vivos, si bien el término «enajenados» empleado en la disposición testamentaria plantea problemas de interpretación. Si la expresión enajenar se entiende por regla general referida a actos onerosos (en especial como habilitación para la venta, que es lo que suele estar presente en la intención del testador), no es menos cierto que el Código Civil la emplea también con referencia a

actos gratuitos (cfr. párrafo primero del artículo 1297 del Código Civil).

En el presente caso la voluntad del causante debe interpretarse de forma restrictiva, atendiendo al criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia, entre otras, de 30 de octubre de 2012, según la cual: «dentro de la previsión testamentaria, la facultad de disponer deberá entenderse restrictivamente conforme a la finalidad de conservación que informa al fideicomiso de residuo».

Aplicadas las anteriores consideraciones a la cláusula testamentaria debatida, no puede entenderse que el testador haya conferido al fiduciario plenas e indiscriminadas facultades dispositivas inter vivos, sin restricciones. También es más que dudoso que haya excluido la subrogación real; más bien resulta lo contrario, a la vista de la redacción de la disposición testamentaria, pues, de otro modo, la posible entrega -o tránsito- de los bienes fideicomitidos a los fideicomisarios quedaría absolutamente en manos del fiduciario, algo que no tiene amparo en el tenor de la cláusula testamentaria en cuestión.

Además, y dada la redacción de la cláusula fideicomisaria, debe concluirse que la intención del testador es amparar la venta o actos de disposición, a título oneroso, que pueda realizar el fiduciario; pero no los gratuitos, pues no tiene ningún sentido que se le veden las disposiciones mortis causa y se le deje la puerta abierta a disponer en vida gratuitamente en favor de quien no podría hacerlo por testamento. Entender lo contrario supondría dejar absolutamente inoperante la cláusula de sustitución prevista y el principio de subrogación real que en este caso es razonable entender que rige.

## **II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de San Sebastián de los Reyes nº 1.**

#### **ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: APORTACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS DEL CONTRATO.**

En un caso de venta realizada como ejecución de un contrato de arrendamiento con opción de compra otorgado por un ayuntamiento, no es necesario la previa inscripción de ese contrato, pero sí la acreditación del pliego de condiciones para que el registrador pueda realizar correctamente su calificación.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, en caso de calificación sustitutoria, el plazo para la interposición del recurso se debe contar a partir de la fecha de la notificación de la dicha calificación sustitutoria –segunda calificación–.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, cabe recordar las consideraciones de este Centro Directivo en Resoluciones de 12 de mayo y 21 de junio de 1994, según las cuales no es indispensable la previa inscripción de un contrato de arrendamiento financiero para que posteriormente pueda ser inscrita la venta celebrada entre los mismos contratantes y respecto del mismo bien sobre el que recayó dicho arrendamiento.

No obstante, en el presente caso la compraventa debatida trae causa de un contrato previo de arrendamiento con opción de compra de un bien patrimonial mediante un contrato administrativo celebrado previa tramitación del correspondiente expediente administrativo por parte de la Administración titular del inmueble enajenado, esto es, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Y dicho contrato fue adjudicado a la sociedad «Autoferbar, S.A.», que –como arrendataria y mediante escritura otorgada el 6 de noviembre de 2020– cedió dicho contrato a la sociedad ahora optante y compradora.

En los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar a la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resoluciones de 27 de marzo de 1999 y 11 de julio de 2014). Trasladada esa distinción al ámbito de la función calificadora de los registradores de la Propiedad, puede sostenerse que el primero de los aspectos, el netamente contractual, queda sujeto a la regla general sobre calificación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin ninguna distinción en cuanto a aquellos en que sean parte tan solo los particulares; en tanto que el segundo, el aspecto netamente administrativo del contrato, debe ser calificado dentro de los límites que impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

El carácter de ley del contrato inter partes del pliego de las cláusulas administrativas, al que se sujetan las partes para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones, justifica que su contenido deba incorporarse a la escritura que documenta el contrato, como exige expresamente el artículo 71 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en concordancia con el artículo 35.2 de la citada Ley 9/2017, y confirma la jurisprudencia reseñada.

Ciertamente, en la escritura calificada se testimonian determinados aspectos del referido contrato de arrendamiento con opción de compra y del pliego de condiciones, pero no constan todos los extremos que han de ser objeto de calificación por el registrador conforme a los antes citados artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario. Por todo ello, aun cuando no existe obstáculo alguno en el plano de las exigencias derivadas de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, debe confirmarse la calificación del registrador en cuanto considera necesario aportar los títulos relativos al arrendamiento con opción de compra y posterior cesión de dicho contrato al ahora optante, para poder calificar la regularidad de la enajenación conforme a la normativa administrativa aplicable.

#### **II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Palma de Mallorca nº 4.**

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

**CA.**

En el caso de que concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca a la vista de las alegaciones de alguno de los colindantes, o procedente es que la registradora reabra el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notifique expresamente a la Administración afectada la pretensión del recurrente, incorpore, en su caso, las certificaciones aportadas con el recurso por el recurrente, y a la vista de toda la documentación y prueba practicada emita una nueva calificación.

Antes de entrar en el fondo del asunto debe recordarse la doctrina fijada por este Centro Directivo en la Resolución de 27 de octubre de 1999 relativa a la necesaria claridad con que deben estar redactadas las notas de calificación, pues en el presente caso, la nota de calificación recurrida procede a denegar la inscripción de la georreferenciación en el penúltimo párrafo del fundamento jurídico segundo de la misma y acuerda suspenderla en la parte dispositiva de la nota de calificación.

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. Que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

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.

**II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).****Registro de Almoradí.****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL EN EL PROCESO PENAL CUANDO SE EJERCE ACCIÓN CIVIL DE LA QUE PUEDE RESULTAR LA NULIDAD DE UNA INSCRIPCIÓN.**

En los casos de anotación de querrela es preciso que resulte la intervención

del titular registral afectado por dicha querella.

En cuanto a la posibilidad de practicar anotación preventiva de querella, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas, Resoluciones de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000 o de 9 de septiembre de 2004, que no es posible la constatación registral de la mera interposición de querella pero, sin embargo, ello no obsta a que cuando en la querella se haga valer no sólo la acción penal sino también la civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta y porque, conforme al artículo 42.1.o de la Ley Hipotecaria, el objeto de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria, siendo indiferente el procedimiento a través del cual ésta se hace valer y, consiguientemente, el vehículo formal que para ello se emplee, demanda o querella. Será necesario pues, como ocurre en el presente caso, que del mandamiento judicial se derive que se ejercita la acción civil de la que puede resultar la nulidad del título que sirvió de base para la inscripción.

Cabe destacar que el ejercicio de la acción penal lleva aparejado el ejercicio de la acción civil de tal forma que, salvo que el perjudicado renuncie a la misma o haga reserva de su ejercicio, debiendo constar cualquiera de las intenciones de manera expresa, clara e inequívoca para ejercerla por la vía civil después de haber finalizado el proceso penal, el tribunal, al dictar sentencia que dé por agotado el proceso penal, debe pronunciarse también sobre la responsabilidad civil ex delicto.

Por todo lo anterior, acción conjunta, restitución de la finca y apreciación de la irreivindicabilidad hace necesaria su presencia en el proceso como demandado. Así lo imponen el principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución) y su corolario registral, constituido por el principio de tracto sucesivo, (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

## **II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Madrid nº 10.**

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

En caso de duda sobre la identidad de la finca el registrador habrá de justificarlas adecuadamente y hacerlo constar en la nota de calificación.

Todas las dudas que pueda tener la registradora respecto a la correspondencia entre la finca registral 9.574 y la georreferenciación alternativa presentada, como pueden ser el cambio de calificación de rústica a urbana, que ya consta en la inscripción como pendiente de acreditación, el cambio de denominación de la ubicación del camino (...) a calle (...) y la actualización de los linderos, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, algunos de los cuales pueden ser conocidos por las segregaciones practicadas y otros seguramente deberán ser citados por edictos, dada la desactualizada descripción registral de la finca, y a los catastrales afectados (estos últimos resultarán del informe catastral de validación técnica, que también

puede solicitar la registradora) y al Ayuntamiento competente, por lindar con la calle (...), para que pueda formular alegaciones y al cual podrá solicitar, en su caso, la georreferenciación de la parte expropiada, recordándole el deber de inscripción que resulta del artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

Consecuentemente con lo expuesto, de los datos contenidos en la nota de calificación no hay motivos suficientes para suspender la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199, pudiendo la registradora proceder a notificar en la forma indicada, practicando las demás pruebas y trámites del procedimiento, y formular, en su caso, una nueva nota de calificación que contenga todos los motivos de denegación, sin que dichos motivos puedan expresarse en el informe, pues caso contrario se priva al recurrente conocer dichos motivos de oposición y poder formular alegaciones.

## **II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Purchena.**

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

No puede inscribirse una base gráfica que invade otra ya inscrita con anterioridad, por la protección que el Registro otorga a las ya inscritas.

Antes de entrar en el fondo del asunto que es objeto de debate, conviene destacar que la registradora, conforme a la doctrina de la Resolución de 31 de mayo de 2022, a pesar de que se invadan georreferenciaciones previamente inscritas, ha procedido a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que el citado artículo en esa circunstancia, con un criterio de interpretación literal, no ordena expresamente la no tramitación del expediente, sino la denegación de la incorporación de la georreferenciación de la finca que se solicita, por invadir finca con georreferenciación previamente inscrita, conforme al artículo 199.1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria y con un criterio de interpretación sistemática, al colocar dicho párrafo después de los que se refieren a las notificaciones, determina que la calificación registral denegatoria debe producirse después de la tramitación del expediente, aun en el caso de que se invada finca con georreferenciación inscrita.

La nota de calificación debe ser confirmada. La registradora ha procedido conforme a lo dispuesto en el artículo 199.1, párrafo cuarto, en el sentido de denegar la inscripción de la georreferenciación aportada, por invasión de la georreferenciación inscrita previamente. Así lo han entendido las Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de junio de 2022, en el sentido de entender que a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, la registradora ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo.

Estando las dos georreferenciaciones de las fincas, cuyos titulares registrales se oponen, inscritas en el Registro de la Propiedad, están protegidas por los prin-

cipios hipotecarios, entre ellos el de legitimación, a diferencia de lo que ocurre con el titular de la finca que no tiene la georreferenciación inscrita, que no está protegido por los mismos, aunque su finca se inscribió en fecha anterior a las colindantes y aunque la georreferenciación que alegue sea también catastral, pues ésta no puede desvirtuar la descripción y georreferenciación inscrita sin consentimiento de los titulares, que aunque sea de origen catastral, una vez inscritas, quedan sujetas a las normas y principios hipotecarios, distintos de los que rigen en el Catastro.

#### **II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Chipiona.**

##### **DOBLE VENTA: CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

En los supuestos de doble venta, el registrador ha de aplicar el principio de prioridad registral y de tracto sucesivo.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro. La calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad.

Consecuentemente, el registrador en los casos de doble venta debe atenderse al estricto criterio de la prioridad registral, sin perjuicio de que pueda cuestionarse judicialmente si concurren en el adquirente los requisitos exigidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

#### **II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Sevilla nº 6.**

##### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN.**

El principio de legitimación registral impide cancelar una anotación de embargo solo por el hecho de que dicha anotación no se hizo constar en una nota simple de la finca afectada.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que una vez practicado un asiento, en el presente caso una anotación preventiva, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). No cabe es alterar una calificación positiva que haya sido ya consumada mediante la inscripción del título calificado, pues en tal caso la salvaguardia judicial de los asientos practicados, lo convierte en intangible para el registrador fuera de los tasados supuestos y vías que para su rectificación brinda el ordenamiento jurídico (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

La circunstancia de que dicha anotación no se haya trasladado a la publicidad registral en forma de nota informativa en los supuestos regulados en el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario, no constituye causa legal de cancelación de la anotación, pues el titular de dicha anotación se encuentra protegido de conformidad con los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, de manera que la cancelación de dicha anotación sólo puede practicarse por las causas taxativamente señaladas por la Ley, entre las cuales no se encuentra la circunstancia de que dicha anotación no se haya reflejado en la nota informativa expedida.

## **II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Valencia nº 14.**

#### **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.**

La caducidad de una anotación de embargo, teniendo en cuenta la prórroga que produce la expedición de la certificación de dominio y cargas del art. 656 LEC, determina que solo se pueda inscribir el decreto de adjudicación si el deudor sigue siendo el titular registral de la finca.

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, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquel en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. El Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por tanto, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la

nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo y la caducidad de su prórroga contada desde las fechas de expedición de la certificación de dominio y cargas, con arreglo al criterio que sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, uniendo a ello además la prórroga de plazo producida por la situación derivada de la Covid, por lo que procede su cancelación al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al decreto de adjudicación. Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral.

## **II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Purchena.**

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.**

En caso de que eventualmente exista un error en el domicilio que consta en la inscripción de hipoteca para notificaciones y requerimientos, lo procedente es subsanarlo. Mientras tanto opera el principio de legitimación registral y la ejecución de atenerse a los contenidos del Registro.

En primer lugar, y en cuanto alcance de la actuación del registrador en materia de requerimiento y notificaciones, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario).

La notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal. La doctrina del Tribunal Constitucional sobre los actos de comunicación se ha recogido en su reciente Sen-

tencia número 145/2021, de 12 de julio, recaída en recurso de amparo 2205/2020 respecto de las resoluciones dictadas por un juzgado en procedimiento de ejecución hipotecaria. En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

En este caso, el conflicto estriba en que hay una divergencia entre el domicilio consignado en la inscripción de hipoteca y el que, según el auto de adjudicación, figura en la escritura de préstamo hipotecario. La divergencia, como apunta el recurrente, bien podría tener su origen en un error al consignar el domicilio en la inscripción de constitución de hipoteca. No habiéndose acreditado la existencia de dicho error registral, el contenido del asiento debe reputarse exacto y bajo la salvaguardia de los tribunales, artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, debiendo, consecuentemente con ello, tenerse en cuenta como domicilio a efectos de ejecución hipotecaria el que consta en el correspondiente folio registral, esto es, calle (...) de Macael.

## **II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Barcelona nº 24.**

#### **HERENCIA: PARTICIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.**

Aunque lo habitual es que la liquidación de gananciales preceda a la partición de la herencia, es posible que todos los interesados realicen la adjudicación de un bien concreto sin realizar antes dicha liquidación de gananciales.

Con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito- deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, ya que solo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes. No obstante, como ya señalara este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay casos, en los que concurriendo todos los interesados – cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso– a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del

mismo correspondería a cada interesado, por cuanto los derechos vienen configurados en su naturaleza, contenido y extensión por el título material que los origina, lo que unido al ámbito de autonomía que se reconoce a la voluntad privada –artículo 1255 del Código Civil–, determina que para la correcta constatación en los libros registrales de las titularidades reales concurriendo varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto, todos ellos determinantes de titularidades idénticas en su modo de ser y coincidentes en el objeto, bastaría a efectos del principio de especialidad, con la fijación de las cuotas recibidas por cada uno de los hijos y herederos, para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

Se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia –como los de una comunidad postganancial–, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso.

Lo que ocurre es que si, como se manifiesta en la escritura y resulta de los documentos en ella referidos, la causante era soltera, ni siquiera rectificando el carácter ganancial de la finca que figura en el asiento registral podría inscribirse dicha adjudicación hereditaria por cuanto ningún derecho tendría sobre dicha finca la causante.

## **II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Ayamonte.**

#### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA. CIRCUNSTANCIAS DE LA INSCRIPCIÓN: NO ACREDITACIÓN DEL ESTADO CIVIL DEL ADQUIRENTE.**

En los supuestos de enajenación forzosa también es preciso realizar la manifestación sobre el estado arrendaticio de la finca, aunque la realice el adquirente. No se puede exigir prueba documental sobre el estado civil del adquirente.

En los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. 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, todo ello de conformidad con la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013 del artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuestión, sin embargo, ajena al presente expediente.

En relación con el segundo defecto expresado por el registrador, relativo a

la necesidad de acreditar la condición de soltero mediante el correspondiente certificado del Registro Civil, poca interpretación cabe. El artículo 21 de la Ley Hipotecaria determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. En efecto, y según tiene establecido este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 4 de noviembre de 2011, 27 de febrero y 30 de noviembre de 2013 y 24 de enero de 2018), la mera manifestación del otorgante sobre su estado civil es suficiente cuando de lo que se trata es tan sólo de «complementar la identidad de la persona», como ocurre en el presente caso.

#### **II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Vitoria nº 5.**

##### ***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CASO EN EL QUE HA PRECEDIDO UN PROCEDIMIENTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.***

La exigencia de coincidencia entre el título inmatriculador y el previo no es total, máxime en un caso en el que ha habido una rectificación catastral fruto de un procedimiento de normalización.

De acuerdo con la norma supletoria estatal contenida en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, el procedimiento de normalización se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, y que «en todo lo no previsto expresamente en esta Sección, se tendrán en cuenta las normas del procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación» -apartado tercero del artículo 117 del Reglamento-, lo que supone una remisión general a los trámites procedimentales de la reparcelación. La normalización tiene un alcance restringido, según el propio Reglamento -artículo 118-, pues se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 %, ni a las edificaciones existentes. Si se apreciara una diferencia superior al 15 % del valor de las fincas resultantes, se debe decretar la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación o acudir a la vía expropiatoria.

Señala el artículo 121 del Reglamento de Gestión Urbanística que el registrador se limitará a consignar la nueva configuración física de las fincas inscritas, sin que el asiento que se practique deba afectar en ninguna otra forma a las titularidades existentes, lo que resulta acorde con el alcance limitado de la normalización tal y como se ha expuesto anteriormente. Propiedad.

Ello supone que la reanudación de tracto sucesivo o la inmatriculación de fincas deben ventilarse mediante los procedimientos regulados en la legislación hipotecaria – artículos 203, 204, 205, 206 y 208 de la Ley Hipotecaria– sin que a estos

efectos sea título apto, en principio, el proyecto de normalización que, como se ha expuesto, se trata de un procedimiento simplificado.

Este Centro Directivo –cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2018– ha señalado que, cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

En el caso concreto de este expediente, atendiendo al contenido de la nota de calificación, el defecto de duda de identidad se basa en el cambio de linderos fijos y en la diferencia de superficie mayor al diez por ciento. Sin embargo, en este caso puede considerarse acreditada la identidad de las fincas descritas en el título previo y el inmatriculador por ser coherentes con su descripción en el plano catastral incorporado, tanto en cuanto a linderos fijos –en el Norte, carretera, hoy avenida, y en el Este calle–, como la colindancia con fincas de propiedad del causante. Tal correspondencia, sin embargo, ha sido apreciada por el Ayuntamiento en el procedimiento administrativo de normalización en el que se ha dado audiencia a los interesados, aunque ello no sea definitivo a efectos de inscripción registral pues queda a salvo la calificación del registrador en todo caso.

En conclusión, en el presente caso, no estando las fincas inmatriculadas, se considera suficientemente acreditada la correspondencia entre la descripción de la finca en el título previo y el inmatriculador, pero la normalización provoca la alteración en el Catastro, a la que se adapta el título inmatriculador con la escritura rectificatoria, por lo que hay coincidencia entre ambas descripciones, como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, lo que permitirá inmatricularlas, en virtud del título posterior de herencia, acreditando ambos títulos públicos la cadena de titularidades, que derivan de la muerte del causante, titular original de las parcelas.

## **II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Sevilla nº 12.**

**HIPOTECA: SUBROGACIÓN DE UN NUEVO ACREEDOR SEGÚN LA LEY 2/1994.**

No es exigible que se incorpore a la escritura la certificación de deuda pendiente emitida por el acreedor antiguo para que se inscriba la subrogación.

La única cuestión de fondo que se plantea en este recurso es si para llevar a cabo una subrogación activa hipotecaria de las reguladas en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, es necesario aportar al notario autorizante, e incorporarse por éste en la escritura, la certificación

de deuda emitida por la antigua entidad acreedora.

Resulta que los requisitos del procedimiento de subrogación de la Ley 2/1994 son los siguientes: a) oferta vinculante de la nueva entidad de crédito al prestatario, que una vez aceptada por el prestatario debe notificarse a la entidad acreedora titular registral de la hipoteca; b) emisión por ésta, con carácter obligatorio, de un certificado del débito, en el plazo de 7 días naturales desde la efectiva recepción de la oferta vinculante; c) posible oferta novatoria de la anterior entidad acreedora emitida en el plazo de 15 días naturales desde la entrega del certificado del débito, plazo durante el cual no podrá otorgarse la escritura de subrogación, d) pago por la nueva entidad acreedora al antiguo acreedor del débito certificado por éste y aportación al notario de un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

Para una correcta determinación del día a partir del cual se podrá otorgar la escritura de subrogación se hace necesario acreditar al notario autorizante dos fechas, la de entrega de la oferta vinculante al antiguo acreedor y la de entrega al nuevo acreedor del obligatorio certificado de la cantidad debida, sin que este requisito imperativo pueda resultar de la simple manifestación de la nueva entidad de crédito. Tal acreditación resultará de la aportación al notario autorizante de los correspondientes justificantes de entrega, debiendo éste en buena técnica notarial, como motivación de su decisión de proceder a la autorización de la escritura de subrogación, bien incorporarlos a la escritura como documentos complementarios, bien reseñar expresamente que se le han exhibido ambos y las respectivas fechas de entrega.

Finalmente, respecto a la pregunta de si es necesario aportar al notario autorizante, y éste debe incorporar a la escritura, la certificación del importe de la deuda emitida por la antigua entidad acreedora y el contenido de dicha certificación obligatoria, para la comprobación de la conformidad con la misma del pago realizado por la nueva entidad de crédito, que es el objeto de este recurso, la nueva redacción del artículo 2 de la Ley 2/1994 se muestra ambigua y contradictoria. En consecuencia, teniendo en cuenta los términos expresos mantenidos por la norma, se considera procedente sostener, como ya hizo este Centro Directivo en Resoluciones de 19, 20 y 21 de julio de 1995, que la certificación del importe de la deuda no constituye un requisito imprescindible de la subrogación porque ello implicaría hacer depender el derecho de subrogar del prestatario a la voluntad del antiguo acreedor, en los términos anteriormente expuestos. En tal circunstancia parece lógico entender, en congruencia con la anterior doctrina sobre el derecho de enervación, que el acreedor originario, de no aportar la certificación, perdería el derecho a proponer una novación del préstamo hipotecario.

## **II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Albacete nº 3.**

#### **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN EN CASO DE COPIA PARCIAL DE ESCRITURA.**

No es por sí mismo un defecto el que se pretenda la presentación de una copia parcial de una escritura, aunque el registrador podrá alegar que del contenido

de la copia faltan elementos o contenidos necesarios para practicar un asiento de presentación.

Tan escrituras públicas se consideran las copias, extendidas con las formalidades legal y reglamentariamente previstas, como sus matrices, sin perjuicio de que, dada la necesidad de reproducción o traslado fiel del contenido de la matriz, la copia tiene un valor probatorio subordinado siempre a su matriz. El artículo 1220 del Código Civil es claro al sentar este criterio: «Las copias de los documentos públicos de que exista matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, sólo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido debidamente cotejadas. Si resultare alguna variante entre la matriz y la copia, se estará al contenido de la primera».

Por otra parte, el párrafo segundo del mismo artículo 221 del Reglamento Notarial establece que «las copias autorizadas pueden ser totales o parciales, pudiendo constar en soporte papel o electrónico», sin excluir de esta consideración de escritura pública a las copias parciales. Cuestión distinta es la que el registrador se limita a apuntar en su calificación, al deducirse que el concepto de título inscribible hace referencia a la totalidad del negocio que da lugar a la situación jurídico real, extendiéndose la función de calificación registral a todos los elementos esenciales del mismo, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, para concluir que, habiéndose presentado primera copia parcial, y no total de dicho título, éste no puede ser calificado.

El título formal que contenga el negocio en que fundamente su derecho la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción (documentos «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», como dispone el artículo 33 del Reglamento Hipotecario), deberá contener todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, entre las cuales se deben incluir aquellos extremos que sean necesarios para que el registrador puede llevar a cabo esa calificación íntegra, global y unitaria (vid. artículos 18, 21 y 258 de la Ley Hipotecaria), en el ámbito y con el alcance antes expresado. Al objeto de que el registrador pueda practicar el asiento de presentación, el título deberá contener las circunstancias que al efecto exige el artículo 249 de la Ley Hipotecaria; y, para practicar la inscripción las expresadas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Por lo demás, en el supuesto de que el registrador estimara insuficiente el contenido de la copia parcial del título para calificar los referidos extremos del mismo, relevantes a los efectos de practicar el asiento de presentación, deberá motivarlo expresa y adecuadamente (con la debida especificación de los elementos que, a su juicio, falten en la transcripción realizada en dicha copia parcial), sin que -como ocurre en el caso del presente recurso- baste la mera denegación por faltar unida documentación a la escritura.

## **II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Granada nº 6.**

#### **OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: PLAZO DE PRESCRIPCIÓN SEGÚN LA**

## **LEGISLACIÓN ANDALUZA.**

El plazo de seis años de prescripción se aplica actualmente en Andalucía incluso en suelo de especial protección, con las excepciones prevista legalmente.

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

Nos encontramos, por tanto, ante el supuesto de una escritura de declaración de obra por antigüedad otorgada bajo la vigencia de la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021, y que entre cuyas novedades destaca la supresión de la norma que establecía la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad tratándose de suelos de especial protección. Procede interpretar que las escrituras de declaración de obra por antigüedad presentadas en el Registro desde la vigencia de la nueva ley andaluza, 23 de diciembre de 2021, les será de aplicación la nueva norma del artículo 153 y por tanto el plazo de prescripción de seis años, incluso tratándose de suelo de especial protección, con las excepciones contenidas en dicho precepto, con independencia de la fecha de construcción o del otorgamiento del instrumento público.

Como se ha señalado anteriormente, este Centro Directivo ha reiterado que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la Ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso administrativo –cfr. el artículo 152 y el apartado segundo de la disposición adicional novena de la nueva Ley andaluza–. En el presente caso, es cierto que existen discrepancias en cuanto a las fechas de construcción, pero el título se remite al certificado técnico en orden a acreditar la descripción y antigüedad de la edificación, y éste, aunque reconoce que la fecha según Catastro es 1998, considera que la descripción actual data «fehacientemente» de 26 agosto de 2011, por lo que también se cumple suficientemente el plazo de prescripción de seis años previsto para poder considerar, al menos a efectos registrales, que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de legalidad.

### **II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

#### **Registro de Gandía nº 4.**

#### **SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3)

sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

## **II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Algete.**

#### **CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: NO SE EXTIENDE A UN NEGOCIO PREVIO MENCIONADO EN LA ESCRITURA.**

El control de los medios de pago no alcanza a la cesión de un derecho de opción –que, además, no consta se haya constituido como derecho real– como justificación del acuerdo entre vendedores y comprador respecto de dicha imputación de rentas al pago del precio.

No toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto. El registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado –a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria–, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

Obviamente, sí que debe examinar el registrador, por el contenido de la misma escritura, que es su canon de control, si existen omisiones en esa identificación. Por ejemplo, si se dice que el precio es una cantidad determinada, pero de la suma de los importes identificados por el notario resulta que hay una parte no identificada; o, en el mismo sentido, si no existe mención alguna en la escritura pública acerca de cuáles son los medios de pago o, por supuesto, si los otorgantes se negaron total o parcialmente a identificarlos.

En el presente caso es indudable que en la escritura de compraventa calificada se identifican todos los medios de pago del precio cobrado por los vendedores: cheques bancarios con especificación del código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento (respecto de la suma pagada directamente por el comprador a los vendedores); y transferencias con los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono (respecto de los pagos de rentas de alquiler que se imputan al precio), según se expresa en dicha escritura.

Esta conclusión no queda empañada por el hecho de que se reseñe una cesión de un derecho de opción –que, además, no consta se haya constituido como derecho real– como justificación del acuerdo entre vendedores y comprador respecto de dicha imputación de rentas al pago del precio. Debe advertirse, por lo demás, que ni siquiera se formaliza en dicha escritura el ejercicio del derecho de opción de compra, sino un nuevo negocio jurídico –con causa onerosa– que es jurídicamente independiente de aquel derecho y su causa también independiente de la propia causa del referido arrendamiento. La compraventa en que se concreta la transmisión formalizada no es un mero acto de ejecución de alguna de las prestaciones de un negocio anterior.

## **II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Caldas de Reis.**

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

No puede inscribirse una base gráfica que invade otra ya inscrita con anterioridad, por la protección que el Registro otorga a las ya inscritas.

El registrador a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo, al que debe añadirse el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuya extensión al ámbito geográfico se produce en el artículo 199.1 párrafo cuarto, que cita el registrador en su nota.

El registrador ha notificado a los colindantes cuyas fincas tienen una georreferenciación inscrita, circunstancia esta que no debe impedir esa notificación, como mantuvo este Centro Directivo en la Resolución de 31 de mayo de 2022, puesto que los mismos tienen derecho a saber que hay una finca colindante que ha instado el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con una georreferenciación contradictoria a la misma, de igual modo que tienen derecho a alegar lo que a su derecho convenga. Lo que no tienen es la obligación de comparecer y de alegar, puesto que están protegidos por los principios hipotecarios, a través de la correspondiente calificación registral denegatoria.

La registradora lo que ha hecho es aplicar la legislación hipotecaria, es decir, notificar a los titulares colindantes, catastrales y registrales y, a pesar de que los afectados no comparecen, pues no necesitan hacerlo al tener su georreferenciación inscrita y estar protegidos por los principios hipotecarios, deniega la inscripción porque se invade una finca colindante con georreferenciación inscrita previamente, y ello porque al superponer la georreferenciación alternativa aportada en su herramienta de calificación registral gráfica homologada, la misma superará los márgenes de tolerancia gráfica, razón por la cual no puede inscribirse la georreferenciación alternativa aportada, mientras no se logre el acuerdo con el titular registral de la finca colindante, afectada por el solapamiento.

**II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).****Registro de Granada nº 6.****PRINCIPIO DE ROGACIÓN: LA SOLICITUD DE NO INSCRIPCIÓN POR PARTE DE UN INTERESADO NO IMPIDE A OTRO SOLICITAR QUE SE INSCRIBA**

El hecho de que la constituyente de la propiedad horizontal solicitara en su momento que no se inscribiera una vinculación ob rem recogida en el título constitutivo, no impide a otro interesado actualmente pedir que sí se inscriban.

Las personas que ostentan la condición de interesadas no son otras que las enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, que, en lo que ahora interesa, dispone que la inscripción de los títulos podrá pedirse indistintamente «a) Por el que adquiere el derecho», o «d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos», habiendo puesto de relieve esta Dirección General, a propósito de este último apartado (vid. Resoluciones, entre otras, citadas en los «Vistos», las Resoluciones de 5 de junio de 2017, 8 de mayo y 27 de julio de 2018, 8 de julio de 2019 y 14 de octubre de 2021), que la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal del procedimiento registral y de facilitar la agilidad del mismo. Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado, de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación, ya que la existencia del poder, según el artículo 39 del Reglamento, queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite a inscripción.

El sistema registral se basa, como regla general, en la voluntariedad de la inscripción. Conforme al principio de voluntariedad (excepcionado en contadas ocasiones, la más significativa en el caso de las hipotecas) es posible decidir si un título accede o no al Registro. De este modo, los interesados tienen libertad para decidir si acceden al Registro la totalidad de los negocios jurídicos y pactos o cláusulas convenidos en los títulos inscribibles, o alguno o algunos de ellos. Desde el momento en que existe algún interesado en obtener la inscripción (entendiendo por tal cualquier persona que reúna las condiciones del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, esto es, el que adquiera el derecho, el que lo transmita, quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir o, quien tenga la representación de cualquiera de ellos), ha de ser posible la presentación del título de que se trate para poder obtener, en caso de calificación registral favorable, la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad y con ello gozar de la protección que tal inscripción proporciona, de conformidad con los principios que rigen nuestro sistema hipotecario.

La voluntad de no inscribir que tuviera en un momento determinado un interesado en ningún caso puede impedir a otro particular, que ostente también la condición de interesado, obtener dicha inscripción y con ello la protección que el sistema jurídico le proporciona a través del Registro de la Propiedad. De no admitir este sistema se estaría entorpeciendo la seguridad jurídica respecto del derecho de

ulteriores titulares de la finca o, en definitiva, de cualesquiera otros interesados.

La sociedad titular registral de tales participaciones ya prestó su consentimiento en la escritura de división horizontal cuya presentación se realiza e inscripción se pretende ahora, en tanto que aquélla, con plenitud del poder dispositivo sobre la finca y capacidad para celebrar el acto jurídico en cuestión, consistente en la adscripción y vinculación «ob rem» de tales participaciones a otro elemento independiente, fue la otorgante de dicha escritura (cfr. artículos 1261 del Código Civil y 156 y 176 del Reglamento Notarial), constituyendo la misma un título directamente inscribible, de modo que se da cumplimiento íntegro al principio de tracto sucesivo sin que sea necesario un consentimiento adicional por parte de «Promonevada, S.A.». En el presente caso, la vinculación entre las participaciones de la finca 7.610 y la finca 9.567, configurándose las primeras como anejas de la segunda, se realizó en la escritura por la que se formalizó la división horizontal de la finca matriz, finca 7.642, otorgada en el año 1996, es decir, en el título constitutivo mismo (cfr. artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

## **II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Aoiz.**

#### **DOCUMENTOS PRIVADOS: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN DERECHO DE SUPERFICIE: CANCELACIÓN.**

Los documentos privados solo pueden acceder al Registro en los casos así admitidos por a ley, siempre que estén firmados con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o que sean firmados electrónicamente con firma reconocida y accedan a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores. Para poder cancelar un derecho de superficie inscrito sin el consentimiento del titular registral, es preciso que la extinción resulte de forma indubitada.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.a y 193.4.a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador. Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se admitió la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), que es el que se empleó en el caso de la resolución citada al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores (hoy artículo 3 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza). Sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la Resolución de 23 de enero de 2018, sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel. En conclusión, debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la sede electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador.

Entrando en el fondo de la cuestión debatida, se trata de resolver en este caso si es necesario o no el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme que así lo ordene para cancelar la inscripción del derecho de superficie, en la medida en que según el recurrente del propio título de constitución del derecho resulta que este ha quedado extinguido y, en consecuencia, es de aplicación el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, sosteniendo la registradora la postura contraria. La posibilidad prevista en este párrafo segundo hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Sin embargo, en el presente caso no se puede afirmar que el derecho de superficie cuya cancelación se solicita haya quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada.

Es necesario aclarar, en primer lugar, que, a diferencia de lo alegado por el recurrente, el derecho de superficie no se rige en este caso por lo dispuesto en los artículos 53 y 54 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, sino por lo convenido por las partes y por lo dispuesto en las leyes 427 y siguientes del Fuero Nuevo de Navarra, en su redacción vigente en el momento de constitución del derecho. El derecho de superficie típico se configura por tanto como un derecho a edificar en o bajo suelo ajeno, haciendo suyo lo edificado una vez finalizada la construcción, cuya propiedad permanece separada de la del suelo y una vez finalizado el plazo de duración del derecho o cumplida la condición resolutoria del mismo, lo edificado reierte a la propiedad del suelo.

Todo lo anterior determina que en este caso no se pueda afirmar que el derecho cuya cancelación se solicita haya quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada. No debe olvidarse que el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria contiene una regla excepcional respecto de la establecida con carácter general y que como tal debe ser objeto de interpretación restrictiva y cautelosa (artículo 4.2 del Código Civil).

### **II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

#### **Registro de Alcalá de Henares nº 4.**

**HERENCIA: ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS ABINTESTATO. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: HAY QUE ACREDITARLO EN LOS ACTOS DE TRASCENDENCIA TRIBUTARIA.**

Habiéndose producido la renuncia de todos los hijos y nietos del causante, habrá de determinarse por acta de declaración de herederos quiénes son los llamados por la ley. La constancia del NIF es exigible también en cualesquiera actos que tengan trascendencia tributaria.

Al haber renunciado a la herencia los herederos instituidos y sus descendientes –designados sustitutos– ha de abrirse la sucesión abintestato por ineludible aplicación del artículo 912.3.o del Código Civil, y, como afirmó este Centro Directivo para un caso semejante al de este expediente en Resolución de 14 de marzo de 2013,

la determinación de quiénes sean los llamados requerirá, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, el otorgamiento de acta notarial para la declaración de herederos abintestato, instrumento que deviene así título inexcusable de la sucesión hereditaria.

En el supuesto concreto de este expediente, se ha presentado en el Registro de la Propiedad un título que, efectivamente, contiene actos por los que se transmiten derechos reales sobre inmuebles, vía hereditaria, como consecuencia de la renuncia de uno de los herederos instituidos por el causante, acto con trascendencia tributaria, debiendo por tanto reflejarse el número de identificación fiscal de todos los que participan en el mismo. La obligación de consignación del número de identificación fiscal no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble la persona de cuya identificación fiscal se trata, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria, lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto.

#### **II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Marchena.**

##### **SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servir de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

## **II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Mijas nº 3.**

### **SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación

con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por

antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

#### **II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Tarrasa nº 2.**

##### **PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL DE FINCA HIPOTECADA: NORMATIVA APLICABLE**

De acuerdo con lo establecido en el art. 129.2 de la LH el procedimiento de venta extrajudicial se sujetará a los trámites y formalidades previstos en el Reglamento Hipotecario, no a los de la LEC.

El artículo 236-f del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: «El Notario comunicará por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio el lugar, día y hora fijados para las subastas». Se debate en este expediente si está vigente o no esta norma.

La redacción del artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, que remite a las formalidades del Reglamento Hipotecario, tiene su origen en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero del año 2000, posterior a la citada Sentencia del Tribunal Supremo. De haber pretendido el legislador que se sujetara el procedimiento a las formalidades prevenidas en la propia Ley de Enjuiciamiento Civil –tal como se sostiene en el acta de subsanación de 15 de marzo de 2022, y en el escrito de interposición del recurso– se habría establecido de esa forma en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria. De esto se deduce la voluntad del legislador de sujetar el ejercicio de dicha acción hipotecaria mediante venta extrajudicial del bien hipotecado a las normas específicas del Reglamento Hipotecario y no a las de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

#### **II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Valencia nº 14.**

##### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: DECLARACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: CONGRUENCIA DE LA RESOLUCIÓN CON EL PROCEDIMIENTO.**

En los supuestos de enajenación forzosa también es preciso realizar la manifestación sobre el estado arrendaticio de la finca, aunque la realice el adquirente. No puede inscribirse el decreto de adjudicación por el que se adjudica la mitad indivisa de una finca inscrita como ganancial, habiéndose practicado la anotación de embargo sobre la totalidad.

En los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arren-

damientos 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, todo ello de conformidad con la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013 del artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuestión, sin embargo, ajena al presente expediente. No pueden tomarse en consideración las manifestaciones que sobre la inexistencia de arrendamiento ha efectuado el recurrente en el escrito de impugnación, si bien, con la presentación del documento pertinente en el Registro en los términos antes expresados, puede ser fácilmente subsanado el defecto.

En el presente caso, la registradora no hace sino calificar la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado en relación con los asientos registrales, para preservar además los derechos del cónyuge del deudor, todo ello dentro de los límites del art. 100 RH. En la sociedad de gananciales, puesto que no surge una nueva persona jurídica, ambos cónyuges son titulares de los bienes comunes, pero los diversos objetos no les pertenecen proindiviso, sino que integran el patrimonio común, una masa patrimonial que pertenece a ambos cónyuges.

Teniendo en cuenta esta premisa, el defecto debe ser confirmado, toda vez que en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra uno de los cónyuges se ha practicado una anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de un bien que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, y en el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el letrado de la Administración de Justicia considera que los derechos que corresponden al ejecutado sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero, como se ha expresado anteriormente, no corresponde a los cónyuges una mitad indivisa sobre bienes singulares.

## **II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1.**

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

No se puede inscribir una base gráfica que, según el informe aportado por el Ayuntamiento en fase de alegaciones, invade claramente el demanio. Esas alegaciones son admisibles, aunque se hubieran presentado pasados los 20 días previstos en el art. 199.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017, y muchas otras posteriores, «esta protección que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no

inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el presente caso, la oposición formulada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria no puede ser más terminante: En efecto, en su informe de fecha 2 de marzo de 2022 señala que «la georreferenciación de la finca que se pretende inscribir contiene un depósito de aguas depuradas, bien de dominio público que figura en el inventario de bienes y derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con la denominación de “depósito de aguas depuradas de las monjas” y el número 981 del epígrafe 1-A inmuebles». Además, dicho informe va acompañado de la representación gráfica, tomada del Geoportal registral, donde se visualiza la ubicación de dicho depósito, que resulta completamente invadida por la georreferenciación pretendida por la promotora.

La recepción de tales alegaciones en el Registro se produce dentro del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la calificación de la documentación. Estando la actuación del registrador de la Propiedad presidida por el principio de legalidad, éste debe prevalecer en todo caso, por lo que no cabe sino concluir que fue correcta la actuación del registrador al tomar en consideración tales alegaciones procedentes de una Administración Pública a fin de preservar el dominio público de una posible invasión.

## **II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Piedrabuena.**

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

No se puede inscribir una base gráfica si existen dudas fundadas de invasión de otras fincas registrales.

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

La inscripción de una base gráfica produce una serie de efectos: a) En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera

en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

b) En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

Constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas.

#### **II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Molina de Segura nº 1.**

##### ***DOBLE INMATRICULACIÓN: CORRESPONDE AL REGISTRADOR DECIDIR FUNDADAMENTE SI HAY SUFICIENTES INDICIOS PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO***

No procede la iniciación del procedimiento de doble inmatriculación si la registradora considera fundadamente que no concurren indicios suficientes de esa situación patológica.

Inmatriculada una finca, la misma se halla protegida por el principio de legitimación registral. La apreciación por el registrador de una situación de doble inmatriculación constituye una valoración que implica graves consecuencias en las fincas registrales, pues supone la constancia registral de esta situación patológica y el inicio del correspondiente procedimiento.

En el presente caso, la registradora ha motivado adecuadamente que, a su juicio, atendiendo a las circunstancias concurrentes, no hay indicios de doble inmatriculación, por lo que se entiende correcta su actuación, sin perjuicio de que los interesados puedan acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de sus derechos (cfr. artículo 209 de la Ley Hipotecaria) y solicitar, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que se consideren oportunas.

#### **II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Pamplona nº 4.**

##### ***DERECHO FORAL NAVARRO: DONACIÓN EN FAVOR DE UN MENOR ESTA-***

## **BLECIENDO REGLAS ESPECIALES PARA LA ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DEL BIEN DONADO.**

Tras realizar un análisis comparativo entre distintos ordenamientos civiles españoles, se considera que en Navarra el donante puede establecer como norma de disposición de los bienes donados a un menor de edad la no necesidad de autorización judicial.

La primera cuestión que se debe resolver es la de la aplicación de la nueva normativa a la disposición testamentaria anterior, teniendo en cuenta que la apertura de la sucesión se ha producido una vez entrada en vigor la Ley Foral 21/2019. La disposición transitoria novena del Fuero Nuevo de la reforma introducida por la Ley 21/2019, de manera similar a lo establecido en la disposición transitoria duodécima del Código Civil, establece lo siguiente: «Las modificaciones introducidas por la presente ley foral en las normas sucesorias de la Compilación resultarán de aplicación a las sucesiones cuya apertura tenga lugar después de su entrada en vigor». En el supuesto concreto, se trata de una liberalidad hecha en disposición testamentaria, que no es efectiva sino hasta la apertura de la sucesión, por lo que el régimen de los bienes dispuestos sigue las normas del llamamiento sucesorio.

Tras la reforma del Fuero Nuevo de Navarra por la Ley 21/2019, de 4 de abril, se ha modificado la ley 65 que actualmente establece lo siguiente «La responsabilidad parental comprende los siguientes deberes y facultades (...) 5. Administrar y disponer de sus bienes con las siguientes excepciones: a) Los que hayan sido objeto de liberalidad, cuando quien la otorgue excluya la administración de los padres, en cuyo caso se estará al régimen establecido por el otorgante (...)». Con esta reforma, se han hecho dos modificaciones a los efectos que interesan en este expediente: en primer lugar, se ha sustituido en esta ley 65 el término patria potestad por el de responsabilidad parental; en segundo lugar, ha desaparecido de la redacción literal la mención de que el disponente a título gratuito de liberalidad a favor de menores sujetos a responsabilidad parental establezca, en el régimen que estime conveniente para la disposición de dichos bienes, la dispensa de autorización judicial y de intervención de defensor judicial.

Conviene poner de relieve que, en Navarra, la prelación de fuentes del Derecho tiene ciertas particularidades. Así, conforme establece la ley 2 del Fuero Nuevo el orden es el siguiente: «1. La costumbre establecida por la realidad social navarra. 2. Las leyes de la presente Compilación y las Leyes civiles navarras. 3. Los principios generales del Derecho navarro». Por tanto, para la interpretación de las lagunas del Fuero Nuevo, debe atenderse a lo que la tradición y anterior legislación navarra han regulado antes. Así, en cuanto al silencio del legislador en la cuestión debatida, debemos entender que, como alega el recurrente, lo que se ha pretendido es mantener el espacio de libertad absoluta e imperio de la voluntad del testador o del disponente. Además, si el legislador hubiera querido imponer la autorización judicial para la disposición del administrador de la herencia, lo hubiera determinado de forma expresa.

Dado que en la legislación civil foral navarra la legítima tiene carácter formal, y que, en consecuencia, no precisa de la protección de la intangibilidad cualita-

tiva y cuantitativa, se debe concluir que el testador o el donante, pudiendo disponer de sus bienes con entera libertad sin otros límites que el apartamiento foral, también puede imponer un régimen de administración de los bienes a la medida de su voluntad.

#### **II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Marbella nº 4.**

##### **SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servir de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar

actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

#### **II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Don Benito.**

##### **PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.**

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmisiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de

carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

La interposición de una demanda de ejercicio de derecho de retracto sería motivo justificado para proporcionar la información solicitada. Sin embargo, con carácter general, el mero anuncio de interposición de acciones no es suficiente. En el presente caso, el recurrente no justifica la presentación de la demanda ante los tribunales de Justicia, por lo que la acreditación del interés legítimo de que se le informe del precio de venta, y demás condiciones, debe ser acreditado suficientemente por otros medios.

#### **II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Madrid nº 18.**

##### ***HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 AL CÓNYUGE DEL TITULAR DE LA FINCA A LOS EFECTOS DEL 1320 CC EN LOS CASOS DE NEGOCIO COMPLEJO.***

La equiparación del cónyuge del titular registral de la finca en los casos del 1320 CC al hipotecante no deudor no es aplicable cuando se está en el supuesto del negocio complejo.

En los casos en que el negocio de adquisición absorbe otro de gravamen por ser el primero predominante, este Centro Directivo ha interpretado que también son los requisitos de aquél los que deben prevalecer frente a los del absorbido, por tratarse de un negocio complejo en orden a una finalidad predominante. Así, se ha permitido al marido comprar un inmueble e hipotecarlo en garantía del precio aplazado sin necesidad de consentimiento de su esposa. Esta misma doctrina se aplicó en el caso de la Resolución de 7 de julio de 1998, que admite la inscripción de la compraventa otorgada por la madre como representante legal de sus hijos menores de edad, con hipoteca del inmueble para pago del precio de adquisición, sin necesidad de autorización judicial.

Ciertamente, en relación con la aplicación de las normas de protección que establece la Ley 5/2019, de 15 de marzo, a los garantes de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial, este Centro

Directivo, en Instrucción de 20 de diciembre de 2019, afirmó que «el cónyuge que, a los efectos del artículo 1320 del Código Civil, debe prestar su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual cuya propiedad sea exclusiva del otro consorte debe considerarse equiparado a estos efectos al hipotecante no deudor y por tanto quedar protegido de forma análoga, otorgando el acta de información previa». Ahora bien, del propio texto literal de esta Instrucción resulta que al hipotecante no deudor se equipara el cónyuge del prestatario que, a los efectos del citado artículo 1320 del Código Civil, debe prestar su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual. Por ello, debe entenderse que no será necesario cumplir las normas de la Ley 5/2019 en todos aquellos casos en que tampoco sea necesario el asentimiento o consentimiento del cónyuge a la constitución de hipoteca, como ocurre en supuestos de negocio complejo como el del presente caso, en el cual ni siquiera se manifiesta, a efectos de lo establecido en el citado artículo 1320, que en el momento de constitución de la hipoteca la finca hipotecada constituya vivienda habitual de la familia.

#### **II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Madrid nº 9.**

##### ***SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.***

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servir de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

## **II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Málaga nº 11.**

### ***SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.***

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación

con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por

antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

## **II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Badalona nº 1.**

#### **HIPOTECA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.**

El valor de tasación de la finca hipotecada debe ser al menos el 100 % del señalado en el certificado de tasación no caducado que debe incorporarse a la escritura, pero no habría inconveniente en que fuera mayor que esa referencia.

Es cierto que el escrito de recurso tiene un carácter peculiar, ya que formalmente parece que no es tal, sino que se trata de una diligencia en la escritura calificada, a modo de las de subsanación de defectos, en la que el notario argumenta para convencer a la registradora calificante de que modifique su criterio denegatorio. Ahora bien, también es verdad que la calificación registral está identificada, por cuanto se encuentra incorporada a la propia escritura que incorpora la diligencia, y, además, su carácter de recurso viene señalado expresamente en la citada diligencia. Por ello y dado que es propio de todo recurso que el registrador calificante pueda cambiar de opinión a la luz de los argumentos del recurrente (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), rectificando su calificación y procediendo a la inscripción del documento, razones de economía procesal y sustantivas, llevan a la admisión de la tramitación del recurso.

En cuanto al plazo de vigencia del certificado de tasación de las fincas hipotecadas a los efectos del procedimiento de ejecución judicial hipotecaria y de la venta extrajudicial del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, respectivamente, y la forma de su cómputo, el apartado 1 del artículo 62 de la Orden ECO/805/2003, de 27 marzo, establece que «la fecha de emisión de un informe o certificado de tasación no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado», y su apartado 4 que «los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe»; ello sin perjuicio que en el certificado de tasación, por la razón que fuere, figurare un plazo de caducidad más reducido, en cuyo caso al mismo habría de estarse. El carácter terminante de este artículo implica que, a priori, no puedan acceder al Registro de la Propiedad tasaciones que tenga su base en certificados caducados; caducidad que, a estos efectos registrales, habrá de computarse atendiendo a la naturaleza del procedimiento hipotecario, el cual, como es sabido, se fundamenta en el carácter público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) de los títulos inscribibles, por lo que, como ya señalara la Resolución de 25 de mayo de 2019, deberá ser considerada como *dies ad quem* la fecha del correspondiente documento público presentado a inscripción, pues es la única que puede acreditar de forma fehaciente que el certificado de tasación ha sido utilizado dentro del plazo de su vigencia.

Lo que se discute en el presente supuesto es si, con carácter general, es posible la fijación de un tipo de subasta que como se señala en el recurso, es una

cantidad fija y exacta que no está condicionada a circunstancia o evento alguno, en particular la terminación de la obra, aunque tenga la particularidad de que coincida con el valor atribuido a la finca para el caso de que se termine la construcción. No existe norma alguna que, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, imponga expresamente que el tipo de subasta no pueda ser superior al valor de tasación de la finca hipotecada sino únicamente que el tipo de subasta no puede ser inferior al 100% del valor de la tasación.

#### **II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Leganés nº 1.**

##### **DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS PARA INSCRIBIR LAS SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.**

Mientras no se acredite por el letrado de la Administración de Justicia el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión solo cabrá practicar anotación preventiva.

La rescisión de sentencias firmes dictadas en rebeldía constituye una vía de tutela excepcional que se concede a aquellos demandados declarados en rebeldía que se encuentran en esta situación por una causa que les es involuntaria teniendo por finalidad el reabrir de nuevo la causa con la plena participación del demandado rebelde. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos». El transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

#### **II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de La Seu d'Urgell.**

##### **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS FRENTE A TERCEROS ADQUIRENTES.**

Los terceros adquirentes de la finca ejecutada no pueden verse afectados por la resolución judicial dictada después de su adquisición declarando la nulidad de determinadas cláusulas del préstamo hipotecario.

En su reciente Sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, el Tribunal de Justicia de la UE ha sentado una serie de conclusiones que son de especial relevancia para este tema. En primer término, se reconoce la posibilidad, con ciertas condiciones, de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber ésta concluido por resolución firme. Pero, por otro lado, deja siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes ajenos a la relación contractual.

En Derecho Español la transmisión de la propiedad está basada en el sistema del título y el modo. La concurrencia del acuerdo de voluntades entre las partes y de la entrega de la posesión de la cosa produce el efecto traslativo (arts. 609 y 1462 del Código Civil). La entrega de la posesión puede ser sustituida por la llamada «traditio ficta», que en la práctica habitual de la contratación inmobiliaria viene representada por el otorgamiento de la escritura pública notarial (art. 1462, párrafo segundo, del Código Civil). Una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), este será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil.

Como consta en los hechos, en el presente caso, la resolución judicial que pone fin al incidente sobre el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del crédito garantizado por la hipoteca se dicta cuando la finca está ya inscrita a favor de un tercero, la sociedad mercantil a la que la sociedad cesionaria del remate y adjudicaría judicial la había aportado en escritura pública de ampliación de capital social de fecha 16 de noviembre de 2018. Por tanto, se trata, no solo de un propietario que ha adquirido el dominio desde de la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, sino de un titular posterior y protegido por la eficacia del Registro de la Propiedad.

De acuerdo con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea recogida en la citada Sentencia de 17 de mayo de 2022 los terceros propietarios adquirentes en una ejecución hipotecaria o que traigan causa de los mismos, han de quedar protegidos frente a posibles reclamaciones sobre el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario.

Presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso, que por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición, necesariamente debería pronunciarse sobre hechos eventualmente controvertidos y ajenos a la prueba documental presen-

tada inaudita parte y sin poder garantizar, por tanto, el derecho de defensa (alegando y probando lo que a su derecho convenga) del titular registral con la plenitud que exige el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española.

**II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Santa Lucía de Tirajana.**

**PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: REQUISITOS.**

No puede solicitar la iniciación del procedimiento quien no es titular registral del dominio de la finca o de cualquier derecho real.

Para resolver el presente recurso acudirse, en primer lugar, al tenor literal del artículo 199.1 en su primer párrafo, cuando dispone: «El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». Ciertamente esta legitimación no se cumple en el supuesto de hecho del presente recurso, pues la finca figura inscrita a nombre de un matrimonio con carácter ganancial, padres del recurrente, el cual presenta los documentos que acreditan que él es uno de los herederos de los causantes, pero no el único, por lo que no es titular registral del dominio, como el mismo recurrente reconoce en su escrito de interposición del recurso, pues manifiesta que actúa como uno de los cotitulares de la finca.

El defecto expresado por el registrador debe ser mantenido, pues el promotor del expediente no tiene la titularidad dominical de la finca, por lo que no se cumple con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige el artículo 199 citado.

Ciertamente, son fundadas las dudas del registrador en la identidad de la finca, las cuales derivan de la propia instancia privada que reconoce esa perturbación de hecho, frente a la cual no puede defenderse mediante el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino mediante las acciones judiciales adecuadas para ello.

Por tanto, en el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a la suspensión del inicio del expediente, por falta de legitimación del promotor del expediente y por no estar acreditada debidamente la identidad del mismo, al no estar la firma legitimada o ratificada ante el registrador y por las dudas en la identidad de la finca.

**II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Palma de Mallorca nº 4.**

**DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: LEX REI SITAE.**

Conforme a la regla del lex rei sitae ha de estarse exclusivamente a las

normas que regulan el sistema registral español para la inscripción de un inmueble sito en España.

Para resolver la cuestión planteada debe tenerse en cuenta: a) que la ley del lugar de situación del inmueble («lex rei sitae»), conduce a la aplicación de la ley española respecto de los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español, conforme a los artículos 10.1 del Código Civil y 58 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (cfr., por todas la Resolución de 6 de marzo de 2020; b) que, según esta legislación, la adquisición de inmuebles por una sociedad civil constituida en escritura pública es inscribible en el Registro de la Propiedad a nombre de dicha sociedad, sin necesidad de reflejar en el asiento los datos de identificación de los socios (cfr., por todas, la Resolución de 14 de febrero de 2001); c) que el notario autorizante de la escritura calificada ha emitido juicio sobre equivalencia funcional del documento representativo reseñado y sobre juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas (que incluye juicio sobre existencia de la persona jurídica compradora conforme a la ley alemana –cfr. artículo 9.11 del Código Civil español–), sin que pueda quedar desvirtuado por las consideraciones que expresa la registradora sobre la forma de inscripción de negocios análogos en el Registro de la Propiedad alemán que estima aconsejable aplicar (cfr. artículos 98 de la Ley 24/2001 y 56 y 60 de la citada Ley 29/2015), y d) que también se cumple la normativa sobre indicación de número de identificación de extranjero tanto de la sociedad representada como del representante (cfr. artículos 254 de la Ley Hipotecaria, 23 y 24 de la Ley del Notariado, 156.5.a del Reglamento Notarial y 18.1, 23.1 y 27.2.c) del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio).

## **II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Sevilla nº 17.**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL: DETERMINACIÓN DE LOS PROPIETARIOS QUE ADOPTARON UN ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.**

Para comprobar que los actuales titulares registrales de los pisos y locales participaron en la reunión en la que se adoptó el acuerdo de modificación de estatutos, es necesario que figuren los datos de los que participaron en dicha reunión.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de protocolización de acuerdos con la modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios. Dicho acuerdo se toma con el voto a favor de 4 propietarios presentes y 12 ausentes, los cuales fueron debidamente notificados; se computan 4 votos en contra de la propuesta, procedentes de 2 propietarios presentes y 2 notificados, cuyos coeficientes suman en total 35,1381 %; por tanto, el acuerdo reúne el 64,86 % del porcentaje del total de cuotas de la propiedad horizontal. El acuerdo adoptado es el siguiente: «Limitar la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promovida en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

Uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

La cuestión debatida se centra en si es necesario que se exprese la identidad de los propietarios que, presentes, representados o debidamente notificados, hayan tenido intervención en el acuerdo adoptado, de manera que se pueda comprobar la coincidencia entre algunos titulares registrales y los propietarios que tomaron el acuerdo, pudiendo existir propietarios que hayan inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no hayan aprobado dicha modificación estatutaria.

Si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, sería necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, en el concreto supuesto, tratándose de un acuerdo que requiere sólo la mayoría legal, es preciso que se identifiquen los partícipes de ese voto favorable para comprobar que representen al menos las tres quintas partes de las cuotas de participación de titulares registrales en el momento de presentación del acuerdo para su inscripción en el Registro.

## **II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Chantada.**

#### **HERENCIA: FACULTADES DEL ALBACEA CONTADOR PARTIDOR.**

Constando en el testamento la atribución al albacea de facultades para disponer de los bienes, no cabe objetar su actuación.

Ciertamente la registradora basa su calificación en un hecho erróneo: tras la atribución del causante a la albacea de la facultad de enajenar los bienes hereditarios, expresa la calificación que «la albacea se reservó expresamente la facultad de enajenación de los mismos» en la escritura de partición de la herencia, lo que no es así.

Así, a la vista de los hechos reseñados, no cabe sino concluir que es correcta la apreciación del notario sobre la legitimación de la albacea contadora-partidora, de modo que está facultada suficientemente para la enajenación de los bienes y, por tanto, no puede más que estimarse el recurso.

#### **II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **Registro de Alicante nº 4.**

##### **PUBLICIDAD FORMAL: INTERÉS LEGÍTIMO Y EXTENSIÓN DE LA PUBLICIDAD.**

Para poder expedir certificación literal histórica de todos los asientos de una finca hay que especificar el interés y la justificación necesaria para ello.

Con carácter previo debe señalarse (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador, debiendo además respetarse la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal. La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral.

No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos. En el presente expediente, al tiempo de la solicitud de la certificación el interesado únicamente manifiesta que solicita «certificación literal histórica que recoja todos los asientos sobre los propietarios de la finca desde el primero», por tanto, no se manifiesta entonces cuál es la finalidad con la que se solicita la publicidad a fin de que el Registrador pueda valorar si se trata de una de las propias de la institución registral.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2021) que en el recurso no pueden tenerse en cuenta documentos o argumentos que no se han presentado en tiempo y forma a fin de que puedan ser calificados por el registrador.

Por otro lado, la existencia del interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral. En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución 27 de julio de 2022, que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

Por ello se reitera desde este Centro Directivo, la conveniencia de explicar motivadamente en la solicitud cual es el objeto para el que se pide la publicidad a fin de que el registrador pueda valorar si la misma está justificada, así como la existencia de interés legítimo.

**II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

**Registro de Avilés nº 2.**

**SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servir de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar

actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En el presente caso no se transmite la propiedad ni ningún derecho real, sino que se constituye hipoteca sobre la finca descrita. Por ello, la objeción que opone el registrador no puede ser confirmada.

## **II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Escalona.**

#### **BIENES GANANCIALES: APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.**

La aportación de bienes a la sociedad de gananciales ha de estar basada en una causa onerosa o gratuita, sin que sea suficiente alegar la existencia de aportaciones anteriores realizadas por el esposo.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia.

Los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha conside-

rado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

En el presente caso, tiene razón el registrador al afirmar en su calificación que el mero hecho de que el esposo haya podido realizar otras aportaciones a la sociedad de gananciales no aclara nada en relación con el carácter gratuito u oneroso de la aportación formalizada en la escritura calificada, que puede efectuarse tanto a título gratuito como a título oneroso, al igual que la aportación o aportaciones efectuadas por dicho señor. Por ello, la objeción expresada por el registrador debe ser confirmada.

## **II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Fuenlabrada nº 1.**

#### **SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.**

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no alcanza a los elementos privativos de una propiedad horizontal, en la medida en que su contacto con el suelo es solo una proyección ideal.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servir de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Lo que en este recurso se discute es si la obligación que establece el referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 es o no aplicable a los casos en los que la finca afectada sea una vivienda que forme parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Es enteramente razonable concluir que cuando el número 3 establece la obligación de declarar «si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo», se está refiriendo a actividades (recuérdese lo antes expuesto a propósito del Real Decreto 9/2005) que puedan afectar al suelo, pues, de hecho, el número anterior habla de remitir, por los titulares de actividades, información que pueda servir de base para la declaración de suelos contaminados.

Por consiguiente, debe concluirse que la norma en la que se basa la calificación en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades (pensemos en aparcamientos o trasteros así transmitidos), pues solo se proyectan idealmente sobre el suelo -elemento común- de un edificio en régimen de

propiedad horizontal (por descender a la realidad, se antoja realmente difícil, por no decir imposible, admitir que, por ejemplo, evacuar por los desagües restos de productos de limpieza encaje en la citada definición y en la intención del legislador). Por ello y respecto de tales entidades independientes (o cuotas de las mismas) no cabe imponer esa declaración a la vista del artículo 98.3 citado, en referencia a los negocios jurídicos que detalla; entre otras razones, porque en una finca en la que hay cuota de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna (recordemos el concepto de actividad potencialmente contaminante) que sirva de base para la declaración de suelo contaminado. Por contra, sí que se aplicaría el precepto en casos que por sí resultan evidentes, tales como transmisión de terrenos (suelo) de la especie que sea (rústico o urbano); o naves o instalaciones, industriales o comerciales. Se podría dudar si afecta a las transmisiones de viviendas unifamiliares o aisladas, en las que no se realice una actividad comercial o industrial (al modo que indica la citada definición); pero el hecho de que, aquí, el dominio se proyecta sobre el suelo directamente y no de una forma ideal (cuota parte de un elemento común), como sucede respecto de las entidades en régimen de propiedad horizontal, avalaría su inclusión junto a los supuestos -de inclusión- anteriores.

En resumen y para precisar aún más, la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

## **II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

### **Registro de Almería nº 3.**

#### **DERECHO FORAL CATALÁN: ACTUACIÓN DEL TUTOR.**

No se puede exigir la autorización judicial al tutor ante un supuesto de posible conflicto de intereses.

Como cuestión previa, debe afirmarse que este Centro Directivo es el único órgano competente para resolver el presente recurso, toda vez que la finca objeto de los actos y negocios formalizados mediante la escritura calificada se encuentra situada en la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, el Registro de la Propiedad del que es titular el autor de la calificación impugnada no se encuentra radicado en la Comunidad Autónoma de Cataluña.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, relacionada con el ejercicio de las facultades atribuidas a la tutora, debe determinarse si los actos de ratificación, aceptación, extinción de condominio, exceso de adjudicación oneroso y adjudicación por título sucesorio, que realiza en nombre de su tutelado requieren o

no de la correspondiente aprobación judicial. Al interpretar tales normas, debe tenerse en cuenta que uno de los principios fundamentales del Derecho catalán es el de la libertad civil que actualmente proclama el artículo 111-6 del Código Civil de Cataluña. Este principio permitir a las personas la máxima libertad en la autorregulación de sus intereses particulares. Esa confianza en la propia capacidad para ordenar la vida privada, tan tradicional en el derecho sucesorio y en el derecho patrimonial, se ha extendido de forma acelerada a los ámbitos del derecho de familia y de la persona, tradicionalmente sometidos al control de los poderes públicos, esencialmente los judiciales.

En el presente caso, la tutora otorga la escritura no sólo en ejercicio de dicho cargo representando al tutelado sino también en nombre propio. Atendiendo a las normas antes referidas y a las especiales circunstancias concurrentes en este caso, no puede confirmarse el criterio de registrador por el que exige que se acredite haber obtenido la aprobación judicial de tales operaciones por entender que exceden de lo meramente particional. Cuestión diferente es que al actuar la tutora en nombre de su hermano y también en su propio nombre e interés, pueda existir un conflicto de intereses con dicho tutelado conforme al artículo 222-29 del Código Civil de Cataluña, lo que habría hecho necesario el nombramiento de defensor judicial. Pero la cuestión relativa al conflicto de intereses no ha sido planteada por el registrador en su calificación, por lo que no puede decidirse sobre aquélla (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

## II. B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

### II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).

**SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES SÍ AFECTA A VIVIENDAS PAREADAS CON JARDÍN**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS**

«El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular» (obligación del propietario que transmita una finca o un derecho real sobre ella, de declarar si se ha realizado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo). «El notario recurrente considera que esta norma no es aplicable a las transmisiones de pisos o locales que forman parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal». En las tres resoluciones la Dirección analiza el concepto de «suelo contaminado» y concluye que aquella obligación «en modo alguno puede afectar a entidades independientes, o cuotas de entidades; [...] hay cuota

de participación sobre el suelo, pero no suelo propiamente dicho, no es dado realizar actividad alguna que sirva de base para la declaración de suelo contaminado». En consecuencia estima el recurso por improcedencia de aquella obligación en el caso de compraventa de una vivienda (1) o de disolución de comunidad sobre ella con adjudicación a uno de los condueños (3); pero lo desestima en la venta de una vivienda unifamiliar pareada con un jardín que la rodea (2), porque cabe la posibilidad de «una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo» (del jardín).

R. 12.08.2022 (Notario Antonio-Jesús Láinez Casado de Amezúa contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 11.10.2022).

R. 12.08.2022 (Notario Antonio-Jesús Láinez Casado de Amezúa contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 11.10.2022).

R. 12.08.2022 (Notario Antonio-Jesús Láinez Casado de Amezúa contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 11.10.2022).

En términos más generales, la Dirección dice que la obligación del art. 98.3 L. 7/2022 «solo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones mortis causa, por razón de la posición de los sucesores mortis causa, los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) o con licencia (art. 28.1 RDLeg. 7/2015); tanto iniciada como terminada».

## **II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).**

### ***INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA YA INMATRICULADA***

Ante la pretensión de inmatriculación por doble título público traslativo del art. 205 LH, el registrador suspende la inscripción porque duda de la identidad de la finca a inmatricular con otras que están previamente inscritas. La Dirección reitera que «no puede inmatricularse una finca por la vía del art. 205 LH si el registrador expresa dudas debidamente razonadas acerca de que la finca a inmatricular forme parte de otra ya inscrita» (R. 10.08.2020), aunque es necesario que exprese «los motivos y detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión» (R. 26.10.2021); en este caso, el registrador comprueba que las fincas están catastradas a nombre de personas ajenas a la inmatriculación; y aunque este hecho no bastaría para denegar la inscripción (R. 22.10.2020, R. 06.05.2021 y R. 17.05.2022), «no obstante, del escrito de interposición del recurso se desprende que el recurrente reconoce que las fincas que se aportan han accedido al Registro por medios fraudulentos, afirmando la existencia de actuaciones irregulares, que no pueden resolverse en el seno de un recurso como el presente; también se refiere a la existencia de sentencias judiciales en su favor, que no han sido presentadas); por lo que se desestima el recurso.

R. 12.08.2022 (Ruiz-Joya y Salmerón S.L., contra Registro de la Propiedad de Adra) (BOE 11.10.2022).

**II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2022).**

**RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL CIERRE DEL REGISTRO POR BAJA FISCAL NO CONSTA A LA ANOTACIÓN O SU PRÓRROGA**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO REQUIERE QUE LA RESOLUCIÓN QUE LA ORDENA SEA FIRME**

«La resolución tiene por objeto un escrito presentado por la recurrente por el que se solicita que no se practique la prórroga de una anotación preventiva de embargo, por estar revocado el número de identificación fiscal de la entidad a cuyo favor aparece anotado el indicado embargo». La Dirección confirma la calificación en los dos puntos del recurso: El de que consta ya practicada la prórroga, por la repetida doctrina de que el recurso gubernativo solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento. Frente a las alegaciones del recurrente se aclara que la prórroga de las anotaciones preventivas puede practicarse en cualquier momento, desde la fecha de la anotación que se prorrogue, y que no es necesario que la resolución que la ordena sea firme, «porque se trata de asientos provisionales (vid. art. 86 LH) que, además, no atribuyen al anotante la fuerza de la fe pública registral; si, practicada una anotación preventiva, se revocase posteriormente la resolución judicial que la había decretado al resolverse el recurso que sin efectos suspensivos está previsto legalmente al efecto, bastará con emitir el oportuno mandamiento para cancelar dicha anotación». El segundo, la revocación del número de identificación fiscal de la entidad a cuyo favor aparece trabado el embargo, a los efectos de cierre registral por la revocación del NIF previsto en la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, porque «la prohibición de acceso a cualquier registro público no impide practicar asientos ordenados por la autoridad judicial, pues la norma –de claro carácter restrictivo– no se refiere a estos asientos de forma expresa –a diferencia de lo que ocurre con los correspondientes a documentos notariales–, y mucho menos practicar anotaciones preventivas de embargo que, en realidad, no implican un asiento a favor del anotante, sino de la constancia registral de un embargo ordenado por el Juzgado que tramita el procedimiento y a resultados del mismo».

R. 12.08.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrijos) (BOE 11.10.2022).

**II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

En una agrupación de fincas se practica un exceso de cabida y se incorpora la base gráfica; en el expediente del art. 199 LH la Consellería de Agricultura emite informe desfavorable alegando la invasión de dominio público, de la que aporta prueba gráfica; el interesado otorga escritura de rectificación. La Dirección observa que en esta segunda escritura «no se modifica la descripción de la agrupación solicitada, al contrario, se mantiene en cuanto a su cabida y linderos, limitándose exclusivamente a reconocer la afección de parte de la misma a las referidas vías pecuarias», cuando lo que se debería hacer es «restar' o 'suprimir' los metros correspondientes a la vía pecuaria y sobre los que existe oposición de la Administración Pública, e iniciar un expediente de los arts. 199 o 201 LH, con la correspondiente [nueva] georreferenciación de la finca agrupada».

R. 06.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cocentaina) (BOE 12.10.2022).

#### II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO**

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 14.09.2017 y otras muchas. En este caso, la anotación de embargo se ordenaba sobre una finca que estaba inscrita, por título de fiducia en garantía, en favor de una sociedad que no había sido parte en el procedimiento. Pero añade que «nada impide practicar la anotación de embargo respecto de la posición jurídica del fiduciante, pues la transmisión definitiva del inmueble sólo se producirá en caso de cumplimiento de la fiducia; [...] así se ha admitido por este Centro Directivo para otras figuras en las que existe una dualidad de posiciones jurídicas reflejadas en la inscripción, como pudiera ser, por ejemplo, en la venta con pacto de reserva de dominio (véase Instr. DGRN 03.12.2002 y R. 22.05.2015 y R. 07.10.2019)».

R. 12.08.2022 (Z&Z Abogados, SLP, contra Registro de la Propiedad de Aoiz) (BOE 12.10.2022).

La doctrina sobre denegación de la anotación de demanda no dirigida contra el titular registral o de la anotación de embargo no dirigido contra él se repite con frecuencia en la jurisprudencia registral. Sobre calificación negativa de documentos judiciales puede verse un resumen de la doctrina de la Dirección en comentario a la R. 08.09.2017.

#### II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 12 DE OCTUBRE DE 2022).

**SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS**

Reitera sobre la materia indicada la doctrina de las tres R. 12.08.2022; y en este caso, declara que no es exigible la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, en la venta de una vivienda ático de una urbanización.

R. 12.08.2022 (Notario José Ordóñez Cuadros contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 12.10.2022).

Ver resoluciones citadas y su comentario.

**II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

**HERENCIA: NECESIDAD DEL «PROBATE» EN EL SISTEMA DEL «COMMON LAW»**

**EXTRANJEROS: EN SU HERENCIA, NECESIDAD DEL «PROBATE» EN EL SISTEMA DEL «COMMON LAW»**

Se trata de una escritura de herencia, ante notario español, otorgada por la heredera y «personal representative» del causante, quien poseía doble nacionalidad, estadounidense y española; su fallecimiento se produjo en Miami y resulta indubitada su residencia habitual en Florida. Perteneciendo este estado al sistema de «Common Law» (como la mayor parte de los EEUU), la validez del título sucesorio y la validez misma del cargo del ejecutor o «personal representative» requiere la realización de un procedimiento posterior al fallecimiento, denominado «probate» ante la autoridad designada, en los tramites y plazos que establece la ley local (Código de Sucesiones de Florida, FS § 731.105, I FS § 731.01 y 733.103 del Florida Probate Code); ante el notario español deberá acreditarse el «probate», debidamente apostillado y en su caso traducido, o en su defecto, si fuera necesario, la realización de la prueba de su excepción (por razón de la cuantía de la herencia, localización de los bienes fuera de Estados Unidos, o plazos transcurridos desde la defunción); todo ello, según los arts. 36 RH y 168.4 RN, mediante informe consular o diplomático con las correspondientes formalidades según su procedencia –si fuera posible su obtención– o bien la construcción documental de la prueba por el notario,

R. 05.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-4) (BOE 14.10.2022).

**II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES EL BUROFAX POR EL QUE SE REMITE UN DOCUMENTO EN FOTOCOPIA****ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PROCEDE DEL BUROFAX POR EL SE REMITE UN DOCUMENTO EN FOTOCOPIA**

Mediante burofax enviado al Registro de la Propiedad se remitió orden provisional de prohibición de enajenar, gravar o disponer dispuesta por un tribunal extranjero, en mera copia (o fotocopia). El registrador deniega la presentación en el diario «al no ser documento público conforme a los arts. 3 LH y 420 RH y R. 11.07.2012». La Dirección confirma esta calificación, pues «un burofax remitido por un particular de una resolución judicial extranjera no es título inscribible, como tampoco lo sería un burofax remitido por un particular de una escritura autorizada ante notario español. Sólo excepcionalmente está admitido el telefax remitido directamente por el notario o por la autoridad judicial (arts. 248 LH, 418 RH y 629 LEC), con la expresa regulación que al respecto se contiene en dichos preceptos».

R. 05.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 14.10.2022).

**II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).****BIENES GANANCIALES: NECESIDAD DE NOTIFICAR LA DEMANDA DE RESOLUCIÓN AL CÓNYUGE DEL TITULAR REGISTRAL**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.01.2022). Esta vez, en el caso de una sentencia que declara la nulidad de una compraventa en juicio seguido contra el comprador, cuando la finca está inscrita a nombre de este con carácter ganancial; sin que sea suficiente la mera notificación a la esposa a posteriori de la resolución firme recaída. Concluye la Dirección que «la resolución judicial de la compraventa exige la intervención del cónyuge del adquirente, casado en régimen económico matrimonial de gananciales, aunque no haya sido parte en la compraventa. Dicha intervención requiere que, al menos, le haya sido notificada la demanda, o bien que el juez, en su caso, expresamente reconozca en resolución firme que con la notificación de la resolución recaída en el procedimiento debe entenderse que la esposa ha tenido suficiente intervención en el procedimiento, no correspondiendo dicha apreciación en ningún caso al registrador».

R. 05.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 14.10.2022).

**II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).****HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: DEBEN ENTENDERSE PERMITIDAS SOLO LAS DISPOSICIONES A TÍTULO ONEROSO****HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: DEBE PRESU-**

### **MIRSE LA SUBROGACIÓN REAL EN LOS BIENES ENAJENADOS**

Se trata de una escritura en la que se dona una finca sujeta a sustitución fideicomisaria de residuo («no podrá disponer por actos mortis causa, pues los que queden a su fallecimiento, que no hubieran sido enajenados en vida por ella, pasarán por iguales partes a ...»). La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que «la regla de interpretación estricta que impone la más reciente jurisprudencia la ciñe y la limita [la sustitución fideicomisaria de residuo], claramente, a los actos onerosos y no a los gratuitos» (cita las S. 07.11.2008, S. 13.05.2010 y S. 30.10.2012, e incluso se inclina por entender implícita en la sustitución residuo la subrogación real de los bienes enajenados por el fiduciario por la contraprestación obtenida por él).

R. 06.09.2022 (Notario David Romanos Gomara contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 4) (BOE 14.10.2022).

#### **II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

**OPCIÓN DE COMPRA: NECESIDAD DE JUSTIFICAR EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE ENAJENACIÓN DE BIENES PÚBLICOS**

**BIENES PÚBLICOS: NECESIDAD DE JUSTIFICAR EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE ENAJENACIÓN EN OPCIÓN DE COMPRA**

Se trata de una escritura de compraventa de un edificio otorgada por el Ayuntamiento en favor de una sociedad arrendataria y cesionaria de la opción de compra primitiva. La Dirección confirma la calificación registral «en cuanto considera necesario aportar los títulos relativos al arrendamiento con opción de compra y posterior cesión de dicho contrato al ahora optante, para poder calificar la regularidad de la enajenación conforme a la normativa administrativa aplicable»

R. 06.09.2022 (Ahorramás, SA, contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 1) (BOE 14.10.2022).

En el caso concreto había una cesión de la opción de compra inscrita y un expediente administrativo de enajenación que era necesario calificar. Fuera de esos casos, nada impediría que concedente y optante prescindan de la referencia a la opción de compra, aun inscrita, y otorguen directamente una escritura de compraventa.

#### **II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

La Dirección estima parcialmente el recurso contra la calificación registral

que suspende (dice que debería ser denegar) la inscripción de la representación gráfica de una finca una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, basándose en las alegaciones de un colindante sobre incorrección de la cartografía catastral e invasión de un camino de acceso de una vía pública: «Atendiendo a las circunstancias concurrentes, y toda vez que las certificaciones municipales se han presentado con el escrito de recurso (cfr. art. 326 LH), sin que hubieran sido aportadas al tiempo de la calificación, y sin que conste del expediente que el Ayuntamiento haya sido notificado, lo procedente es que la registradora reabra el procedimiento del art. 199 LH, notifique expresamente a la Administración afectada la pretensión del recurrente, incorpore, en su caso, las certificaciones aportadas con el recurso por el recurrente, y a la vista de toda la documentación y prueba practicada emita una nueva calificación».

R. 06.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 14.10.2022).

**II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE QUERELLA: NO PUEDE TOMARSE SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL***

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE QUERELLA SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. En este caso, la querella se dirige contra el que vendió fraudulentamente una finca; pero dado que la petición incluye restitución de la finca (arts. 781 LECr y 111 CP) y esta está inscrita en favor de un tercero, es necesaria su presencia en el proceso (art. 20 LH). Aunque el recurrente alega que ahora se sustancia la acción penal y que la acción civil de restitución se planteará más tarde, lo cierto es que el ejercicio de la acción penal lleva aparejado el ejercicio de la acción civil (art. 742 LECr).

R. 06.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almoradí) (BOE 14.10.2022).

Sobre anotación y principio de tracto sucesivo puede verse la R. 22.03.2019 y su comentario. En el caso concreto de esta resolución, si solo se pretendía, por ahora, la acción penal, no se habría podido tomar ninguna anotación por falta de trascendencia real.

**II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

***DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH***

Se debate «si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral, correspondiente a una finca registral que es un resto sin linderos, sobre las que se han practicado sucesivas segregaciones y expropiaciones, con la consiguiente rec-

tificación de su descripción. La registradora suspende la tramitación del expediente del art. 199 LH alegando dudas en la identidad de la finca cuya georreferenciación se solicita, pues no se puede identificar de dónde procede». Pero dice la Dirección que «de los datos contenidos en la nota de calificación no hay motivos suficientes para suspender la tramitación del procedimiento regulado en el art. 199 LH, pudiendo la registradora proceder a notificar en la forma indicada, practicando las demás pruebas y trámites del procedimiento, y formular, en su caso, una nueva nota de calificación».

R. 07.09.2022 (Explotaciones Agrícolas San Roque, SA, contra Registro de la Propiedad de Madrid-10) (BOE 14.10.2022).

**II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

***DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, y deniega la inscripción de la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, con exceso de cabida, por existir oposición a su inscripción por dos de los colindantes registrales notificados, [...] afirmando que se invaden sus fincas que se inmatricularon anteriormente, aportando un archivo GML con informe catastral de validación técnica de resultado positivo y un informe topográfico respectivamente».

R. 07.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Purchena) (BOE 14.10.2022).

La Dirección destaca que la registradora, «conforme a la doctrina de la R. 31.05.2022, a pesar de que se invadan georreferenciaciones previamente inscritas, ha procedido a tramitar el expediente del art. 199 LH, puesto que el citado artículo en esa circunstancia, con un criterio de interpretación literal, no ordena expresamente la no tramitación del expediente, sino la denegación de la incorporación de la georreferenciación de la finca que se solicita, por invadir finca con georreferenciación previamente inscrita, conforme al art. 199.1.4 LH».

**II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL***

***PRINCIPIO DE PRIORIDAD: LOS DOCUMENTOS SE DESPACHAN POR RIGUROSO ORDEN DE PRESENTACIÓN***

Inscrita una compraventa, se presenta ahora otra compraventa otorgada con anterioridad por el mismo vendedor en favor de otra persona. El registrador deniega la inscripción por no aparecer la finca inscrita a nombre del vendedor. La Dirección confirma la calificación registral, según el principio de prioridad, del art 17 LH,

que impone que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro, y el de tracto sucesivo del art. 20 LH, que exige la previa inscripción en favor del disponente; «sin perjuicio de que pueda cuestionarse judicialmente si concurren en el adquirente los requisitos exigidos en el art. 34 LH».

[R. 07.09.2022 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Chipiona\) \(BOE 14.10.2022\)](#).

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

#### **II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

***RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO***

***PUBLICIDAD REGISTRAL: LA NOTA SIMPLE NO PUEDE PREVALECER SOBRE EL CONTENIDO DE LOS LIBROS REGISTRALES***

Respecto al recurso gubernativo, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; en cuanto a la nota simple, ver, en el mismo sentido, R. 05.02.2021. En este caso, se solicitaba la cancelación de la anotación de embargo porque se había omitido en la nota simple informativa expedida al notario para autorizar una escritura de compraventa (arts. 175.2 RN y 354.a RH); omisión que no constituye causa legal de cancelación, pues «la incorrecta emisión de la publicidad registral no puede en ningún caso prevalecer respecto del efectivo contenido de los libros registrales; [...] el titular de dicha anotación se encuentra protegido de conformidad con los arts. 1 y 38 LH».

[R. 08.09.2022 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-6\) \(BOE 14.10.2022\)](#).

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

#### **II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD NO IMPIDE LA ADJUDICACIÓN SI LA FINCA SIGUE INSCRITA A NOMBRE DEL DEUDOR***

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD TIENE EFECTOS ABSOLUTOS E IMPIDE LA CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES***

Caducada y cancelada una anotación de embargo, se presenta ahora el testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas posteriores. La Dirección considera correcta la cancelación de la anotación caducada, contando la caducidad desde la fecha de la nota de expedición de la certificación

cargas (conforme al art. 86 LH y R. 09.04.2018, Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, BOE 30.04.2018, y S. 07.07.2017 y S. 237/04.05.2021); pero, dado que la finca sigue inscrita a nombre del deudor y no hay cargas posteriores, dispone la inscripción; porque, aunque «caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado, [...] la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución [...] dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral; operan los principios de prioridad (art. 17 LH) y tracto (art. 20 LH)».

R. 08.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-14) (BOE 14.10.2022).

## **II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).**

### ***HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL REQUERIMIENTO DE PAGO DEBE HACERSE EN EL DOMICILIO FIJADO AL EFECTO***

Se trata de un testimonio del auto de adjudicación y mandamiento cancelación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria, del que resulta la adjudicación de la finca al acreedor. La registradora objeta no haberse practicado la notificación y requerimiento de pago en el domicilio fijado a estos efectos en la escritura de préstamo hipotecario y que figura en su inscripción (arts. 132 LH y 682 LEC). La Dirección lo confirma, y, al alegar del recurrente que la divergencia podría tener su origen en un error al consignar el domicilio en la inscripción de la hipoteca, dice que lo procedente sería comprobar la existencia del error mediante la presentación de la escritura ante el Registro de la Propiedad para que se hiciera la subsanación conforme al art. 40 LH, pero que, «no habiéndose acreditado la existencia de dicho error registral, el contenido del asiento debe reputarse exacto y bajo la salvaguardia de los tribunales, arts. 1 y 38 LH».

R. 08.09.2022 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Purcheña) (BOE 14.10.2022).

## **II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

### ***BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN HEREDITARIA DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL SIENDO SOLTERA LA CAUSANTE***

En una herencia se adjudica una finca inscrita como ganancial, si bien se manifiesta que fue un error en la nota de inscripción, pues la causante falleció en estado de soltera. La Dirección confirma la negativa de la registradora, pues la finca figura como ganancial de la causante y su marido por haberla comprado este para su sociedad conyugal; de manera que si la causante no estaba casada con el adquirente, debería rectificarse el título de adquisición conforme al art. 40 LH, pero en tal caso ella no tendría participación en la finca.

R. 10.08.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-24) (BOE 21.10.2022).

**II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIA MANIFESTACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ARRENDATICIA URBANA***

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO O DECLARACIÓN DE LIBERTAD DE ARRENDAMIENTOS***

***ESTADO CIVIL: EL ESTADO DE DIVORCIADO SE ACREDITA POR MERA DECLARACIÓN, SALVO QUE AFECTE A UNA TITULARIDAD INSCRITA***

Se trata de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados con ocasión de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria. El registrador pone dos objeciones:

–«La necesidad de que la declaración sobre la situación arrendaticia se formule bien mediante acta notarial, bien con firma puesta en presencia del registrador». La Dirección reitera que, «dadas las peculiaridades de la adquisición en virtud de ejecución forzosa, no debe exigirse estrictamente que sea el transmitente el que haga esta declaración, [...] puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador» (ver art. 110 RH y R. 20.05.1954, R. 13.04.2000, R. 06.02.2001 y R. 08.02.2022).

–«La necesidad de acreditar el estado civil del adjudicatario mediante el correspondiente certificado expedido por el Registro Civil». Dice la Dirección que «la mera manifestación del otorgante sobre su estado civil es suficiente cuando de lo que se trata es tan sólo de 'complementar la identidad de la persona', como ocurre en el presente caso», y como resulta de los arts. 159 y 187 RN para los instrumentos públicos, «criterio que ha de regir de forma idéntica para los restantes títulos aptos para causar cualquier asiento registral», y como se resolvió en R. 20.02.1985, R. 16.11.1994, R. 04.11.2011, R. 27.02.2013, R. 30.11.2013 y R. 24.01.2018).

R. 10.08.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ayamonte) (BOE 21.10.2022).

Sobre la posibilidad de instancia presentada con firma electrónica avanzada a través de la web del Colegio de Registradores, ver más adelante la R. 16.09.2022.

**II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

***INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA EN LOS DOS TÍTULOS DEL ART. 205 LH***

Se pretende la inmatriculación de una finca conforme al art. 205 LH, con

dos títulos de herencia y otro de rectificación por el que se adaptan las descripciones de las fincas al contenido de un proyecto de normalización aprobado que les afecta. La registradora deniega la inscripción alegando dudas sobre la identidad de las fincas (cambio de linderos fijos y superficie superior en más de un 10%). Pero dice la Dirección que, «no estando las fincas inmatriculadas, se considera suficientemente acreditada la correspondencia entre la descripción de la finca en el título previo y el inmatriculador, pero la normalización provoca la alteración en el Catastro, a la que se adapta el título inmatriculador con la escritura rectificación, por lo que hay coincidencia entre ambas descripciones, como exige el art. 205 LH, lo que permitirá inmatricularlas, en virtud del título posterior de herencia».

R. 12.09.2022 (Notario Fernando Ramos Alcázar contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5) (BOE 21.10.2022).

### **II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

#### ***HIPOTECA: SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN: NO ES INDISPENSABLE LA CERTIFICACIÓN DE SALDO DEL PRIMER ACREEDOR***

Se trata de una escritura de subrogación de acreedor y modificación de préstamo hipotecario a la que la registradora objeta que la entidad acreedora inicial no ha emitido certificado de débito, por lo que es necesaria la expedición de dicho certificado y que así se manifieste en la escritura. Pero dice la Dirección que, a pesar de la redacción «ambigua y contradictoria» de la nueva redacción del art. 2 L. 2/30.03.1994, de subrogación y la modificación de los préstamos hipotecarios (se refiere a la modificación por la disp. final 3 L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario), que parece establecer el carácter obligatorio de la entrega al nuevo acreedor de la certificación del saldo debido y que esta no pueda ser suplida por el cálculo que realice la nueva entidad prestamista, sin embargo se sigue manteniendo la anterior dicción legal que considera suficiente la manifestación del nuevo acreedor (basta que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta); en consecuencia, reitera la doctrina de las R. 19.07.1995, R. 20.07.1995 y R. 21.07.1995, en el sentido de que «la certificación del importe de la deuda no constituye un requisito imprescindible de la subrogación porque ello implicaría hacer depender el derecho de subrogar del prestatario a la voluntad del antiguo acreedor»; y así, «el acreedor originario, de no aportar la certificación, perdería el derecho a proponer una novación del préstamo hipotecario»; y las consecuencias de no ser exacta la manifestación del nuevo acreedor acerca de la cantidad transferida y su responsabilidad por ello operan al margen del Registro de la Propiedad.

R. 13.09.2022 (Cajasur Banco, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12) (BOE 21.10.2022).

### **II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: SUFICIENCIA DE LA COPIA PARCIAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

Presentada en el Registro copia parcial de una escritura de compraventa, el registrador deniega la presentación por «falta de documentación unida de la escritura remitida» [sic]. La Dirección observa que en el art. 221 RN la copia parcial se considera también escritura pública y que, según el art. 237 RN, el notario ha de expresar en ella bajo su responsabilidad que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto; y, siguiendo la doctrina de las S.TS (3.ª) 24.10.2000 y TS (3.ª) 20.05.2008, añade que esa afirmación notarial no impide el control de legalidad por el registrador: la copia parcial, «al objeto de que el registrador pueda practicar el asiento de presentación, deberá contener las circunstancias que al efecto exige el art. 249 LH; y para practicar la inscripción, las expresadas en los arts. 9 LH y 51 RH»; si el registrador estima insuficiente el contenido de la copia parcial respecto de alguna de esas circunstancias «deberá motivarlo expresa y adecuadamente (con la debida especificación de los elementos que, a su juicio, falten en la transcripción realizada en dicha copia parcial)».

R. 13.09.2022 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-3) (BOE 21.10.2022).

**II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).****OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD, PROCEDENTE SOBRE FINCA RÚSTICA**

El propietario de una finca rústica declara la existencia de una vivienda, conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, haciendo constar que la obra se terminó en 1998; se incorpora certificado de arquitecto técnico según el cual, conforme a la consulta catastral, la edificación dataría de 1998, pero la edificación actual «se acredita fehacientemente» en 2011 según Google Earth; se incorpora también certificación municipal de la que resulta que la edificación está en suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y advierte de discrepancias de esta construcción entre el inventario de bienes de 1997, el inventario de 2014 y el Catastro, y que existe expediente de denegación de la licencia de obras. El registrador suspende la inscripción atendiendo al contenido de la certificación municipal. Pero la Dirección estima el recurso, pues «se acredita fehacientemente la edificación actual de 2011, [...] por lo que se cumple suficientemente el plazo de prescripción de seis años previsto para poder considerar, al menos a efectos registrales, que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de legalidad; es el propio Ayuntamiento, además, el que certifica la inexistencia de expediente de restablecimiento de la legalidad e insta a la regularización».

R. 14.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 21.10.2022).

**II.B.26. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE Y DE 20 DE SEPTIEM-**

**BRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

**SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS**

Reiteran sobre la materia indicada la doctrina de las tres R. 12.08.2022 y otras; y en este caso, declaran que no es exigible la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, en la venta de elementos independientes en edificios en propiedad horizontal.

R. 14.09.2022 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Gandía-4) (BOE 21.10.2022).

R. 20.09.2022 (Notaria Lorea Vázquez Romero contra Registro de la Propiedad de Marchena) (BOE 21.10.2022).

R. 20.09.2022 (Notario Ramón-Álvaro Blesa de la Parra contra Registro de la Propiedad de Mijas-3) (BOE 21.10.2022).

**II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

**COMPRAVENTA: ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO MEDIANTE IMPUTACIÓN DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO**

Se trata de una escritura de compraventa de vivienda en la que una parte del precio se paga con cheques bancarios que se acreditan y otra «se hizo efectiva antes de ese acto en concepto de rentas del alquiler mediante transferencias bancarias mensuales», que también se identifican, hechas por un anterior arrendatario con opción de compra que cedió su derecho al ahora comprador. El registrador suspende la inscripción porque si la cesión de los derechos de la opción de compra fue gratuita debería justificarse el pago de los impuestos devengados por ella; y si fue onerosa, justificar los medios de pago correspondientes a la misma. Pero dice la Dirección que, aunque haya un acuerdo entre vendedores y comprador respecto de la imputación de rentas al pago del precio, en la escritura se formaliza únicamente la compraventa, y «ningún otro acto o contrato en que concurren los presupuestos de aplicación de la norma relativa a la obligación de identificación de los medios de pago, [...] ni siquiera se formaliza en dicha escritura el ejercicio del derecho de opción de compra».

R. 14.09.2022 (Notario Fernando González Garrido contra Registro de la Propiedad de Algete) (BOE 21.10.2022).

**II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

## **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH y denegada la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral, la Dirección considera fundadas las dudas del registrador, que deniega la inscripción de la georreferenciación porque se invade una finca registral con georreferenciación inscrita. Reitera (aunque con distinto resultado) «la doctrina de la R. 01.06.2022, por la cual, el registrador a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo, al que debe añadirse el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del art. 32 LH, cuya extensión al ámbito geográfico se produce en el art. 199.1.4 LH; [...] por otro lado, como declaró la R, 30.04.2021, el hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar por sí solo que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral».

R. 14.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis) (BOE 21.10.2022).

### **II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

#### ***PROPIEDAD HORIZONTAL: LA VINCULACIÓN DE UN ANEJO OMITIDA EN LA INSCRIPCIÓN PUEDE HACERSE CONSTAR MÁS TARDE***

#### ***PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA OB REM***

#### ***ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA REPRESENTACIÓN DE LOS INTERESADOS SE PRESUME EN EL PRESENTANTE***

La sociedad A constituyó sobre su finca un complejo inmobiliario del formaba parte como elemento ocho un edificio destinado a hotel; posteriormente dividió ese elemento en propiedad horizontal con dos elementos, restaurante y hotel respectivamente, y se asignaron al hotel como anejos inseparables unas participaciones en otra finca destinada a aparcamientos; en la inscripción de la propiedad horizontal, y por solicitud de la titular, no se hizo constar esa vinculación ob rem. Disuelta la sociedad A por pérdidas, la entidad hotel se adjudicó a la sociedad B, que a su vez la vendió a C. Esta solicita ahora la inscripción de los elementos inseparables:

–El registrador considera que no se acredita la representación de la sociedades solicitantes. Pero dice la Dirección que «la existencia del poder, según el art. 39 RH, queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción, [...] una presunción que opera a los únicos efectos de solicitar la inscripción (cfr. arts. 6 LH y 39 RH), si bien no incluye la representación para interponer recurso contra la calificación que suspende o deniega el asiento».

–El registrador considera necesario el consentimiento de la sociedad A, a

cuyo favor figuran inscritas las participaciones que tienen la consideración de anejos inseparables, necesario también para rectificar el contenido del Registro. Pero también dice la Dirección que «la sociedad titular registral de tales participaciones ya prestó su consentimiento en la escritura de división horizontal cuya presentación se realiza e inscripción se pretende ahora», y que «la voluntad de no inscribir que tuviera en un momento determinado un interesado en ningún caso puede impedir a otro particular, que ostente también la condición de interesado, obtener dicha inscripción y con ello la protección que el sistema jurídico le proporciona a través del Registro de la Propiedad».

–Y en cuanto a la objeción registral de que los anejos no se hicieron constar en el título adquisitivo de la sociedad adquirente, ahora recurrente, «aun no figurando en el título adquisitivo de la sociedad recurrente la existencia de los denominados anejos, el hecho de constar en el Registro la adscripción de las participaciones de la finca X a la finca Y conlleva necesariamente que las mismas, por la referida vinculación, se entiendan también transmitidas» (cfr. arts. 1, 38 y 40 LH).

[R. 15.09.2022 \(Inversiones Galdana, S.L., y Inversiones Brijan, S.L., contra Registro de la Propiedad de Granada-6\) \(BOE 21.10.2022\).](#)

Obsérvese que si se hubiera vendido a un tercero protegido por el art. 34 LH cualquier departamento en el complejo, ese tercero tendría derecho a considerar como elemento común la finca destinada a aparcamientos; entonces ya no sería posible inscribir ni la formación de un anejo ni su vinculación.

## **II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

***CANCELACIÓN: DENEGACIÓN POR CADUCIDAD DE UN DERECHO DE SUPERFICIE EN REALIDAD NO EXTINGUIDO***

***TÍTULO INSCRIBIBLE: EL DOCUMENTO PRIVADO DEBE TENER FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE O RATIFICADAS ANTE EL REGISTRADOR***

***TÍTULO INSCRIBIBLE: PRESENTACIÓN DE INSTANCIA PRIVADA A TRAVÉS DE LA WEB DEL COLEGIO DE REGISTRADORES***

Se plantea si puede cancelarse la inscripción de un derecho de superficie sin consentimiento del titular registral ni resolución judicial, por transcurso del plazo pactado en la escritura de constitución, conforme al art. 82.2 LH. En el caso concreto la respuesta es negativa porque «no se puede afirmar que el derecho de superficie cuya cancelación se solicita haya quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada», toda vez que lo pactado es que, una vez transcurrido, «nacen unas contraprestaciones bilaterales entre las partes cuyo cumplimiento no se ha acreditado».

Por otra parte, la instancia por la que se pedía la cancelación debe tener su firma legitimada o ser ratificada en presencia de la registradora, conforme a los arts. 103 LH y 166.11 y 193.4 RH (ver, por ejemplo, R. 12.07.2022); o bien «presentarse

telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la sede electrónica de los registradores»; aunque en este caso la identidad del firmante está acreditada por el uso de una firma electrónica avanzada o con firma electrónica cualificada, lo cual podría ser válido, según R. 04.07.2013 y R. 23.01.2018, «para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la R. 23.01.2018, sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel».

R. 16.09.2022 (Navarra del Suelo y Vivienda, S.A., contra Registro de la Propiedad de Aoiz) (BOE 21.10.2022).

**II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

***HERENCIA: LA RENUNCIA DE HEREDEROS Y SUS SUSTITUTOS IMPONE LA APERTURA DE LA SUCESIÓN INTESTADA***

***IMPUESTOS: ES NECESARIO EL NIF DE LOS HEREDEROS RENUNCIANTES***

El causante legó el usufructo universal a la viuda y designó herederos a sus tres hijos, con derecho de sustitución a favor de sus descendientes; en la escritura ahora presentada, los hijos y los nietos renuncian a la herencia y se adjudican a la viuda todos los bienes relictos. La Dirección confirma los dos defectos señalados por la registradora: 1. «Al haber renunciado a la herencia los herederos instituidos y sus descendientes –designados sustitutos– ha de abrirse la sucesión abintestato por ineludible aplicación del art. 912.3 C.c. [ver R. 14.03.2013] la determinación de quién sea llamado requerirá, conforme al art. 14 LH, el acta notarial para la declaración de herederos abintestato (vid. R. 21.01.2013 y R. 14.03.2013). 2. «Necesidad de constancia en la escritura del número de identificación fiscal de la renunciante a la herencia residente en el extranjero» (art. 254 LH, que impone esa constancia a «los comparecientes», y art. 27.2.c RD. 1065/27.07.2007, que lo impone para «personas o entidades que comparezcan y los de las personas en cuya representación actúen»).

R. 20.09.2022 (Notaria Jesús María-Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares - 4) (BOE 21.10.2022).

**II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

***HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA SUBASTA EN EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DEBE NOTIFICARSE AL TITULAR REGISTRAL***

En la adjudicación de un inmueble mediante procedimiento de venta extrajudicial en ejercicio de acción hipotecaria, el registrador señala como defecto que no consta la notificación del notario por correo certificado al titular de la última inscripción de dominio del lugar, día y hora fijados para las subastas. La entidad recurrente alega que el art. 236-f RH, que impone esa comunicación, es normativa derogada tácitamente por los arts. 645 y 648 LEC (S. 04.05.1998). La Dirección no acepta tal

derogación, toda vez que el art. 129.2.e LH, que se remite al Reglamento respecto a las notificaciones, tiene su origen en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, posterior a la citada sentencia del Tribunal Supremo.

R. 21.09.2022 (Lanusei Investments, S.L., contra Registro de la Propiedad de Tarrasa-2) (BOE 21.10.2022).

**II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

**BIENES GANANCIALES: NO PUEDE EJECUTARSE LA PARTE DE UN CÓNYUGE SOBRE UNA FINCA GANANCIAL**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE EJECUTARSE LA PARTE DE UN CÓNYUGE SOBRE UNA FINCA GANANCIAL**

«El defecto debe ser confirmado, toda vez que en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra uno de los cónyuges se ha practicado una anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de un bien que aparece inscrito a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, y en el decreto de adjudicación se indica que se adjudica lo embargado, que es, según los hechos, una mitad indivisa de la finca. De lo que parece colegirse que el letrado de la administración de justicia considera que los derechos que corresponden al ejecutado sobre la finca se concretan en una mitad indivisa de la misma. Pero no corresponde a los cónyuges una mitad indivisa sobre bienes singulares».

R. 21.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-14) (BOE 21.10.2022).

En realidad se embargaba y debió adjudicarse toda la finca; el recurso del cónyuge no deudor es el del art. 1373 C.c., exigir que en la traba se sustituyan los bienes comunes por la parte que ostenta el cónyuge deudor en la sociedad conyugal, en cuyo caso el embargo llevará consigo la disolución de aquélla.

**II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS POR INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

«Iniciada la tramitación del procedimiento del art. 199 LH para la georreferenciación de determinada finca, se formula oposición expresa por parte del Ayuntamiento con un informe técnico según el cual se invade un bien de dominio público y acompañando documentación tanto gráfica como jurídica». La registradora resuelve que «la invasión de dominio público es motivo suficiente para no practicar la inscripción de la base gráfica solicitada, según tiene declarado el art. 199 LH». La recurrente

alega que «la oposición del Ayuntamiento fue extemporánea, carente de justo título de propiedad, no ajustada a la verdad, y que en ningún caso se está invadiendo el dominio público». La Dirección, reiterando la conclusión de la R. 10.10.2017, dice que «debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

R. 21.09.2022 (Centro de Estudios y Formación, S.A., contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 1) (BOE 21.10.2022).

#### **II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### ***DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, y deniega la inscripción de la representación gráfica aportada, por la oposición de una colindante que aporta documentación en la que incluye un contrato privado de acuerdo sobre linderos y un acta notarial de presencia sobre la ubicación de determinadas piedras colocadas a modo de mojones; todo lo cual evidencia «las dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la R. 21.09.2020– “decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes”»; y sin perjuicio de que, conforme al mismo art. 199 LH, los interesados puedan acudir a un proceso jurisdiccional con el mismo objeto, a conciliación notarial, registral o ante el letrado de la administración de justicia, a arbitraje o al deslinde previsto en el art. 200 LH».

R. 21.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Piedrabuena) (BOE 21.10.2022).

#### **II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### ***DOBLE INMATRICULACIÓN: APRECIACIÓN DE INEXISTENCIA DE DOBLE INMATRICULACIÓN ALEGADA***

«Practicada la inmatriculación de una finca, los recurrentes solicitan que se cancele dicha inmatriculación, dado que dicha finca ya se encuentra inmatriculada a su favor». Pero dice la Dirección que «la registradora ha motivado adecuadamente que, a su juicio, atendiendo a las circunstancias concurrentes, no hay indicios de doble inmatriculación, por lo que se entiende correcta su actuación, sin perjuicio de que los interesados puedan acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de sus derechos (cfr. art. 209 LH) y solicitar, en su caso, la adopción de las medidas cautelares que se consideren oportunas».

R. 17.08.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura - 1) (BOE 27.10.2022).

**II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

***DERECHO NAVARRO: LIBERTAD PARA ESTABLECER EL RÉGIMEN DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES DE HEREDEROS MENORES***

Se trata de una donación otorgada por el padre en representación del hijo menor, que había adquirido la finca por herencia de un abuelo, que en su testamento había establecido la libre administración y disposición por el padre sin necesidad de autorización judicial y de intervención de defensor judicial. El registrador estima que tal cláusula podía ser válida en el momento del otorgamiento del testamento (la ley 65.5 del Fuero Nuevo de Navarra permitía establecer el régimen que el testador considerara conveniente incluso, expresamente, excluyendo la autorización judicial y la intervención de defensor judicial), pero no lo era ya en el momento de apertura de la sucesión (aquella ley 65.5, tras su reforma por Ley Foral 21/04.04.2019, se refiere a «la administración de los padres» –no habla de «disposición»– y dice más escuetamente que «se estará al régimen establecido por el otorgante» –sin referirse a la autorización judicial ni al defensor judicial–). Pero dice la Dirección que en la costumbre, la Compilación, las leyes civiles y los principios generales del Derecho navarro «la libertad de disposición ha sido total», y para un cambio tan importante en la tradición jurídica navarra (como el que sostiene la calificación registral) habría sido precisa una expresión que no dejara lugar a dudas de la exigencia discutida; «por tanto, la no mención de la posibilidad de excluir la necesidad de autorización judicial y la intervención de defensor judicial no implica que haya sido aquella eliminada, sino que el legislador ha considerado que, estableciéndose un régimen de administración y disposición por el otorgante, debe prevalecer el imperio de la voluntad del mismo».

R. 26.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pamplona-4) (BOE 27.10.2022).

**II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

***SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL***

***PROPIEDAD HORIZONTAL: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS***

Reiteran sobre la materia indicada la doctrina de las tres R. 12.08.2022 y otras; y en este caso, declaran que no es exigible la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, en la venta de elementos independientes en edificios en propiedad horizontal.

R. 26.09.2022 (Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 27.10.2022).

R. 27.09.2022 (Notario Juan Pérez Hereza contra Registro de la Propiedad de Madrid-9) (BOE 27.10.2022).

R. 27.09.2022 (Notario Antonio Chaves Rivas contra Registro de la Propiedad de Málaga-11) (BOE 27.10.2022).

## **II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

### ***PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE***

Inmatriculada una finca urbana en virtud de una escritura de aportación a la sociedad legal de gananciales (con una compraventa como título previo), «uno de los colindantes solicita que se le informe del precio y demás condiciones de la compraventa que motiva la inmatriculación a efectos de ejercitar el retracto de colindantes». «El registrador deniega la expedición de publicidad por entender que el solicitante 'carece del interés patrimonial preciso'». La Dirección confirma la denegación y dice que «la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a límites derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales»; en el caso concreto no se acredita «interés legítimo suficientemente justificado en la solicitud formulada, en tanto que no se dan, al menos inicialmente, los presupuestos imprescindibles para que prospere el ejercicio de la acción de retracto de colindantes; [...] no obstante, si se aportara la demanda presentada ante los tribunales de Justicia, sería motivo suficiente para poder expedir la información solicitada»; a esto hay que añadir que la inmatriculación se hizo por aportación a la sociedad de gananciales, no a título de compraventa o dación en pago, y que la finca consta como urbana, cuando un requisito del retracto de colindantes es que se trate de una finca rústica (art. 1523 C.c.).

R. 26.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Don Benito) (BOE 27.10.2022).

Más concretamente, dice la Dirección que «serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la LO. 3/05.12.2018, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter 'tráfico jurídico inmobiliario', puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen,

de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende».

Todo esto es cierto y la doctrina general de la Dirección es ajustada a la LO. 3/2018; pero también resulta una exigencia un tanto sorprendente que haya de interponerse una demanda de retracto sin conocer el precio por el que se va a retraer.

#### **II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **VIVIENDA FAMILIAR: NO ES NECESARIO CONSENTIMIENTO DEL CÓNYUGE PARA ACTOS COMPLEJOS EN QUE SE ADQUIERE CON HIPOTECA**

En la compraventa de una vivienda con posterior préstamo hipotecario se manifiesta que «va a tener el carácter de vivienda habitual». «El registrador de la propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, 'el cónyuge, a los efectos del art. 1320 C.c., debe prestar su consentimiento a la constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual'». Pero dice la Dirección que eso no es necesario «en supuestos de negocio complejo como el del presente caso, en el cual ni siquiera se manifiesta, a efectos de lo establecido en el citado art. 1320 C.c., que en el momento de constitución de la hipoteca la finca hipotecada constituya vivienda habitual de la familia». La Dirección reitera (ver, por ejemplo, R. 22.05.2006) que, «no siendo aplicable el art. 1320 C.c. al supuesto en el que ingresa ya gravado el bien inmueble en el patrimonio del cónyuge, cualquiera que vaya a ser su destino final, una interpretación finalista del precepto legal nos debe llevar a la misma conclusión cuando el acto de gravamen se realiza en la escritura inmediata posterior a la compra y tiene por finalidad la financiación de la propia vivienda hipotecada»; o sea, no es exigible el consentimiento a que se refiere el precepto en negocios complejos como el del caso, pero es que además ni siquiera se manifiesta que en el momento de constitución de la hipoteca la finca hipotecada constituya vivienda habitual de la familia.

[R. 26.09.2022 \(Notaria Elena Turiel Ibáñez, contra Registro de la Propiedad de Madrid-18\) \(BOE 27.10.2022\).](#)

#### **II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### **HIPOTECA: EJECUCIÓN: DETERMINACIÓN DEL PLAZO DE VIGENCIA DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN**

##### **HIPOTECA: EJECUCIÓN: POSIBILIDAD DE TASACIÓN PARA SUBASTA SEGÚN EL VALOR CUANDO SE TERMINE LA OBRA**

La resolución resuelve dos problemas sobre la ejecución hipotecaria:

-El plazo de vigencia del certificado de tasación de las fincas hipotecadas (arts. 682 LEC y 129 LH): según resulta del art. 62 O. ECO/805/27.03.2003, no puede ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última

inspección ocular, y caduca a los seis meses desde la fecha de emisión si no indica un plazo de caducidad más reducido; y, según se dijo en R. 25.05.2019, deberá ser considerada como dies ad quem la fecha del correspondiente documento público presentado a inscripción.

–El de que es correcto como tipo de subasta de un edificio en construcción el fijado «como valor hipotético una vez se haya terminado la obra nueva», aunque en su estado actual la obra tiene una valoración muy inferior. Ciertamente la L. 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, y la O. ECO 805/2003 establecen que el importe del préstamo no debe superar un determinado porcentaje (60-80-95 %) del valor de tasación del bien, y que el tipo de subasta será, como mínimo, el importe de la tasación; pero estas limitaciones no se exigen necesariamente para la constitución de cualquier hipoteca, sino a efectos de que sea posible la emisión de bonos o cédulas hipotecarias respaldadas por ella. Así pues, no existe norma alguna que, con carácter imperativo, imponga un límite superior a la tasación para subasta, determinado a partir de la tasación que se debe incorporar a la escritura.

R. 27.09.2022 (Notario José-Francisco Velasco Peche contra Registro de la Propiedad de Badalona-1) (BOE 27.10.2022).

**II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

***DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; ver, por ejemplo, R. 12.05.2016, R. 29.06.2021, R. 23.11.2021 y R. 31.05.2022 (art. 524.4 LEC). En este caso, no habían transcurrido los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, y a pesar de ello constaba en diligencia de ordenación la firmeza de la sentencia.

R. 27.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Leganés-1) (BOE 27.10.2022).

**II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE RESOLUCIÓN JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL***

***DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL***

Una ejecución hipotecaria judicial concluyó con la adjudicación de la finca hipotecada al rematante, que su vez la transmitió a un tercero; en recurso de apelación se interpuso un incidente extraordinario de oposición por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, en el que no fue demandado ese tercer adquirente,

y en el que se declaró la nulidad de la cláusula y, en consecuencia, se ordenó la cancelación de de los asientos registrales practicados por la ejecución de una hipoteca. La Dirección confirma la negativa registral en virtud del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH; se cita también la S.TSJ UE 17.05.2022).

R. 27.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell) (BOE 27.10.2022).

#### **II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: EL DOCUMENTO PRIVADO DEBE TENER FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE O RATIFICADAS ANTE EL REGISTRADOR**

**TÍTULO INSCRIBIBLE: PRESENTACIÓN DE INSTANCIA PRIVADA A TRAVÉS DE LA WEB DEL COLEGIO DE REGISTRADORES**

Solicitada la inscripción de una representación gráfica alternativa, el registrador deniega el expediente del art. 199 LH por tres defectos que analiza la Dirección:

–«Falta de legitimación notarial o de ratificación ante el registrador de la instancia privada». Y, en efecto, la regla general es el acceso al Registro en documento público, y «en los excepcionales casos en los que se admiten documentos privados para solicitar la inscripción, «la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar una instancia privada con firma electrónica del promotor y presentada telemáticamente a través del cauce previsto para ello por el Colegio de Registradores» (ver R. 12.09.2016).

–«Falta de legitimación del promotor del expediente para iniciarlo, pues no se acredita la total titularidad dominical del inmueble» (sino solo la herencia de una parte). Por tanto, «no se cumple con el principio de tracto sucesivo del art. 20 LH, que exige el art. 199 LH»; y, aunque se entendiera que, como acto de administración, solo exige el acuerdo de la mayoría de los partícipes (art. 398 C.c.), tampoco se cumpliría ese requisito si se hubiera inscrito la totalidad de la herencia,

–Dudas en la identidad de la finca, por la existencia de una notable disminución de superficie y referencia a una construcción que invade la finca georreferenciada, «razón por la cual surgen dudas respecto a un posible encubrimiento de un acto de segregación que no ha tenido acceso al Registro». La Dirección estima «fundadas las dudas del registrador en la identidad de la finca, las cuales derivan de la propia instancia privada que reconoce esa perturbación de hecho, frente a la cual no puede defenderse mediante el expediente del art. 199 LH, sino mediante las acciones judi-

ciales adecuadas para ello».

Todo lo cual no obsta a que, «subsana los defectos de falta de legitimación del promotor y de la falta de legitimación de las firmas de los promotores o de ratificación ante el registrador, se proceda a la continuación de la tramitación del expediente con la notificación a los colindantes afectados, para determinar si se han disipado o se confirman las dudas del registrador sobre la identidad de la finca».

R. 27.09.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 27.10.2022).

**II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

***SOCIEDAD CIVIL: PUEDE TENER PERSONALIDAD JURÍDICA E INSCRIBIR BIENES A SU FAVOR***

***EXTRANJEROS: LA SOCIEDAD CIVIL EXTRANJERA PUEDE INSCRIBIR BIENES A SU FAVOR***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 14.02.2001, en este caso respecto de una sociedad civil alemana a la que el registrador denegaba la inscripción según el § 47.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad (Grundbuchordnung), que permite la inscripción a nombre de la sociedad civil, pero haciendo constar la identidad de los socios, que no constaba. Dice la Dirección que «la ley del lugar de situación del inmueble ('lex rei sitae'), conduce a la aplicación de la ley española respecto de los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad (arts. 10.1 C.c. y 58 y 60 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil; ver R. 06.03.2020); y que en la legislación española «la adquisición de inmuebles por una sociedad civil constituida en escritura pública es inscribible en el Registro de la Propiedad a nombre de dicha sociedad, sin necesidad de reflejar en el asiento los datos de identificación de los socios (cfr., por todas, la R. 14.02.2001)».

R. 29.09.2022 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 27.10.2022).

**II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

***PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO DE MODIFICACIÓN ANTERIOR A ADQUISICIONES INSCRITAS***

***PROPIEDAD HORIZONTAL: DEBE CONSTAR EL NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS QUE HAYAN INTERVENIDO EN ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS***

Se trata de una escritura de protocolización [sic] de acuerdos con la modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios. La Dirección confirma que

es preciso que conste la identidad de los propietarios que han tenido intervención en el acuerdo adoptado; puesto que «si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que éste cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos» (cfr. arts. 5 LPH y 13, 17, 32 y 38 LH y R. 23.07.2005, R. 09.02.2008, R. 22.09.2009, R. 25.04.2013, R. 01.07.2013, R. 11.05.2018, R. 27.06.2018, R. 18.07.2018, R. 29.05.2019 y R. 19.12.2019).

R. 03.10.2022 (Notaria Piedad-María Parejo-Merino Parejo contra Registro de la Propiedad de Sevilla-17) (BOE 31.10.2022).

#### **II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### ***HERENCIA: FACULTADES DEL ALBACEA AUTORIZADO POR LOS HEREDEROS PARA ACTOS POSTERIORES A LA PARTICIÓN***

Se trata de una escritura de compraventa otorgada por la albacea después de formalizar las adjudicaciones de la herencia. La registradora señala como defecto que la albacea no tiene legitimación para enajenar bienes que no son hereditarios, sino ya propiedad exclusiva de uno de los herederos. Pero la Dirección estima el recurso porque en la escritura de herencia todos los herederos –no la albacea– «reservaron» a la albacea la facultad de administración y disposición de «los bienes hereditarios», para regularización de las titularidades registrales.

R. 03.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chantada) (BOE 31.10.2022).

#### **II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

##### ***PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUEDE DARSE PUBLICIDAD PARA FINALIDADES DISTINTAS DE LAS PROPIAS DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL***

##### ***PUBLICIDAD REGISTRAL: PUBLICIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS***

El titular registral solicita «certificación literal histórica que recoja todos los asientos sobre los propietarios de la finca desde el primero». El registrador la deniega alegando que «implicaría la divulgación de datos de carácter personal legalmente protegidos y ajenos a la finalidad propia de la institución registral». La Dirección confirma la negativa: cita la R. 30.05.2014, según la cual el registrador, para considerar justificado el interés legítimo del solicitante de información, «no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés

alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información»; y cita también la S.TS (3.<sup>a</sup>), que «recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal».

R. 03.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 31.10.2022).

#### II.B.49. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).

**SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS ACTOS DE GRAVAMEN**

**SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LOS DEPARTAMENTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

Reiteran sobre la materia indicada la doctrina de las tres R. 12.08.2022 y otras. Y declara la primera que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, sólo afecta «al propietario que transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen» (en este caso, un préstamo hipotecario). Y la segunda, que no es exigible en la venta de elementos independientes en edificios en propiedad horizontal.

R. 03.10.2022 (Notario Gerardo von Wichmann Rovira contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 31.10.2022).

R. 03.10.2022 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1) (BOE 31.10.2022).

#### II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).

**BIENES GANANCIALES: EN LA APORTACIÓN A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DEBE CONSTAR EL CARÁCTER GRATUITO U ONEROSO**

Se trata de una escritura en la que la esposa aporta a la sociedad de gananciales una finca privativa «por convenir a sus relaciones personales y económicas derivadas del matrimonio y de otras aportaciones realizadas por el marido». El registrador suspende la inscripción porque «no consta la causa gratuita u onerosa de la aportación a gananciales». La Dirección confirma la calificación, pues la referencia a aportaciones del marido, que también han podido ser gratuitas u onerosas, no aclara el carácter de la aportación de la esposa.

R. 03.10.2022 (Notario Jesús Domínguez Rubira contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 31.10.2022).

**II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).**

**HERENCIA: EN CATALUÑA, REPRESENTACIÓN DE UN HEREDERO POR OTRO, SU TUTOR**

**CATALUÑA: REPRESENTACIÓN DE UN HEREDERO POR OTRO, SU TUTOR**

**CATALUÑA: INTERVENCIÓN DEL TUTOR CON CONFLICTO DE INTERESES**

Se trata de «una escritura de ratificación y aceptación, extinción de condominio, exceso de adjudicación oneroso y adjudicación por título sucesorio en la que uno de los coherederos está representado por su tutora». «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, las operaciones formalizadas exceden de lo meramente particional, por lo que debe acreditarse haber obtenido la aprobación judicial de aquéllas, conforme al art. 222-43.1 C.c.Cat.». La Dirección afirma su propia competencia porque, aunque se trate de Derecho catalán, la finca está situada en Andalucía. Y revoca la calificación registral, basándose sobre todo en el principio de la legislación catalana de confianza en la autorregulación civil; concretamente, «el art. 222-43.1 C.c.Cat., al especificar de forma expresa los actos para los que los tutores necesitan autorización judicial, no hace referencia a las operaciones realizadas por la misma mediante la escritura calificada y, por tanto, no necesitan dicha autorización judicial, que tampoco es necesaria por las operaciones de partición y posterior adjudicación». Añade que no puede entrarse, por no haber sido planteada en la calificación registral, en la cuestión del conflicto de intereses, que hubiera hecho necesario el nombramiento de defensor judicial (art. 222-29 C.c.Cat.); no obstante, cita la R.DGDEJ 01.03.2018, en el sentido de que «la situación de conflicto no se plantea a partir de la simple concurrencia de intereses que se produce cuando varias personas son llamadas en un mismo concepto a una misma sucesión, sino cuando, además y sobre todo, como consecuencia de ello, se suscita una contradicción entre los distintos intereses concurrentes, de modo que unos prevalecen sobre otros, subordinando éstos a aquéllos».

R. 07.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 31.10.2022).

***III.***

***RESOLUCIONES DE LA  
DGSJFP EN MATERIA  
MERCANTIL***

***Pedro Ávila Navarro***

---

**III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).*****SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: NO ES NECESARIO REGULAR EN ELLOS CUESTIONES YA REGULADAS EN LA LEY***

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada en cuyos estatutos se establecen algunas normas de organización y funcionamiento del consejo de administración. El registrador entiende que son necesarias también «las reglas de convocatoria, de conformidad con lo establecido en el art. 245.1 en relación con el art. 246 LSC». Pero dice la Dirección que esas reglas ya están en la ley y que «es innecesaria la reproducción en los estatutos de textos legales que tengan eficacia por encima de los mismos», incluso «la reproducción parcial de ellos puede provocar confusión»; concretamente, no es necesario que los estatutos se pronuncien sobre cuestiones de convocatoria que ya están reguladas en la ley (art. 246 LSC).

R. 02.09.2022 (Notaria María-Pilar López-Contreras Conde contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 14.10.2022).

**III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).*****SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL ADMINISTRADOR MANCOMUNADO NO PUEDE «DELEGAR» SUS FUNCIONES EN UN APODERADO***

Se trata de un poder de representación otorgado por un administrador mancomunado de sociedad limitada, que actúa en su propio nombre y en representación de la sociedad. El registrador suspende la inscripción por falta de consentimiento del otro administrador mancomunado. El interesado recurre afirmando que la finalidad del poder es que el apoderado actúe en su nombre y junto al otro administrador mancomunado en representación de la sociedad. Pero dice la Dirección que «no es posible que el administrador mancomunado ejerza su competencia por medio de un apoderado designado por él; la elección de la persona o personas que han de ejercer la competencia orgánica de gestión y representación de la sociedad (art. 209 LSC), corresponde a la junta general (arts. 160, 214 y 216 LSC), sin que el designado pueda 'delegar' su competencia fuera de los supuestos previstos legalmente (art. 249.1 LSC), [...] no puede delegarse su actuación en terceros que ni están sujetos al régimen de obligaciones propios de los administradores ni, en consecuencia, a su régimen de responsabilidad», lo que implicaría «una absoluta desnaturalización de la figura y por tratarse de un supuesto contrario al contenido de la Ley de Sociedades de Capital».

R. 05.09.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 14.10.2022).

**III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2022).*****SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 07.12.2021.

R. 06.09.2022 (Grey Wind Investments, SL, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 14.10.2022).

**III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

**SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA POR TERCERO DE CONFIANZA NO CUMPLE CON LA EXIGENCIA ESTATUTARIA DE «CORREO CERTIFICADO»**

En la línea de las R. 02.01.2019, R. 06.11.2019 y R. 07.03.2022, dice la Dirección que, exigiendo los estatutos la convocatoria por «correo certificado, telegrama o fax», la hecha por medio de un servicio privado de correo no cumple ese requisito, «únicamente las notificaciones efectuadas por la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A. gozan de la presunción de veracidad y fehaciencia en la distribución, entrega y recepción o rehúse o imposibilidad de entrega (...), las notificaciones practicadas por los demás operadores postales surtirán efecto de acuerdo con las normas de derecho común» (ver arts. 173 LSC, 22.4 L. 43/30.12.2010, 97 y 112 RRM).

R. 12.09.2022 (Instalaciones Técnicas de Extinción, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 21.10.2022).

**III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 21 DE OCTUBRE DE 2022).**

**SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: DETERMINACIÓN DEL DOMICILIO SIN NÚMERO DEL EDIFICIO**

La Dirección considera correcta la determinación del domicilio social en los estatutos de una sociedad limitada «por la localidad, municipio y código postal de su ubicación, así como por el polígono industrial y la calle de su emplazamiento, si bien, por no tenerlo asignado, no figura el número de gobierno»; dice que «es un hecho relativamente frecuente que los inmuebles ubicados en vías de reciente apertura se mantengan temporalmente sin número de gobierno», y concluye que el texto estatutario cuestionado cumple con los requerimientos del art. 38 RRM, según el cual, si estuviese fuera de poblado, bastará con indicar el término municipal y el nombre del lugar o cualquier otro dato de localización.

R. 13.09.2022 (Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 21.10.2022).

**III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).**

**SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEPÓSITO CUANDO EL AUDITOR EXPRESA OPINIÓN DESFAVORABLE**

Corrección de errores de la R. 28.07.2022: «Donde dice: 'En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador', debe decir 'En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada'».

R. 05.08.2022 (Voran Educadores Caninos, SL, contra Registro Mercantil de Guadalajara) (BOE 27.10.2022).

La corrección no afecta al resumen publicado en su día.

### III.7 RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE AGOSTO DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).

**SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: DETERMINACIÓN DEL OBJETO SOCIAL**

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN CONJUNTA DE UN DOCUMENTO Y DEL DE SU RECTIFICACIÓN**

En una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, tras definirse el objeto social, se añadía, «en general», «toda clase de actividades relacionadas, directa o indirectamente, con el objeto social o con cualesquiera objetos similares o anejos que puedan facilitar el desarrollo de la sociedad»; señalada por el Registro la indeterminación del objeto social que esa cláusula suponía, se elevó a público el acuerdo social de suprimirla. Con ello queda subsanado el defecto y no puede impedirse la inscripción por el hecho de haberse presentado separadamente ambas escrituras.

R. 12.08.2022 (PPS Invest España, SL, contra Registro Mercantil de Menorca) (BOE 27.10.2022).

### III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE OCTUBRE DE 2022).

**EMPRENDEDORES: NO PUEDEN INSCRIBIRSE COMO TALES LOS QUE NO EJERCEN EN SU PROPIO NOMBRE**

No tienen la condición de emprendedores a efectos de la L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y por tanto no pueden inscribirse en el Registro Mercantil como tales quienes no ejercen directamente, en su propio nombre, la correspondiente actividad económica, sino que lo hacen a través de sociedades por ellos administradas.

R. 26.09.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Guipúzcoa) (BOE 27.10.2022).

### III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 31 DE OCTUBRE DE 2022).

**DOCUMENTO JUDICIAL: LA SENTENCIA DICTADA CON ALLANAMIENTO NO SUPLE A LAS ESCRITURAS QUE CONFIRMA**

**REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES**

**REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES PERO NO EL NOMBRAMIENTO**

Se trata de una sentencia que estima la demanda de A contra B, con allanamiento del demandado, ordena que se practique en la hoja de determinada sociedad la inscripción del cese del administrador A y el nombramiento como administrador único al demandado B, así como la inscripción del cambio de socio único del demandado, de acuerdo con sendas escrituras que se reseñan. La Dirección trata las objeciones que pone al registrador y resuelve la desestimación del recurso:

-La hoja registral está abierta a nombre de la sociedad, que no ha sido parte en el proceso; por lo que «lo procedente es presentar en el Registro las escrituras públicas que documentan los actos pendientes de inscripción, ya que en el Registro no existe ningún error, sino sólo la falta de la inscripción de las mismas»; las escrituras no pueden ser suplidas por la declaración judicial, ya que ha habido allanamiento del demandado, el juez debe dictar sentencia conforme a la demanda –«(salvo en los supuestos en que el allanamiento contraría el interés o el orden público o resulte perjudicial para tercero, caso en el que el juez debe rechazarlo y continuar el proceso)»–, sin necesidad de cualquier actividad probatoria, «es decir, el juez no se está pronunciando sobre el fondo del asunto» (art. 21 LEC).

-Sobre el cierre del Registro Mercantil por baja fiscal, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 30.05.2022) (arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM). Según estos preceptos, «la inscripción del cese del administrador único podría practicarse si el asiento hubiera de extenderse como consecuencia de una sentencia judicial, pero el título que debe presentarse en el Registro son las escrituras públicas».

-Distinto es el caso de cierre del Registro Mercantil, respecto al que también se reitera el efecto indicado (ver, por ejemplo, R. 01.03.2010 y R. 29.07.2021).

[R. 03.10.2022 \(Particular contra Registro Mercantil de Barcelona\) \(BOE 31.10.2022\).](#)

***IV.***

***SENTENCIAS DEL  
TRIBUNAL SUPERIOR DE  
JUSTICIA DE CATALUÑA DE  
INTERÉS PARA LA  
CALIFICACIÓN  
REGISTRAL***

***María Tenza Llorente***

---

**IV.1. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA. SALA CIVIL Y PENAL. 26 DE OCTUBRE DE 2022.**

*USUFRUCTO : INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 561-14 del LIBRO V.*

La STSJ de 13.07.2022 analiza un caso en que se constituye en virtud de una escritura pública de compraventa un usufructo conjunto y sucesivo a favor de una pareja de hecho. En el Fundamento de Derecho Sexto hace referencia a las diferentes posiciones doctrinales que consideran que se trata de una cotitularidad en usufructo, sobre un único bien. En el caso expuesto no entiende aplicable la causa de extinción prevista por el apartado segundo del artículo 561-14 del Libro V (la ruptura de la pareja de hecho) pues este derecho no fue constituido en atención a la relación de pareja, sino por medio de una compraventa en que tal circunstancia no se tuvo en consideración y concluye que esta clase de usufructo vitalicio constituido de una forma conjunta y simultánea en favor de familiares solamente produce los efectos de un llamamiento solidario al todo, por disposición legal, si es constituido a favor de los cónyuges, de pareja estable, o a favor de los hijos o hermanos del constituyente, con el carácter de vitalicio

**IV.1. SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA. SALA CIVIL I PENAL. 26 D'OCTUBRE DE 2022.**

*USDEFRUIT: INTERPRETACIÓ DE L'ARTICLE 561-14 del LLIBRE V.*

La STSJ de 13.07.2022 analitza un cas en què es constitueix en virtut d'una escritura pública de compravenda un usdefruit conjunt i successiu a favor d'una parella de fet. En el Fonament de Dret Sisè fa referència a les diferents posicions doctrinals que consideren que es tracta d'una cotitularitat en usdefruit, sobre un únic bé. En el cas exposat no entén aplicable la causa d'extinció prevista per l'apartat segon de l'article 561-14 del Llibre V (la ruptura de la parella de fet) perquè aquest dret no va ser constituït en atenció a la relació de parella, sinó per mitjà d'una compravenda en què tal circumstància no es va tenir en consideració i conclou que aquesta classe d'usdefruit vitalici constituït d'una forma conjunta i simultània en favor de familiars solament produeix els efectes d'una crida solidària al tot, per disposició legal, si és constituït a favor dels cònjuges, de parella estable, o a favor dels fills o germans del constituent, amb el caràcter de vitalici.

**IV.2. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA. SALA CIVIL Y PENAL. 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022.**

*PROPIEDAD HORIZONTAL.*

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO: CUOTAS DE PARTICIPACIÓN. La STSJ de 26.05.2022 resuelve un supuesto en que una comunidad de propietarios había aprobado por mayoría de 4/5 partes un cambio en las cuotas. La propietaria recurrente defendía que se debería haber adoptado por unanimidad, como exige el artículo 553-3.3 del Libro V, pero la comunidad de propietarios sostenía que sólo se habían modificado las cuotas de contribución a gastos. El

TSJ realiza un análisis del concepto y la importancia de la cuota de participación, que no sólo sirve como módulo de contribución de gastos, sino también de beneficios de la comunidad, de derecho a participar en las juntas de propietarios e incluso incide en el régimen de responsabilidad de la comunidad (FD 3º). Por este motivo considera que es precisa la unanimidad para su modificación, como se infiere del precepto citado y del artículo 525-4 del Libro V, si bien reconoce que la Junta ostenta competencias para modificar los criterios de distribución de cuotas e iniciar el oportuno procedimiento para efectuarlo, acuerdo que requerirá la unanimidad (FD 4º).

#### **IV.2. SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA. SALA CIVIL I PENAL. 16 de setembre de 2022.**

##### *PROPIETAT HORITZONTAL.*

PROPIETAT HORITZONTAL. MODIFICACIÓ DEL TÍTOL CONSTITUTIU: QUOTES DE PARTICIPACIÓ. La STSJ de 26.05.2022 resol un supòsit en què una comunitat de propietaris havia aprovat per majoria de 4/5 parts un canvi en les quotes. La propietària recurrent defensava que s'hauria d'haver adoptat per unanimitat, com exigeix l'article 553-3.3 del Llibre V, però la comunitat de propietaris sostenia que només s'havien modificat les quotes de contribució a despeses. El TSJ elabora una anàlisi del concepte i la importància de la quota de participació, que no sols serveix com a mòdul de contribució de despeses, sinó també de beneficis de la comunitat, de dret a participar en les juntes de propietaris i fins i tot incideix en el règim de responsabilitat de la comunitat (FD 3r). Per aquest motiu considera que és precisa la unanimitat per a la seva modificació, com s'infereix del precepte citat i de l'article 525-4 del Llibre V, si bé reconeix que la Junta ostenta competències per a modificar els criteris de distribució de quotes i iniciar l'oportú procediment per a efectuar-lo, acord que requerirà la unanimitat (FD 4t).

**V.**

***SEMINARIOS DE  
CATALUÑA***

***María Tenza Llorente***  
*en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro*

---

**V1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 04 DE OCTUBRE DE 2022.****1. AUTORIZACIÓN ADIF OBRA NUEVA.**

**P.** Se trata de una declaración de obra en una finca que linda con Adif, la ley requiere autorización de Adif para este tipo de obras. El problema es que el notario no pidió la autorización y se calificó desfavorablemente, exigiéndola. Han pasado tres meses desde la recepción de la comunicación del Registro y no han respondido. ¿Cómo se debe proceder? Se aplica el silencio positivo?

**R.** Teniendo en cuenta lo establecido por los artículos 15 y siguientes de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, su régimen dependerá de la zona donde se ubique la edificación. En todo caso, se considera que no se puede aplicar el silencio positivo (artículo 24.1. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y que la forma de actuar del registrador será similar a la establecida para el Reglamento de Costas en materia de obras nuevas (artículos 44 y siguientes del RD 876/2014, de 10 de octubre), por lo que se debe suspender la calificación.

**2. EXTRANJEROS. REM. ADQUISICIÓN PRIVATIVA.**

**P.** Se presenta escritura de compraventa en la que uno de los compradores, de nacionalidad francesa, tras manifestar que el régimen económico matrimonial es el de comunidad de bienes francés, declara que adquiere su cuota con carácter privativo, al proceder el importe de la venta de una donación previa, sin que este extremo resulte acreditado. Calificada la escritura negativamente, se aporta la escritura de donación en la que, efectivamente, el padre de los tres compradores dona a sus tres hijos una determinada suma, con la condición de destinarla a la adquisición de la finca que es objeto de compraventa. Se hace constar asimismo que la cuenta de abono del importe de la donación es la misma cuenta de cargo del precio de la compraventa, y que el importe de la compraventa es inferior al de la donación. Se alega en favor del principio de subrogación real el artículo 1407 del CC francés, que declara el carácter privativo de los bienes adquiridos en sustitución de otros privativos, si bien el artículo 1402 presume el carácter común de los bienes adquiridos constante la comunidad. Interesa saber si, a la vista de las recientes resoluciones de la DG relativas a la sociedad de gananciales (R. 12.06.2020, R. 15.01.2021, R. 08.09.2021, R. 09.09.2021, R. 30.05.2022 y R. 04.07.2022), es suficiente la manifestación del comprador para inscribir su cuota con carácter privativo, o bien si es necesaria la comparecencia de su cónyuge para inscribir la adquisición con carácter privativo por confesión, conforme al artículo 95.4RH.

**R.** En esta materia existen dos opiniones: la de quienes estiman que debe acreditarse que el Derecho francés admite esta figura por los medios establecidos por los artículos 36 y siguientes del RH, pues no cabe aplicar a los extranjeros un precepto que se aplica en caso de la legislación interna (de manera análoga a lo que entiende el Centro Directivo que ocurre con los actos complejos, RDGRN de 5.2.2014; RDGRN de 27.2.2019, RDGRN de 26.2.2019; sobre un caso en que se inscribió sin esta prueba y se suspende una enajenación posterior) y la de quienes, sobre la base de los artículos 1404 y 1407 del Código Civil francés, inscribirían directamente con

carácter privativo sin ninguna otra peculiaridad, a tenor de lo establecido por la doctrina de la DG que se ha reseñado anteriormente ([RDGSJFP de 12.6.2020](#)). Cuestión distinta, que no se plantea en el caso, es la exigibilidad del NIE del confesante.

### 3. ARRENDAMIENTO. CANCELACIÓN DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO.

**P.** Se trata de una elevación a público de un contrato de arrendamiento. Se estipula que la duración inicial del contrato será de cinco años concediendo adicionalmente a la parte arrendataria *intuitu personae* el derecho de sucesivas prórrogas anuales, forzosas y obligatorias con carácter vitalicio, que operarán automáticamente salvo que la arrendataria renuncie o hasta que la vivienda deje de servir a su necesidad de vivienda habitual. Se estipula que para la futura cancelación registral del contrato de arrendamiento bastará la aportación bien del certificado de defunción de la arrendataria o bien del certificado de empadronamiento en otro domicilio o bien documento firmado por ambas partes ante notario.

**R.** Dada la inaplicabilidad del artículo 7 del RD 297/1996, de 23 de febrero, al tratarse de un contrato de duración indeterminada peor determinable, se debaten dos posturas: quien entiende que este régimen pactado no es admisible en cuanto a la parte relativa a la cancelación por falta de habitualidad, pues se exigiría acta de notoriedad (artículos 209 y siguientes del Reglamento Notarial) y la que entiende que se trata de un consentimiento prestado por anticipado para una cancelación futura, pues incluso se faculta al titular registral para que pueda efectuar esta acreditación.

### 4. CONCURSO.

**P.** Se formaliza en escritura pública un contrato de compraventa. Se hace constar que conforme al plan de liquidación efectuado por la Administración Concursal y aprobado judicialmente se procedió a realizar la subasta a través de una empresa especializada resultando adjudicataria la compradora. Se protocoliza auto de declaración del concurso (sin que conste su firmeza), credencial y aceptación del cargo, auto de apertura de la fase de liquidación (sin que conste su firmeza), auto (sin que conste firmeza) de aprobación con salvedades del plan de liquidación, plan de liquidación y comunicación de la empresa especializada al administrador con el resultado de la subasta, ¿es admisible?.

**R.** REMISIÓN A SEMINARIO DE 25.5.2022 publicado en el Boletín del SERC núm. 216 marzo-junio pàg. 251.

### 5. CONCURSO. EMBARGO DE BIENES POR CRÉDITOS PRIVILEGIADOS.

**P.** En un mandamiento de embargo preventivo de un concursado, consta que los acreedores privilegiados, como el crédito que motiva el embargo, no está afectado por el convenio, pues no se adhirió a él. ¿Se puede practicar?

**R.** Se entiende que se puede practicar al ser un acreedor por créditos privilegiados si expresamente si indica que no queda afectado ([véase RGRN de 4.7.2016](#)).

### 6. ARRENDAMIENTO DE PARTE DE FINCA. CANCELACIÓN

**P.** En una escritura, la arrendataria de una finca adquiere 1/5 parte de la finca y solicita la cancelación por confusión de derechos del arrendamiento. ¿Es admisible?

**R.** En este caso, o bien se considera que se solicita sin más la cancelación del arrendamiento, aunque no se trate exactamente de una confusión de derechos al no adquirirse la total finca o bien se califica desfavorablemente porque la causa no es la correcta y se solicita aclaración sobre el particular para determinar si se está o no ante una renuncia del arrendamiento.

## **7. HIPOTECA Y VALOR DE TASACIÓN FUTURA.**

**P.** Se constituye una hipoteca sobre un edificio en construcción. A la escritura de constitución de hipoteca se acompaña el certificado de tasación del inmueble, que contiene dos valoraciones: una valoración del edificio en construcción (1.000.000 euros), y una valoración en hipótesis de edificio terminado (5.000.000 euros).

Cuando se otorga la escritura de constitución de hipoteca el certificado de tasación está vigente (sabemos que caducan a los 6 meses desde su emisión). Pero, en el momento de presentación de la escritura en el registro, ya han pasado los seis meses desde el certificado de tasación y no se ha presentado en ningún momento la escritura de terminación de la obra. Por lo tanto, no se ha acreditado que la obra nueva haya terminado dentro de los seis meses de vigencia del certificado de tasación.

No se discute que la hipoteca deba inscribirse, pues el certificado de tasación estaba vigente cuando se otorgó la hipoteca. La pregunta es: podemos entender que el certificado de tasación tenía en realidad dos tasaciones: una de la obra en construcción (la real), y una segunda, tasación en hipótesis de edificio terminado (la hipotética)? Si es así, podemos entender que la primera es la tasación a los efectos de los pactos de ejecución hipotecaria, y en cambio, la segunda está caducada (por no haberse cumplido el requisito de haberse terminado la obra dentro del plazo de su vigencia (6 meses)? (en este caso, se inscribiría la tasación del edificio en construcción pero se suspendería la tasación en hipótesis de edificio terminado).

Subsidiariamente, pero relacionado con lo anterior: cuando se otorgue la división horizontal y se presente instancia de distribución de hipoteca, entendéis que la hipoteca que se distribuye entre las entidades existe como nueva hipoteca en el momento de la distribución?. Mientras el promotor sea propietario de todas, parece que es una única hipoteca, pero distribuida, pero en el momento de hacerse la subrogación por un comprador, es una nueva hipoteca...? La pregunta es a efectos de la tasación del inmueble. En el momento de la distribución de hipoteca, el promotor también "distribuye" la tasación del inmueble. El valor que se distribuye en la instancia de distribución es el "valor en hipótesis edificio terminado" (del que antes hemos hablado). Si ese valor estaba caducado en el momento de constituir la primitiva hipoteca, se podría exigir al promotor una NUEVA TASACIÓN en el momento de realizar la distribución de hipoteca?

Formulo la misma pregunta para el caso de que haya habido modificaciones en el proyecto constructivo y la descripción de la obra nueva terminada haya sufrido cambios (en este caso, me parece claro que hay que solicitar nueva tasación).

Formulo la misma pregunta cuando en el momento de distribuir la hipoteca entre todas las entidades del inmueble, SE LIBEREN ALGUNAS ENTIDADES. En este caso, hay que pedir nueva tasación de las entidades que vayan a estar hipotecadas efectivamente, o admitimos esta "disminución de tasación total", basándose en el certificado de tasación en hipótesis de edificio terminado (caducado)?

**R.** Se hace una referencia a la doctrina contenida en la [RDGRN de 4.6.2014](#), (FD 7º), de modo que regirá la tasación actual pero la futura sólo se puede hacer constar mediante instancia a la que acompañen nuevo certificado de tasación, pues esta valoración puede cambiar. Se considera admisible que se redistribuya en el acta que acompañe a la instancia privada de distribución, si hay entidades que se liberan.

## **8. URBANISMO. OBRA NUEVA. LICENCIA**

**P.** Se trata de una declaración de obra nueva en la que en la licencia se autorizan un número de viviendas y otro de plazas de parking. Al construir han visto que caben dos plazas extras para motos. ¿Al ser plazas de aparcamientos tiene que coincidir la escritura a la licencia o pueden añadir estas dos plazas de aparcamiento de motos?.

**R.** Se entiende, dado el tenor literal de los artículo 53 letra b) del RD 1093/1997, de 4 de julio y 30 del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, depende del planeamiento pero si el número de plazas de aparcamiento no es requisito esencial de la concesión de la licencia, se considera admisible, máxime teniendo en cuenta el régimen establecido para la comunicación previa por el artículo 187 bis letra f) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de Urbanismo. Sería suficiente con la manifestación del arquitecto en tal sentido o pedir, como opción intermedia, la comunicación al Ayuntamiento.

## **9. CANCELACIÓN DE LIMITACIÓN**

**P.** Existe una finca gravada con una limitación de disponer impuesta en una herencia hace 40 años: si se vende la finca hay que invertir el dinero de la venta en valores de renta fija en favor del Hospital de Sant Celoni. Esa venta se hizo hace 20 años, y se invirtió el dinero correctamente. Como ha pasado tanto tiempo, el banco no certifica sobre la inversión. Ahora la venden de nuevo y para hipotecarla el banco quiere que se cancele la limitación. Para cancelarla plantean si vale con certificado del albacea de la herencia (donde se impuso la limitación) de que la inversión se hizo correctamente. ¿No sería preferible para cancelar la limitación que el representante del hospital consienta en la notaria, ya que es el beneficiado por la limitación de disponer, pues además, según el asiento, adquiriría los bienes a los 70 años si no los vendían?.

**R.** Por exigencias del principio de tracto sucesivo, ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se considera que el mecanismo para cancelar esta limitación es el consentimiento de los representantes del Hospital, pues la existencia de documentos privados que acreditan el cumplimiento no reúne los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (Artículo 40 de la Ley Hipotecaria). No obstante, existe alguna opinión favorable a la acreditación mediante instancia con documento fehaciente acre-

ditativo de la inversión.

## **10. EXIGIBILIDAD DE LOS REQUISITOS DE UNA VENTA ENTRE TERCEROS.**

**P.** En una escritura comparecen tres condóminos que venden a un tercero sus dos terceras partes. El comprador es a su vez el administrador nombrado por la testadora para uno de los condóminos hasta que cumpla la edad de 25 años. ¿Se exigen los requisitos establecidos por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre y demás aplicables a una enajenación entre extraños (declaración arrendaticia, manifestación de vivienda familiar)? En la escritura no se indica nada.

**R.** Se considera unánimemente que, pese a ser representante de una de las partes, son exigibles todos y cada uno de los requisitos de cualquier transmisión inter vivos entre extraños.

## **11. JUICIO DE SUFICIENCIA.**

**P.** En una escritura de constitución de hipoteca comparece un apoderado y se invocan dos poderes. ¿Resulta admisible?

**R.** Se considera que se admite porque pueden ser complementarios. Un matiz estriba en que si, consultado el FLEI, uno de estos poderes estuviera revocado, cabría calificarlo de conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, con el fin de que, si es el revocado el que realmente se invoca, no estaría legitimado.

## **12. PACTO DE SUPERVIVENCIA Y RENUNCIA.**

**P.** En una finca consta inscrito un acto de supervivencia. Fallece el marido en 2014 e instituye heredera a su hija. En 2022 fallece la esposa y en el testamento instituye herederos a la hija y dos nietos. En la escritura se formalizan ambas herencias pero comparece el padre de los nietos menores para renunciar al pacto de supervivencia. ¿Se exige autorización judicial por esta renuncia (artículo 236-27 letra b del Libro II) o, como quiera que el resultado de la adjudicación no varía no es necesario?

**R.** Se considera que no es precisa esta autorización porque la razón de la renuncia a este pacto de supervivencia es meramente fiscal, ya que el resultado material es el mismo que si no se hiciera.

## **V2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 25 DE OCTUBRE DE 2022**

### **1. SUPERFICIES: SEGREGACIÓN Y BASES GRÁFICAS**

**P.** Se presenta escritura de cesión a cambio de alimentos previa segregación 2008. Un señor hizo una segregación y cedió a sus sobrinos la porción segregada a cambio de alimentos. NO se inscribió y la presentan ahora. Problemas:

1. Las descripciones de la escritura son "según Registro... según Catastro..." sin solicitar rectificación de cabida. Además, las superficies no cuadran (tampoco las construidas):

- FINCA MATRIZ:
  - o Registro: 3233.75
  - o Catastro 3634
- SEGREGADA: 2774.42
- RESTO:
  - o Catastro: 192
  - o "realidad" ("informe técnico del 2008"): 459.33

$$2774.42 + 192 = 2966.42$$

$$2774.42 + 459.33 = 3233.75$$

2. Por otro lado, en Catastro esta segregación no está, a pesar de que en la escritura se incorporan dos referencias catastrales (segregada y resto); solo existe una referencia catastral y es la de la finca originaria que catastralmente hoy tiene 3635m<sup>2</sup>.

3. El dueño de la finca falleció, no se sabe quiénes son los herederos, los sobrinos están dispersos por el mundo (EEUU, Argentina...).

¿Cómo se puede lograr que inscriba?

- ¿Es factible inscribir la segregación "literaria" (sin base gráfica) y hacer un 199.2 LH con base alternativa contraviniendo el artículo 9bLH?
- ¿Es mejor que localicen a todos y rectifiquen la escritura + aporten RGG alternativa?
- ¿Ir a juicio?

**R.** Se considera preciso tramitar el expediente previsto por el artículo 199 de la LH en cuanto a la porción segregada, pero no necesariamente en cuanto al resto, mediante la aportación de la base gráfica.

## 2. NOTAS POR FAX NOTARIALES.

**P.** ¿Es posible en algún caso la emisión de notas simples de notarios por correo electrónico, que está prohibido, si el fax nunca funciona?

**R.** Se debe seguir el criterio del Colegio en la interpretación del artículo 354 letra a) del RH (Informe de 22.7.2022), pero algunos compañeros apuntan la posibilidad de admitir petición por fax y luego expedir una nota por correo electrónico, aunque se debe acreditar la imposibilidad de utilización.

## 3. REEMBARGO

**P.** Se solicita por un Juzgado de los Mercantil el reembolso de los bienes, en

el mismo procedimiento que se practicó en su día el embargo y estando vigente la prórroga. Las cantidades por las que se solicita el reintegro son superiores a las que se embargó en el mismo procedimiento y si en la anotación consta que se le notificó al cónyuge, al ser el embargo de la mitad indivisa de vivienda, en la solicitud de reintegro no hay notificación al cónyuge.

**R.** En virtud del artículo 610 de la LEC se considera que opera como un embargo, con la exigencia del requisito de la notificación al cónyuge al ser vivienda habitual, según el artículo 144.5 del RH. Las cantidades son superiores, por lo que además se considera conveniente solicitar una aclaración, pero se puede entender también que es para satisfacer a los acreedores preferentes anteriores.

#### **4. MEDIACIÓN CONCURSAL Y PRÓRROGA DE EMBARGO**

**P.** Se solicita una prórroga de una anotación preventiva de prórroga de una anotación judicial practicada con anterioridad a la constancia registral del nombramiento de la mediación concursal. ¿Se puede practicar?

**R.** Se entiende por la mayoría que sí, puesto que no se trata de ejecutar ninguna traba y así se resolvió por el Centro Directivo en materia de concursos por la [RD-GRN de 21.6.2013](#). Tras la reforma efectuada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre en el TRLC, no hay previsión expresa.

#### **5. CÉDULA DE HABITABILIDAD EN DISOLUCIONES SOCIALES.**

**P.** ¿Es exigible en las disoluciones de sociedad la aportación de cédula con arreglo al artículo 132 de la Ley 18/2007)?

**R.** Se entiende que sí, a diferencia de las modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, pues así lo consideró también la [RDGCAT de 25.10.2013](#).

#### **6. FUNDACIONES Y DESTINO DE SUS BIENES.**

**P.** Constan inscritas una serie de fincas a favor de un Patronato, titularidad del Ayuntamiento, cuyo objeto es la titularidad y gestión de residencias geriátricas. Ahora el Ayuntamiento disuelve esta fundación y pretende adquirir la titularidad de los bienes, otorgando la gestión a la Generalitat mediante un convenio. ¿Es admisible?.

**R.** Se entiende que no se puede admitir, pues habrá que estar a sus estatutos por virtud del artículo 335-4 del Libro III del CCCat, sin que el Ayuntamiento pueda adquirir automáticamente dichos bienes en virtud de la disolución.

#### **7. NOTA MARGINAL DEL ARTÍCULO 659.3 LEC Y STS 4.5.2021.**

**P.** Se presenta un mandamiento judicial en que se ordena la práctica de la nota marginal prevista por el artículo 659.3 de la LEC en dos anotaciones y en la inscripción de hipoteca. Una de ellas está vigente. La otra se cancelaría por virtud del asiento practicado (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), ¿se entiende que proroga automáticamente en virtud de la [STS de 4.5.2021](#)?

**R.** Se entiende que no, porque se debe interpretar esta Sentencia de manera

restrictiva y no es una certificación de dominio y cargas de las previstas por el artículo 656 de la LEC.

### **8. CONDICIÓN RESOLUTORIA: 621-54 Y VENTA EN GLOBO.**

**P.** Se presenta una escritura por la que se pacta una condición resolutoria en una operación jurídica que consiste en una compraventa, de la que no se indica que es copia parcial y solo hay una finca en el Distrito hipotecario. ¿Se debe acreditar que hay más inmuebles?

**R.** Se debe tener en cuenta la [RESOLUCIÓN JUS/2185/2019, de 25 de julio, de la DGDEJ](#), anulada por [SAP núm.11 de Barcelona de 30.3.2022](#) y la [RDGRN de 29.8.2019](#) de manera que no se considera preciso que se ajusten a lo dispuesto por el artículo 621-54 del Libro VI del CCCat sin que se necesite probar que hay más inmuebles, máxime cuando del precio y demás condiciones se aprecia que existen otros situados fuera del territorio de Cataluña.

### **9. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO COMO EXPECTATIVA.**

**P.** ¿Es admisible la transmisión mortis causa de un aprovechamiento urbanístico si sólo consta en el asiento una cesión a favor de un Ayuntamiento que se "compromete" a efectuar dicha cesión?

**R.** Se considera que no es posible y que no puede abrir folio registral, al no contar con los requisitos establecidos por los artículos 33 y ss del RD 1093/1997, de 4 de julio. Ahora bien, existen previsiones para la ocupación directa en el artículo 216 del Decreto 305/2006 que sí parecen admitirlo con ciertas exigencias y mayor concreción. En cualquier caso, no se puede transmitir un aprovechamiento inexistente ni se puede configurar como una cualidad o característica de la finca susceptible de tráfico jurídico-real registral, a diferencia de las expropiaciones. Por otra parte, existe el obstáculo de la imposibilidad de gravar una finca de dominio público con estos deberes de cesión.

**V1. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 04 D'OCTUBRE DE 2022****1. AUTORITZACIÓ ADIF OBRA NOVA.**

**P.** Es tracta d'una declaració d'obra en una finca que confronta amb Adif, la llei requereix autorització d'Adif per a aquest tipus d'obres. El problema és que el notari no va demanar l'autorització i es va qualificar desfavorablement, exigint-la. Han passat tres mesos des de la recepció de la comunicació del Registre i no han respost. Com s'ha de procedir? S'aplica el silenci positiu?

**R.** Tenint en compte l'establert pels articles 15 i següents de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, el seu règim dependrà de la zona on s'ubiqui l'edificació. En qualsevol cas, es considera que no es pot aplicar el silenci positiu (article 24.1. de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les administracions públiques i que la forma d'actuar del registrador serà similar a l'establerta per al Reglament de Costes en matèria d'obres noves (articles 44 i següents del RD 876/2014, de 10 d'octubre), per la qual cosa s'ha de suspendre la qualificació.

**2. ESTRANGERS. REM. ADQUISICIÓ PRIVATIVA.**

**P.** Es presenta escriptura de compravenda en què un dels compradors, de nacionalitat francesa, després de manifestar que el règim econòmic matrimonial és el de comunitat de béns francès, declara que adquireix la seva quota amb caràcter privatiu, en procedir l'import de la venda d'una donació prèvia, sense que aquest extrem resulti acreditat. Qualificada l'escriptura negativament, s'aporta l'escriptura de donació en què, efectivament, el pare dels tres compradors dona als seus tres fills una determinada suma, amb la condició de destinar-la a l'adquisició de la finca que és objecte de compravenda. Es fa constar també que el compte d'abonament de l'import de la donació és el mateix compte de càrrec del preu de la compravenda, i que l'import de la compravenda és inferior al de la donació. S'al·lega a favor del principi de subrogació real l'article 1407 del CC francès, que declara el caràcter privatiu dels béns adquirits en substitució d'uns altres privatius, per bé que l'article 1402 presumeix el caràcter comú dels béns adquirits constant la comunitat. Interessa saber si, a la vista de les recents resolucions de la DG relatives a la societat de guanys (R. 12.06.2020, R. 15.01.2021, R. 08.09.2021, R. 09.09.2021, R. 30.05.2022 i R. 04.07.2022), és suficient la manifestació del comprador per inscriure la seva quota amb caràcter privatiu, o bé si és necessària la compareixença del seu cònjuge per inscriure l'adquisició amb caràcter privatiu per confessió, de conformitat amb l'article 95.4RH.

**R.** En aquesta matèria existeixen dues opinions: la de qui estimen que ha d'acreditar-se que el Dret francès admet aquesta figura pels mitjans establerts pels articles 36 i següents del RH, ja que no escau aplicar als estrangers un precepte que s'aplica en cas de la legislació interna (de manera anàloga el que entén el Centre Directiu que passa amb els actes complexos, RDGRN de 5.2.2014; RDGRN de 27.2.2019, sobre un cas en què es va inscriure sense aquesta prova i se suspèn una alienació posterior) i la de qui, sobre la base dels articles 1404 i 1407 del Codi civil francès, inscriurien directament amb caràcter privatiu sense cap altra peculiaritat,

segons el que ha establert per la doctrina de la DG que s'ha ressenyat anteriorment ([RDGSJFP de 12.6.2020](#)). Qüestió diferent, que no es planteja en el cas, és l'exigibilitat del NIE del confessant.

### 3. ARRENDAMENT. CANCEL·LACIÓ DE DRET D'ARRENDAMENT.

**P.** Es tracta d'una elevació a públic d'un contracte d'arrendament. S'estipula que la durada inicial del contracte serà de cinc anys concedint addicionalment a la part arrendatària *intuitu personae* el dret de successives pròrrogues anuals, forçoses i obligatòries amb caràcter vitalici, que operaran automàticament llevat que l'arrendatària renunciï o fins que l'habitatge deixi de servir a la seva necessitat d'habitatge habitual. S'estipula que per a la futura cancel·lació registral del contracte d'arrendament bastarà l'aportació bé del certificat de defunció de l'arrendatària o bé del certificat d'empadronament en un altre domicili o bé document signat per ambdues parts davant notari.

**R.** Donada la inaplicabilitat de l'article 7 del RD 297/1996, de 23 de febrer, en tractar-se d'un contracte de durada indeterminada pitjor determinable, es debaten dues postures: qui entén que aquest règim pactat no és admissible pel que fa a la part relativa a la cancel·lació per manca d'habitualitat, ja que s'exigiria acta de notorietat (articles 209 i següents del Reglament Notarial) i la qui entén que es tracta d'un consentiment prestat per endavant per a una cancel·lació futura, perquè fins i tot es faculta al titular registral perquè pugui efectuar aquesta acreditació.

### 4. CONCURS.

**P.** Es formalitza en escriptura pública un contracte de compravenda. Es fa constar que de conformitat amb el pla de liquidació efectuat per l'Administració Concursal i aprovada judicialment es va procedir a fer la subhasta a través d'una empresa especialitzada resultant adjudicatària la compradora. Es protocol·litza interlocutòria de declaració del concurs (sense que consti la seva fermesa), credencial i acceptació del càrrec, interlocutòria d'obertura de la fase de liquidació (sense que consti la seva fermesa), interlocutòria (sense que consti fermesa) d'aprovació amb excepcions del pla de liquidació, pla de liquidació i comunicació de l'empresa especialitzada a l'administrador amb el resultat de la subhasta, és admissible?

**R.** REMISSIÓ AL SEMINARI DE 25.5.2022. publicat en el butlletí 216 de març-juny de 2022, pàgina 251.

### 5. CONCURS. EMBARGAMENT DE BÉNS PER CRÈDITS PRIVILEGIATS.

**P.** En un manament d'embargament preventiu d'un concursat, consta que els creditors privilegiats, com el crèdit que motiva l'embargament, no està afectat pel conveni, ja que no es va adherir a ell. Es pot practicar?

**R.** S'entén que es pot practicar al ser un creditor per crèdits privilegiats si expressament s'indica que no queda afectat ([vegeu RDGRN de 4.7.2016](#)).

### 6. ARRENDAMENT DE PART DE FINCA. CANCEL·LACIÓ

**P.** En una escriptura, l'arrendatària d'una finca adquireix 1/5 part de la finca i sol·licita la cancel·lació per confusió de drets de l'arrendament. És admissible?

**R.** En aquest cas, o bé es considera que se sol·licita sense més la cancel·lació de l'arrendament, encara que no es tracti exactament d'una confusió de drets al no adquirir-se el total de la finca o bé es qualifica desfavorablement perquè la causa no és la correcta i se sol·licita aclariment sobre el particular per determinar si s'està o no davant d'una renúncia de l'arrendament.

## 7. HIPOTECA I VALOR DE TAXACIÓ FUTURA.

**P.** Es constitueix una hipoteca sobre un edifici en construcció. A l'escriptura de constitució d'hipoteca s'acompanya amb el certificat de taxació de l'immoble, que conté dues valoracions: una valoració de l'edifici en construcció (1.000.000 euros), i una valoració en hipòtesi d'edifici acabat (5.000.000 euros).

Quan s'atorga l'escriptura de constitució d'hipoteca el certificat de taxació està vigent (sabem que caduquen al cap de 6 mesos des de la seva emissió). Però, en el moment de presentació de l'escriptura en el registre, ja han passat els sis mesos des del certificat de taxació i no s'ha presentat en cap moment l'escriptura de final d'obra. Per tant, no s'ha acreditat que l'obra nova hagi acabat dins els sis mesos de vigència del certificat de taxació.

No es discuteix que la hipoteca hagi d'inscriure's, ja que el certificat de taxació estava vigent quan es va atorgar la hipoteca. La pregunta és: podem entendre que el certificat de taxació tenia en realitat dues taxacions: una de l'obra en construcció (la real), i una segona, taxació en hipòtesi d'edifici acabat (la hipotètica)? Si és així, podem entendre que la primera és la taxació als efectes dels pactes d'execució hipotecària, i, en canvi, la segona està caducada (per no haver-se complert el requisit d'haver-se acabat l'obra dins el termini de la seva vigència (sis mesos)? (en aquest cas, s'inscriuria la taxació de l'edifici en construcció, però se suspendria la taxació en hipòtesi d'edifici acabat).

Subsidiàriament, però relacionat amb l'anterior: quan s'atorgui la divisió horitzontal i es presenti instància de distribució d'hipoteca, enteneu que la hipoteca que es distribueix entre les entitats existeix com a nova hipoteca en el moment de la distribució? Mentre el promotor sigui propietari de totes, sembla que és una única hipoteca, però distribuïda, tanmateix en el moment de fer-se la subrogació per un comprador, és una nova hipoteca...? La pregunta és a l'efecte de la taxació de l'immoble. En el moment de la distribució d'hipoteca, el promotor també "distribueix" la taxació de l'immoble. El valor que es distribueix en la instància de distribució és el "valor en hipòtesi edifici acabat" (del què abans hem parlat). Si aquest valor estava caducat en el moment de constituir la primitiva hipoteca, es podria exigir al promotor una NOVA TAXACIÓ en el moment de fer la distribució d'hipoteca?

Formulo la mateixa pregunta per al cas que hi hagi hagut modificacions en el projecte constructiu i la descripció de l'obra nova acabada hagi patit canvis (en aquest cas, em sembla clar que cal sol·licitar nova taxació).

Formulo la mateixa pregunta quan en el moment de distribuir la hipoteca entre totes les entitats de l'immoble, S'ALLIBERIN ALGUNES ENTITATS. En aquest cas, cal demanar nova taxació de les entitats que estiguin hipotecades efectivament, o admetem aquesta "disminució de taxació total", basant-se en el certificat de taxació en hipòtesi d'edifici acabat (caducat)?

**R.** Es fa una referència a la doctrina continguda en la [RDGRN de 4.6.2014](#), de manera que regirà la taxació actual, però la futura només es pot fer constar mitjançant instància en la què acompanyin amb nou certificat de taxació, ja que aquesta valoració pot canviar. Es considera admissible que es redistribueixi en l'acta que acompanyi a la instància privada de distribució si hi ha entitats que s'alliberen.

## **8. URBANISME. OBRA NOVA. LLICÈNCIA**

**P.** Es tracta d'una declaració d'obra nova en què en la llicència s'autoritzen un nombre d'habitatges i un altre de places de pàrquing. En construir han vist que caben dues places extres per a motos. Al ser places d'aparcaments ha de coincidir l'escriptura a la llicència o poden afegir aquestes dues places d'aparcament de motos?

**R.** S'entén, donat el tenor literal de l'article 53 lletra b) del RD 1093/1997, de 4 de juliol i 30 del Decret 64/2014, de 13 de maig, depèn del planejament, però si el nombre de places d'aparcament no és requisit essencial de la concessió de la llicència, es considera admissible, principalment tenint en compte el règim establert per a la comunicació prèvia per l'article 187 bis, lletra f) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'Urbanisme. Seria suficient amb la manifestació de l'arquitecte en tal sentit o demanar, com a opció intermèdia, la comunicació a l'Ajuntament.

## **9. CANCEL·LACIÓ DE LIMITACIÓ.**

**P.** Existeix una finca gravada amb una limitació de disposar imposada en una herència fa quaranta anys: si es ven la finca cal invertir els diners de la venda en valors de renda fixa a favor de l'Hospital de Sant Celoni. Aquesta venda es va fer fa vint anys, i es van invertir els diners correctament. Com ha passat tant temps, el banc no certifica sobre la inversió. Ara la venen novament i per hipotecar-la el banc vol que es cancel·li la limitació. Per cancel·lar-la plantegen si val amb certificat del marmessor de l'herència (on es va imposar la limitació) que la inversió es va fer correctament. No seria preferible per cancel·lar la limitació que el representant de l'hospital consenti en la notaria, ja que és el beneficiat per la limitació de disposar, ja que, a més, segons l'assentament, adquiriria els béns al cap de 70 anys si no els venien?

**R.** Per exigències del principi de tracte successiu, ex article 20 de la Llei Hipotecària, es considera que el mecanisme per cancel·lar aquesta limitació és el consentiment dels representants de l'Hospital, ja que l'existència de documents privats que acrediten el compliment no reuneix els requisits exigits per l'article 3 de la Llei Hipotecària (Article 40 de la Llei Hipotecària). No obstant això, existeix alguna opinió favorable a l'acreditació mitjançant instància amb document fefaent acreditatiu de la inversió.

## 10. EXIGIBILITAT DELS REQUISITS D'UNA VENDA ENTRE TERCERS.

**P.** En una escriptura compareixen tres copropietaris que venen a un tercer les seves dues terceres parts. El comprador és al seu torn l'administrador nomenat per la testadora per a un dels copropietaris fins que compleixi l'edat de vint-i-cinc anys. S'exigeixen els requisits establerts per la Llei 18/2007, de 28 de desembre i altres aplicables a una alienació entre estranys (declaració arrendatícia, manifestació d'habitatge familiar? En l'escriptura no s'indica res.

**R.** Es considera unànimament que, malgrat ser representant d'una de les parts, són exigibles tots i cadascun dels requisits de qualsevol transmissió *inter vius* entre estranys.

## 11. JUDICI DE SUFICIÈNCIA.

**P.** En una escriptura de constitució d'hipoteca compareix un apoderat i s'invoquen dos poders. Resulta admissible?

**R.** Es considera que s'admet perquè poden ser complementaris. Un matís consisteix en el fet que si, consultat el FLEI, un d'aquests poders estigués revocat, cabria qualificar-ho de conformitat amb l'article 98 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, a fi que, si és el revocat el que realment s'invoça, no estaria legitimat.

## 12. PACTE DE SUPERVIVÈNCIA I RENÚNCIA.

**P.** En una finca consta inscrit un acte de supervivència. Mor el marit el 2014 i institueix hereva a la seva filla. El 2022 mor la muller i en el testament institueix hereus a la filla i dos nets. En l'escriptura es formalitzen ambdues herències, però compareix el pare dels nets menors per renunciar al pacte de supervivència. S'exigeix autorització judicial per aquesta renúncia (article 236-27 lletra b del Llibre II) o, atès que el resultat de l'adjudicació no varia no és necessari?

**R.** Es considera que no és precisa aquesta autorització perquè la raó de la renúncia a aquest pacte de supervivència és merament fiscal, ja que el resultat material és el mateix que si no es fes.

## V2. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 25 D'OCTUBRE DE 2022.

### 1. SUPERFÍCIES: SEGREGACIÓ I BASES GRÀFIQUES

**P.** Es presenta escriptura de cessió a canvi d'aliments prèvia segregació 2008. Un senyor va fer una segregació i va cedir als seus nebots la porció segregada a canvi d'aliments. NO es va inscriure i la presenten ara. Problemes:

1. Les descripcions de l'escriptura són "segons Registre... segons Cadastre..." sense sol·licitar rectificació de cabuda. A més, les superfícies no quadren (tampoc les construïdes):

FINCA MATRIU:

- o Registre: 3233.75
- o Cadastre 3634

SEGREGADA: 2774.42

RESTA:

- o Cadastre: 192
- o "realitat" ("informe tècnic del 2008"): 459.33

$$2774.42 + 192 = 2966.42$$

$$2774.42 + 459.33 = 3233.75$$

2. D'altra banda, en Cadastre aquesta segregació no està, a pesar que en l'escriptura s'incorporen dues referències cadastrals (segregada i resta); només existeix una referència cadastral i és la de la finca originària que cadastralment avui té 3635m<sup>2</sup>.

3. El propietari de la finca va morir, no se sap qui són els hereus, els nebots estan dispersos pel món (els EUA, l'Argentina...).

Com es pot aconseguir que inscrigui?

- És factible inscriure la segregació "literària" (sense base gràfica) i fer un 199.2 LH amb base alternativa contravenint l'article 9b LH?

- És millor que localitzin a tots i rectifiquin l'escriptura i aportin RGG alternativa?

- Anar a judici?

**R.** Es considera precís tramitar l'expedient previst per l'article 199 de la LH quant a la porció segregada, però no necessàriament pel que fa a la resta, mitjançant l'aportació de la base gràfica.

## 2. NOTES PER FAX NOTARIALS.

**P.** És possible en algun cas l'emissió de notes simples de notaris enviar-les per correu electrònic, tot i que està prohibit si el fax no funciona?

**R.** S'ha de seguir el criteri del Col·legi en la interpretació de l'article 354 lletra a) del RH (Informe de 22.7.2022), però alguns companys apunten la possibilitat d'admetre petició per fax i després expedir una nota per correu electrònic, encara que s'ha d'acreditar la impossibilitat d'utilització.

## 3. REEMBARGAMENT

**P.** Se sol·licita per un Jutjat dels mercantils el reembargament dels béns, en el mateix procediment que es va practicar en el seu moment l'embargament i es-

tant vigent la pròrroga. Les quantitats per les quals se sol·licita el reembargament són superiors a les que es van embargar en el mateix procediment i si en l'anotació consta que se li va notificar al cònjuge, al ser l'embarcament de la meitat indivisa d'habitatge, en la sol·licitud de reembargament no hi ha notificació al cònjuge.

**R.** En virtut de l'article 610 de la LEC es considera que opera com un embarcament, amb l'exigència del requisit de la notificació al cònjuge en ser habitatge habitual, segons l'article 144.5 del RH. Les quantitats són superiors, i per això a més es considera convenient sol·licitar un aclariment, però es pot entendre també que és per a satisfer als creditors preferents anteriors.

#### **4. MEDIACIÓ CONCURSAL I PRÒRROGA D'EMBARGAMENT**

**P.** Se sol·licita una pròrroga d'una anotació preventiva de pròrroga d'una anotació judicial practicada amb anterioritat a la constància registral del nomenament de la mediació concursal. Es pot practicar?

**R.** S'entén per la majoria que sí, ja que no es tracta d'executar cap trava i així es va resoldre pel Centre Directiu en matèria de concursos per la [RDGRN de 21.6.2013](#). Després de la reforma efectuada per la Llei 16/2022, de 5 de setembre en el TRLC, no hi ha previsió expressa.

#### **5. CÈDULA D'HABITABILITAT EN DISSOLUCIONS SOCIALS.**

**P.** És exigible en les dissolucions de societat l'aportació de cèdula conforme a l'article 132 de la Llei 18/2007)?

**R.** S'entén que sí, a diferència de les modificacions estructurals de societats mercantils, perquè així ho va considerar també la [RDGCAT de 25.10.2013](#).

#### **6. FUNDACIONS I DESTÍ DELS SEUS BÉNS.**

**P.** Consten inscrites una sèrie de finques a favor d'un Patronat, titularitat de l'Ajuntament, l'objecte del qual és la titularitat i gestió de residències geriàtriques. Ara l'Ajuntament dissol aquesta fundació i pretén adquirir la titularitat dels béns, atorgant la gestió a la Generalitat mitjançant un conveni. És admissible?

**R.** S'entén que no es pot admetre, perquè caldrà estar als seus estatuts per virtut de l'article 335-4 del Llibre III del CCCat, sense que l'Ajuntament pugui adquirir automàticament aquests béns en virtut de la dissolució.

#### **7. NOTA MARGINAL DE L'ARTICLE 659.3 LEC I STS 4.5.2021.**

**P.** Es presenta un manament judicial en què s'ordena la pràctica de la nota marginal prevista per l'article 659.3 de la LEC en dues anotacions i en la inscripció d'hipoteca. Una d'elles està vigent. L'altra es cancel·laria per virtut de l'assentament practicat (article 86 de la Llei Hipotecària), s'entén que prorroga automàticament en virtut de la [STS de 4.5.2021](#)?

**R.** S'entén que no, perquè s'ha d'interpretar aquesta Sentència de manera restrictiva i no és una certificació de domini i càrregues de les previstes per l'article 656

de la LEC.

### 8. CONDICIÓN RESOLUTÒRIA: 621-54 I VENDA EN GLOBUS.

**P.** Es presenta una escriptura per la qual es pacta una condició resolutòria en una operació jurídica que consisteix en una compravenda, de la qual no s'indica que es còpia parcial i només hi ha una finca en el Districte hipotecari. S'ha d'acreditar que hi ha més immobles?

**R.** S'ha de tenir en compte la [RESOLUCIÓ JUS/2185/2019, de 25 de juliol, de la DGDEJ, anul·lada per SAP núm.11 de Barcelona de 30.3.2022](#)) i la [RDGRN de 29.8.2019](#) de manera que no es considera precís que s'ajustin al que es disposa per l'article 621-54 del Llibre VI del CCCat sense que es necessiti provar que hi ha més immobles, màximament quan del preu i d'altres condicions s'aprecia que existeixen uns altres situats fora del territori de Catalunya.

### 9. APROFITAMENT URBANÍSTIC COM A EXPECTATIVA.

**P.** És admissible la transmissió *mortis causa* d'un aprofitament urbanístic si només consta en l'assentament una cessió a favor d'un Ajuntament que es "compromet" a efectuar aquesta cessió?

**R.** Es considera que no és possible i que no pot obrir foli registral, al no comptar amb els requisits establerts pels articles 33 i següents del RD 1093/1997, de 4 de juliol. Ara bé, existeixen previsions per a l'ocupació directa en l'article 216 del Decret 305/2006 que sí que semblen admetre'l amb unes certes exigències i major concreció. En qualsevol cas, no es pot transmetre un aprofitament inexistent ni es pot configurar com una qualitat o característica de la finca susceptible de tràfic jurídic-real registral, a diferència de les expropiacions. D'altra banda, existeix l'obstacle de la impossibilitat de gravar una finca de domini públic amb aquests deures de cessió.

**VI.**

***ACTUALIDAD  
PARLAMENTARIA***

***María Isabel de la Iglesia Monje***

**1. Proyecto de Ley para la mejora de las condiciones de trabajo y de Seguridad Social de las personas trabajadoras al servicio del hogar (procedente del Real Decreto-ley 16/2022, de 6 de septiembre). (121/000124)**

Presentado el 29/09/2022 , calificado el 04/10/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas: Tipo de tramitación

Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Plazos: Hasta: 02/11/2022 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas desde 07/10/2022.

I

La presente norma tiene como objetivo equiparar las condiciones de trabajo y de Seguridad Social de las personas trabajadoras del hogar familiar a las del resto de personas trabajadoras por cuenta ajena, descartando aquellas diferencias que no solo no responden a razones justificadas, sino que además sitúan a este colectivo de personas trabajadoras en una situación de desventaja particular y que, por tanto, pueden resultar discriminatorias.

Se trata de un objetivo que fue formulado ya hace más de diez años, cuando la Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social, en el ámbito de la Seguridad Social, y el Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula la relación laboral de carácter especial del servicio del hogar familiar, en el ámbito de las condiciones de trabajo, configuraron un sistema de equiparación progresiva de la normativa laboral y de Seguridad Social, que hasta la fecha no se ha concluido.

De un lado, en el ámbito de la Seguridad Social, la Ley 27/2011, de 1 de agosto, estableció una equiparación progresiva del sistema de cotización de las empleadas de hogar.

De otro lado, en el ámbito de las condiciones laborales, el Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, reformó el marco de peculiaridades aplicables a las personas trabajadoras del hogar garantizando la convergencia con la normativa laboral común y estableciendo un principio según el cual '[l]a modificación del régimen jurídico de la relación laboral especial del servicio doméstico se aborda desde una perspectiva que pretende conjugar el mantenimiento de las diferencias, allí donde estas encuentran una justificación objetiva y razonable, con la reducción o eliminación de aquellas, cuando se comprenda que su razón de ser ya no encuentra por más tiempo motivo, de manera que se logre una progresiva equiparación del bagaje jurídico de esta relación laboral especial con la común'.

Asimismo, se comprometió -disposición adicional segunda, apartado 2- la realización de un estudio a fin de valorar:

1.º La viabilidad de aplicar plenamente el régimen de extinción del contrato de trabajo de la relación laboral común establecido en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, a la relación laboral de carácter especial del servicio del hogar familiar, así como la posibilidad de incluir el desistimiento del empleador, entendido como pérdida de confianza en el empleado, en alguna de las causas comunes de extinción del contrato de trabajo establecidas en el artículo 49 del Estatuto de los Trabajadores.

2.º La viabilidad de establecer un sistema de protección por desempleo adaptado a las peculiaridades de la actividad del servicio del hogar familiar que garantice los principios de contributividad, solidaridad y sostenibilidad financiera.

Lo anterior evidencia que existía ya entonces la conciencia de que debía progresarse hacia la equiparación con las personas trabajadoras por cuenta ajena tanto en el ámbito del sistema extintivo de la relación laboral como en el de la prestación por desempleo. El debate de entonces ha sido superado por la realidad de nuestros días, más con la experiencia de la COVID-19 y la extensión del trabajo a distancia, lo que permite afirmar que en torno a esas cuestiones existe un importante consenso social sobre la necesaria equiparación de derechos de estas personas trabajadoras con las del Régimen General de la Seguridad Social.

La prestación de servicios en el hogar familiar ha sido históricamente objeto de tratamiento diferenciado respecto al resto de actividades laborales. Hay, ciertamente, peculiaridades relevantes en este tipo de actividad laboral derivadas de que la persona empleadora no tiene entidad empresarial, de que la prestación de servicios se produce en un ámbito privado, de la alta variabilidad en las jornadas (desde el tiempo parcial muy reducido a la jornada completa), de la pluralidad, en determinados supuestos, de personas empleadoras y de otras circunstancias. Son factores que, sin duda, deben ser tenidos en cuenta en la configuración de la normativa aplicable a las personas que desarrollan esta actividad en la medida en que tengan una incidencia real en la prestación de los servicios.

Hay que tener en cuenta que la existencia de relaciones laborales especiales ha tenido como función principal la inclusión de aquellas prestaciones de servicios que se desvían del prototipo en el ámbito jurídico protector del derecho del trabajo, permitiéndose la diversificación de protección o de tutela y obteniendo como resultado la expansión tradicional de las fronteras tuitivas de esta rama del derecho. Por tanto, cuando la citada regulación especial introduce diferencias de trato que suponen una reducción del nivel de protección es necesario plantear los límites materiales de su configuración que, en ningún caso, pueden suponer una tutela de los derechos fundamentales inferior a la prevista respecto de la relación laboral común.

Existe, además, un elemento histórico de desvaloración del trabajo doméstico, que se ha mantenido en las conciencias y también en las normas, y que es necesario corregir porque infravalora un trabajo desempeñado histórica y mayoritariamente por

mujeres, contribuyendo a la perpetuación de estereotipos y al agravamiento de la brecha de género.

No puede olvidarse tampoco que un alto porcentaje de las personas que desarrollan en España actividades en servicio del hogar no son españolas, con lo que el trato diferenciado en sus condiciones de trabajo y de Seguridad Social puede tener consecuencias sociales que, incluso, podrían ser constitutivos de discriminación por razón de origen racial o étnico, que se prohíbe de manera explícita en el artículo 4.2.c) del Estatuto de los Trabajadores, tanto en el empleo como en las condiciones de empleo.

## II

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 24 de febrero de 2022, asunto C 389/20, ha establecido con rotundidad que no son compatibles con el ordenamiento de la Unión Europea las normas de Seguridad Social que sitúen a las trabajadoras en desventaja particular con respecto a los trabajadores y no esté justificada por factores objetivos y ajenos a cualquier discriminación por razón de sexo.

Así declara de manera concluyente: 'El artículo 4, apartado 1, de la Directiva 79/7/CEE del Consejo, de 19 de diciembre de 1978, relativa a la aplicación progresiva del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en materia de seguridad social, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una disposición nacional que excluye las prestaciones por desempleo de las prestaciones de seguridad social concedidas a los empleados de hogar por un régimen legal de seguridad social, en la medida en que dicha disposición sitúe a las trabajadoras en desventaja particular con respecto a los trabajadores y no esté justificada por factores objetivos y ajenos a cualquier discriminación por razón de sexo'.

En línea con lo anterior, la sentencia viene a subrayar, como factor de coherencia y necesidad de los objetivos de política social, que la exclusión de la prestación por desempleo y de la obligación de cotizar por dicha contingencia implica además la imposibilidad de que las personas trabajadoras al servicio del hogar familiar accedan a otras prestaciones de Seguridad Social a las que podrían tener derecho y cuya concesión se supedita a la extinción del derecho a las prestaciones por desempleo, de manera que esta mayor desprotección se traduce asimismo en una situación de mayor vulnerabilidad y desamparo.

En la STJUE de 24 de febrero de 2022, el Tribunal aplicó los criterios ya reflejados en otras sentencias previas, en las que consideró que cualquier trato diferenciado en el ámbito de la Seguridad Social que, aun siendo aparentemente neutro, afecte mayoritariamente a mujeres, se opone a la Directiva 79/7/CEE del Consejo, de 19 de diciembre de 1978, relativa a la aplicación progresiva del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en materia de Seguridad Social, por ser constitutivo de discriminación indirecta por razón de sexo. Entre otras, son significativas las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de noviembre de 2012, asunto C 385/11 (Elbal Moreno), y de 9 de noviembre de 2017, asunto C 98/15 (Espadas Recio), ambas contra España, en las que se aplicó el mismo criterio de afectación mayoritaria a las mujeres. ('El artículo 4, apartado 1, de la Directiva 79/7/CEE del

Consejo, de 19 de diciembre de 1978, relativa a la aplicación progresiva del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en materia de seguridad social, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro que, en el caso del trabajo a tiempo parcial vertical, excluye los días no trabajados del cálculo de los días cotizados y que reduce de este modo el período de pago de la prestación por desempleo, cuando está acreditado que la mayoría de los trabajadores a tiempo parcial vertical son mujeres que resultan perjudicadas por tal normativa’).

La STJUE de 24 de febrero de 2022 tiene una trascendencia especial porque, a diferencia de los otros asuntos que, en el ámbito de la aplicación de la Directiva 79/7/CEE del Consejo, de 19 de diciembre de 1978, se han planteado desde los órganos jurisdiccionales españoles ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (por todas, STJUE de 14 de abril de 2015, asunto C 527/13), la mayor afectación femenina en el caso de las normas aplicables al sector del trabajo al servicio del hogar familiar resulta indudable.

En este contexto y considerando la manifiesta, incontrovertida y absoluta feminización del Sistema Especial de empleo en el hogar familiar, acreditada por la propia TGSS con datos de mayo de 2021 (el 95,53 % lo conforman mujeres, y el 4,72 % de las trabajadoras del RGSS se encuentran en dicho Sistema Especial, frente al 0,21 % de los hombres), el Tribunal reconoce que la exclusión de la protección por desempleo entraña -de principio- una discriminación indirecta por razón de sexo contraria al artículo 4.1, de la Directiva 79/7, cuestionando que pueda contar con una justificación objetiva y ajena a dicha discriminación, en términos de objetivos legítimos y coherentes de política social, y de idoneidad, necesidad y proporcionalidad.

Sobre la falta de justificación suficiente de la opción legislativa de la disposición nacional de excluir a las personas empleadas de hogar de las prestaciones por desempleo, basada en objetivos legítimos de política social y sobre su aplicación de manera coherente y sistemática, la sentencia viene a señalar que determinadas peculiaridades de este sector profesional que han justificado hasta la fecha las diferencias de trato, no son exclusivas del citado sector extendiéndose a otros colectivos con condiciones de trabajo muy similares y respecto de los cuales no existen diferencias en el nivel de protección social (y laboral), encontrándose cubiertos frente a la contingencia de desempleo.

### III

La equiparación de condiciones a la que se refiere la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 24 de febrero de 2022 trasciende el ámbito de la Seguridad Social y llega también al ámbito de las condiciones de trabajo.

En efecto, la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de julio de 2006, relativa a la aplicación del principio de igualdad de oportunidades e igualdad de trato entre hombres y mujeres en asuntos de empleo y ocupación, y el propio artículo 157 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, establecen la prohibición de discriminaciones directas e indirectas en el trabajo.

Por tanto, la eliminación de cualquier diferencia de trato carente de justificación objetiva y razonable para las personas trabajadoras del hogar, de cualquier disposición que 'sitúe a las trabajadoras en desventaja particular con respecto a los trabajadores y no esté justificada por factores objetivos y ajenos a cualquier discriminación por razón de sexo', es una obligación derivada del cumplimiento de la normativa antidiscriminatoria de la Unión Europea.

Además, resulta imprescindible para incorporar al ordenamiento español lo establecido en el Convenio número 189 de la OIT, sobre condiciones relativas al trabajo decente para los trabajadores domésticos (citado como el Convenio sobre las trabajadoras y los trabajadores domésticos, 2011), cuya ratificación es un compromiso adquirido por el Gobierno y también por gobiernos españoles anteriores, que cuenta con un amplio consenso político, sindical y social y que tiene un espectro amplio que se refiere tanto a las condiciones de trabajo como a las de Seguridad Social. Ya el 8 de mayo de 2013 la Comisión de Empleo y Seguridad Social del Congreso de los Diputados aprobaba por unanimidad una proposición no de ley consensuada por todos los grupos de la Cámara que instaba al Gobierno a someter a evaluación la ratificación del Convenio y a proceder a la adaptación de la legislación española en el sentido en que regulan el Convenio número 189 y la Recomendación número 201 de la Organización Internacional del Trabajo.

Estos instrumentos jurídicos destinados a un grupo particular de trabajadores se basan en dos principios básicos: los trabajadores y trabajadoras domésticos tienen derecho a gozar de los derechos fundamentales en el trabajo y de una protección social y laboral mínimas, y los trabajadores y trabajadoras domésticos no pueden tener un nivel de protección inferior ni un trato menos favorable que el resto de las personas trabajadoras; puesto que la mayoría de los trabajadores domésticos son mujeres, el fin de las exclusiones de la protección social y laboral son un paso efectivo e imprescindible hacia la realización de la igualdad de género en el mundo del trabajo y en el ejercicio efectivo de la igualdad de derechos y de protección de la mujer ante la ley.

Asimismo, es coherente con lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que recoge, en su artículo 5, el principio de igualdad de trato y de oportunidades en el acceso al empleo, en la formación y en la promoción profesionales, y en las condiciones de trabajo y que prohíbe, en su artículo 6, la discriminación directa e indirecta por razón de sexo.

En suma y de acuerdo con los argumentos precedentes, la presente norma tiene como objetivo determinar de entre los preceptos aplicables a las personas trabajadoras del hogar, aquellos cuya diferencia respecto del ordenamiento laboral o social común no están justificados por razón de las peculiaridades de esta prestación de servicios, constituyendo para este colectivo, constituido casi de manera exclusiva por mujeres, una diferencia de trato o una desventaja particular carente de justificación objetiva y razonable y que, por ello, deben ser objeto de revisión, corrección y, en su caso, derogación.

Por tanto, procede una revisión de determinados aspectos de la normativa socio-

laboral - la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, el Estatuto de los Trabajadores, el texto refundido de la Ley General de Seguridad Social, el Real Decreto 505/1985, de 6 de marzo, sobre organización y funcionamiento del Fondo de Garantía Salarial, y el Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, el Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de personas trabajadoras en la Seguridad Social- a efectos de llevar a cabo: La equiparación de condiciones, la eliminación de aquellos tratamientos diferenciales e injustificados que generan una desventaja concreta en los términos requeridos tanto por la normativa antidiscriminatoria de la Unión Europea como por el Convenio 189 de la OIT, y asegurar un régimen jurídico coherente y completo para el citado colectivo, anticipando y evitando el posible planteamiento de nuevas cuestiones prejudiciales en relación con aquellos aspectos en los que concurre identidad de razón y circunstancias a los recogidos en la STJUE de 24 de febrero de 2022.

#### IV

Este real decreto-ley, además de la parte expositiva, consta, en su parte dispositiva, de seis artículos, seis disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales.

El artículo primero elimina el apartado 4 del artículo 3 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, y añade una disposición adicional decimoctava, a fin de garantizar, a través del correspondiente desarrollo reglamentario, un nivel de protección de la seguridad y salud de las personas al servicio del hogar familiar equivalente a la de cualquier otra persona trabajadora. Aun cuando no es dado obviar que la persona empleadora no tiene entidad empresarial, este hecho no puede ser óbice para conseguir la plena protección de estas trabajadoras en el ámbito preventivo, puesto que ello resulta esencial no solo para asegurar la equiparación de condiciones que exige la normativa antidiscriminatoria de la Unión Europea y el Convenio 189 de la OIT, sino también para garantizar el derecho constitucional a la salud que corresponde a todas las personas.

El artículo segundo, relativo a la modificación del artículo 33.2 del Estatuto de los Trabajadores tiene como objetivo proporcionar cobertura de garantía salarial al colectivo de personas trabajadoras al servicio del hogar, incluyéndolas en su ámbito subjetivo.

El artículo tercero establece las modificaciones normativas necesarias para que se establezca la equiparación en el ámbito de la Seguridad Social entre personas trabajadoras del hogar y el resto de las personas trabajadoras por cuenta ajena, de manera que quedan inalterados los aspectos contenidos en el Real Decreto-ley 29/2012, de 28 de diciembre, de mejora de gestión y protección social en el Sistema Especial para Empleados de Hogar y otras medidas de carácter económico y social, que no establecen tratamientos diferenciales injustificados y menos favorables sino meros ajustes fundamentalmente formales y de gestión, justificados por el carácter no empresarial de la persona empleadora y por las especiales características de la prestación de servicios en este sector de actividad. Sin embargo, sí que procede la modificación de aquellos preceptos de la normativa de Seguridad Social que sitúan a las trabajadoras en desventaja particular con respecto a los trabajadores y no esté justificada por fac-

tores objetivos y ajenos a cualquier discriminación por razón de sexo.

Se modifica por ello el artículo 251 -con supresión de su letra d)- del texto refundido de la Ley General de Seguridad Social, a efectos de que no quede excluida de la acción protectora del Sistema Especial para Empleados de Hogar la correspondiente a desempleo.

Las personas trabajadoras al servicio del hogar son el único colectivo laboral que carece de protección en situación de desempleo, cuando la mayoría hallan su ocupación en trabajos a tiempo parcial e intermitentes, que a menudo se encuentran con una situación de finalización repentina de su trabajo por defunción de sus empleadores y con un régimen especial de extinción que permite los despidos arbitrarios e intempestivos, sin justificación objetiva alguna. En este contexto de especial vulnerabilidad, la prestación del desempleo constituye, desde la perspectiva de la justicia social, una necesidad ineludible.

Así, toda vez que la STJUE de 24 de febrero de 2022 ha establecido que no se puede privar a las personas trabajadoras del hogar de su derecho a cotizar por desempleo, se debe eliminar del ordenamiento de la Seguridad Social la previsión de que las personas trabajadoras de este sector de actividad quedan excluidas de la prestación por desempleo que se establecía en el artículo 251.d) del texto refundido de la Ley General de Seguridad Social. Una vez eliminado este apartado, la prestación por desempleo formará parte de la acción protectora del sistema especial de empleados y empleadas de hogar y, por lo tanto, será obligatoria la cotización por desempleo.

La forma de realizar esa cotización -reducida- durante el año 2022 se especifica en la disposición transitoria segunda del presente real decreto-ley, todo ello sin perjuicio de que la cotización, a partir de enero de 2023, haya de hacerse en los términos establecidos en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Se modifica, asimismo, el artículo 267 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social a fin de que conste como situación legal de desempleo la extinción por causa justificada contemplada en el nuevo artículo 11.2 del Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, y a tal efecto se incorpora un nuevo apartado 8.º al artículo 267.1.a).

Por último, se actualiza el contenido de la disposición transitoria decimosexta del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, relativa a las bases y tipos de cotización y acción protectora en el Sistema Especial para Empleados de Hogar incluyendo la escala de retribuciones y bases aplicable durante el año 2023 para la cotización a la Seguridad Social en el Sistema Especial para Empleados de Hogar.

El artículo cuarto establece modificaciones en el Real Decreto 505/1985, de 6 de marzo, sobre organización y funcionamiento del Fondo de Garantía Salarial, que son necesarias, a través de las que se reconoce, por un lado, la obligación de cotización de las personas empleadoras del servicio doméstico y, por otra, proporciona una cobertura indemnizatoria a las personas trabajadoras del servicio doméstico en los casos de insolvencia o concurso de las empleadoras.

El artículo quinto opera, por su parte, las modificaciones necesarias en el Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, para que se eliminen las diferencias injustificadas en las condiciones de trabajo de las personas incluidas en la relación laboral especial del servicio del hogar familiar con relación al resto de personas trabajadoras por cuenta ajena.

Estas modificaciones son las siguientes:

Se modifica el artículo 3.b) del Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, a fin de que resulte aplicable a las personas trabajadoras de la relación laboral especial del servicio del hogar familiar lo establecido en el artículo 33 del Estatuto de los Trabajadores con relación a la intervención del Fondo de Garantía Salarial.

La exclusión de la cobertura dispensada por el Fondo de Garantía Salarial a las personas trabajadoras en el hogar es una diferencia de trato injustificada, dado que en la actualidad es posible la declaración de insolvencia de las unidades familiares por la ley de segunda oportunidad (Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social).

Asimismo, la ratificación del Convenio 189 de la OIT aconseja ir más allá, habida cuenta de que la Recomendación número 201 de la OIT, sobre las trabajadoras y los trabajadores domésticos, hecho en Ginebra el 16 de junio de 2011, compromete a los Estados 'a asegurar que los trabajadores domésticos disfruten de condiciones que no sean menos favorables que las que se apliquen a los demás trabajadores en general en lo relativo a la protección de los créditos laborales en caso de insolvencia o de fallecimiento del empleador'.

Se modifica también el artículo 5.1.2 y 4 del Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, referido a la forma del contrato de trabajo. Así se establece en el nuevo apartado 2 que la presunción del carácter indefinido de la relación laboral se producirá cuando el contrato no se realice por escrito, cualquiera que sea la duración del mismo.

Con dicha modificación el Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, se acomoda a la regulación de las presunciones sobre el carácter indefinido de las relaciones laborales establecidos para una lucha efectiva contra la precariedad 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. Asimismo, con esta modificación del Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, se garantiza que la persona trabajadora reciba información acerca de las condiciones de trabajo esenciales de su contrato sea cual sea la duración del mismo, tal y como establece la Directiva (UE) 2019/1152 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre condiciones laborales transparentes y previsibles en la Unión Europea.

Por último, se modifica el artículo 11 del Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, en el que se regulan las peculiaridades extintivas de las relaciones laborales en

el hogar familiar.

El artículo 11 es objeto de una intensa remodelación por la cual se eliminan la mayoría de las diferencias que existían con anterioridad y que hacían que la protección frente al despido sin causa fuera muy inferior a la establecida para el resto de las personas trabajadoras por cuenta ajena.

El desistimiento, 'institución de excepción' viene regulada en el artículo 11.3 del Real Decreto 1620/2011, y permite de modo unilateral, mediante el pago de una indemnización y sin alegación de causa, acometer el 'rompimiento brusco -en el sentido de inopinado- del contrato'. Se trata de una figura presente únicamente en la regulación del trabajo doméstico y el régimen especial de alta dirección.

En primer lugar, la existencia de la figura del desistimiento provoca que se desvanezcan los límites garantistas del despido objetivo para tales situaciones al existir una vía intermedia de convalidación de la extinción *ad nutum*.

Precisamente por ello la persona empleadora se verá atraída por este mecanismo extintivo -salvo en aquellos casos en que resulte irrefutable la causa del despido disciplinario-, dada la falta de necesidad de alegar causa y la cuantía menor de la indemnización que la fijada para la improcedencia del despido.

En segundo lugar, la eliminación de la figura del desistimiento resulta necesaria en el caso de esta relación laboral especial desde el momento en que constituye una diferencia de trato no justificada en perjuicio de las trabajadoras que además tiene como efectos una mayor desprotección, un déficit de tutela en los casos de discriminación y un incremento de la precariedad y vulnerabilidad de este colectivo. Esto es, la condición de la parte empleadora no puede desplazar y vaciar de contenido el objeto tuitivo del Derecho del Trabajo.

En tercer lugar, se pone de manifiesto en reiteradas sentencias de nuestros Tribunales internos que las personas al servicio del hogar familiar disfrutaban de una tutela de derechos fundamentales muy inferior a la que se prevé en la relación laboral común. La inaplicación en el caso de desistimiento del principio de nulidad objetiva del despido de la trabajadora embarazada, cuya finalidad es la de proporcionar una tutela más enérgica que la ordinaria frente a la discriminación, es prueba palpable de ello.

Por ello el presente real decreto-ley modifica el artículo 11 del Real Decreto 1620/2011, de 14 de noviembre, para que la extinción, sin perjuicio de las causas comunes previstas en el Estatuto de los Trabajadores, solo pueda producirse por causa justificada en atención a las particularidades de la relación laboral en el hogar, describiendo el precepto, de un lado, las concretas situaciones que habilitarían esta forma especial de extinción y asegurando, de otro lado, que la decisión extintiva ha sido adoptada por la persona empleadora en base a unas circunstancias valorables objetivamente. Así por razón de lo anterior, se recogen como causas que pueden justificar la extinción y sujetas al régimen jurídico previsto en el citado precepto, la disminución de los ingresos de la unidad familiar o incremento de su gastos por circunstancia sobrevenida, como por ejemplo la pérdida del trabajo o la declaración de incapacidad para el

trabajo de la persona empleadora; la modificación sustancial de las necesidades de la unidad familiar que justifican que se prescindan de la persona trabajadora del hogar, como podrían ser, entre otras, la asunción de las citadas tareas por entidad pública o el cambio en las necesidades de cuidado de algún miembro de la unidad familiar; así como el comportamiento de la persona trabajadora que fundamenta de manera razonable y proporcionada la pérdida de confianza de la persona empleadora.

El artículo sexto introduce las modificaciones reglamentarias oportunas en el apartado 2 del artículo 43 del Reglamento General sobre inscripción de empresas y afiliación, altas, bajas y variaciones de datos de personas trabajadoras en la Seguridad Social, a fin de suprimir, con respecto a las personas trabajadoras incluidos en el Sistema Especial para Empleados de Hogar establecido en el Régimen General de la Seguridad Social que presten sus servicios durante menos de sesenta horas mensuales por empleador, la posibilidad de que aquellos soliciten directamente su afiliación, altas, bajas y variaciones de datos cuando así lo acuerden con los empleadores.

La disposición adicional primera recoge los beneficios en la cotización aplicables en el Sistema Especial para Empleados de Hogar, incluyendo una modulación de aquellos en función de las condiciones de renta y patrimonio y las necesidades de cuidado de las familias.

La disposición adicional segunda establece las previsiones necesarias para la asunción por las personas empleadoras de las obligaciones en materia de cotización con relación a las personas empleadas del hogar que presten sus servicios durante menos de sesenta horas mensuales.

La disposición adicional tercera se refiere al suministro de información al Servicio Público de Empleo Estatal por parte de las administraciones tributarias.

La disposición adicional cuarta establece el compromiso de creación de una comisión de estudio cuyo objetivo es la inclusión de la perspectiva de género en el cuadro de enfermedades profesionales regulado en el Real Decreto 1299/2006, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el cuadro de enfermedades profesionales en el sistema de la Seguridad Social y se establecen criterios para su notificación y registro, a efectos de que se identifiquen y se corrijan las deficiencias que existen en el ámbito de la protección ante las enfermedades profesionales de los trabajos desarrollados mayoritariamente por mujeres.

La disposición adicional quinta prevé la evaluación de las nuevas bonificaciones en la cotización en el Sistema Especial para Empleados de Hogar a fin de valorar su eficacia.

La disposición adicional sexta, sobre acreditación de competencias, con arreglo a la cual el Gobierno desarrollará políticas de formación y acreditación para las personas empleadas del hogar dedicadas al cuidado o atención de las personas miembros de la familia o de las personas que formen parte del ámbito doméstico y familiar.

La disposición transitoria primera establece que la nueva norma será de aplicación a

los contratos vigentes a su fecha de entrada en vigor.

La disposición transitoria segunda establece las reglas de cotización por desempleo y al Fondo de Garantía Salarial que deben aplicarse desde el 1 de octubre hasta el 31 de diciembre de 2022.

La disposición transitoria tercera prevé el régimen transitorio de mantenimiento de los beneficios por la contratación de cuidadores en familias numerosas.

La disposición transitoria cuarta establece unos plazos extraordinarios en la gestión de ayudas al transporte público, previstas en el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio.

La disposición transitoria quinta se ocupa del régimen de devolución de importes aplicable a los títulos multiviaje de los servicios AVANT entre Ourense y A Coruña y Madrid-Salamanca.

La disposición derogatoria única deroga diferentes previsiones en materia de bonificaciones aplicables en la cotización en el Sistema Especial para Empleados de Hogar, que han quedado incorporadas al texto de este real decreto-ley y en materia de cotización con relación a las personas empleadas de hogar que presten sus servicios durante menos de sesenta horas mensuales por empleador.

En cuanto a la disposición final primera, incorpora una modificación de la disposición adicional quinta de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, por la cual se regula la Fundación Estatal para la Prevención de Riesgos Laborales, FSP, para aclarar los extremos relativos a la financiación de la fundación, la elaboración de las bases y convocatorias, el desarrollo de las acciones previstas en los ámbitos territoriales y las organizaciones beneficiarias de las subvenciones, en la línea apuntada por la recomendación del Tribunal de Cuentas.

Por lo que se refiere a la disposición final segunda modifica con carácter puntual determinados preceptos relativos a las medidas en materia de transportes introducidas por el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma.

La disposición final tercera introduce una modificación en el Real Decreto 818/2021, de 28 de septiembre, por el que se regulan los programas comunes de activación para el empleo del Sistema Nacional de Empleo, para ampliar el plazo de adaptación normativa en materia de políticas activas de empleo.

Las disposiciones finales cuarta, quinta, sexta y séptima se refieren, respectivamente, a la cláusula de salvaguarda del rango de las disposiciones reglamentarias que se modifican, a los títulos competenciales, a la habilitación normativa para el desarrollo reglamentario y, en particular, a la concerniente al desarrollo reglamentario de la disposición adicional decimoctava de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, para concluir

con la entrada en vigor el día siguiente al de su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado', con las excepciones previstas en la propia disposición final.

## V

Respecto del supuesto habilitante de extraordinaria y urgente necesidad establecido en el artículo 86.1 de la Constitución Española, el contenido del real decreto-ley se fundamenta en motivos objetivos y de oportunidad política que requieren su aprobación inmediata. De un lado, la presente norma garantiza el cumplimiento de la normativa de la Unión Europea y, en concreto, de la Directiva 79/7 /CEE del Consejo, de 19 de diciembre de 1978, y de la Directiva 2006/54 /CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de julio de 2006, cumpliendo así con el principio de primacía del derecho europeo. Además, asegura la adecuada e inmediata traslación al ordenamiento jurídico español de lo establecido por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la STJUE de 24 de febrero de 2022, estableciendo con carácter inmediato el derecho a la cotización por desempleo que dicha sentencia reconoce a las personas trabajadoras del hogar.

Pero, de otro lado, el presente real decreto-ley responde a la necesidad imperativa de establecer un marco normativo seguro, evitando que se produzcan resoluciones judiciales a nivel interno que resulten contradictorias entre sí. En efecto, la STJUE de 24 de febrero de 2022 indica que, sin perjuicio de las diferencias normativas justificadas por las peculiaridades indudables de la relación laboral especial de las personas trabajadoras del hogar, cualquier trato peyorativo no justificado debe considerarse constitutivo de discriminación indirecta por razón de sexo. Procede, por ello, en aras de la necesaria seguridad jurídica, clarificar a la luz de la doctrina del TJUE, qué aspectos de la normativa española sobre las personas empleadas de hogar deben mantenerse en atención a las peculiaridades del sector, y que preceptos, sin embargo, deben remodelarse o derogarse por ser constitutivos de discriminación indirecta.

Por otra parte, en lo que respecta a la modificación de la disposición adicional quinta de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, la Fundación Estatal para la Prevención de Riesgos Laborales, FSP, es un medio para que la Administración cumpla con algunas de sus actuaciones públicas en materia preventiva, concretamente las enunciadas en el artículo 7.1.a) de la propia Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de ahí la necesidad y urgencia de introducir las modificaciones legales imprescindibles para que pueda reanudar su actividad, paralizada desde el año 2017, lo cual resulta fundamental en el marco del sistema de prevención de riesgos laborales español.

Y es que los cambios planteados responden a la necesidad de garantizar el funcionamiento como organismo tripartito de dicha fundación, consolidando la plena legitimidad de su actuación y salvando los problemas de inseguridad jurídica señalados en la recomendación del Tribunal de Cuentas sobre el desarrollo de la citada disposición adicional quinta con absoluta transparencia y garantía del cumplimiento de sus fines. Además, esta modificación resulta indispensable para dar respuesta a las legítimas peticiones de territorialización de las acciones, avaladas por varios pronunciamientos judiciales, garantizando así que las comunidades autónomas, que forman parte del Patronato de la Fundación Estatal para la Prevención de Riesgos Laborales, FSP,

puedan ejercer las competencias que tienen atribuidas constitucionalmente en este ámbito.

En cuanto a la modificación que se introduce, a través de la disposición final segunda, en el Real Decreto 818/2021, de 28 de septiembre, es necesario y urgente corregir el desajuste del plazo actualmente previsto de un año, que concluye el próximo 30 de septiembre, con el que realmente precisa la amplia adaptación normativa para la aplicación de los programas comunes de activación para el empleo en los diferentes ámbitos de gestión, tanto por el Servicio Público de Empleo Estatal como por los servicios públicos de empleo de las Comunidades Autónomas, de ahí que el mencionado plazo se amplíe a dos años para abordar dicho proceso de adaptación.

En definitiva, la extraordinaria y urgente necesidad de aprobar el presente real decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación (STC 14/2020, de 28 de enero de 2020), centradas en el cumplimiento de los compromisos europeos, la seguridad jurídica y la protección de los colectivos especialmente vulnerables de nuestra sociedad.

Los motivos de oportunidad que acaban de exponerse demuestran que, en ningún caso, el presente real decreto-ley constituye un supuesto de uso abusivo o arbitrario de este instrumento constitucional (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5). Al contrario, todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3).

Asimismo, y en cuanto a la prohibición de afectación de derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución Española y de acuerdo con una muy consolidada doctrina del Tribunal Constitucional, el hecho de que el establecimiento de prestaciones patrimoniales de carácter público esté sujeto al principio de reserva de ley, no se deriva de manera necesaria que la citada materia se encuentre excluida del ámbito de regulación del decreto-ley que podrá penetrar en la misma en la medida en que concurran los requisitos constitucionales del supuesto habilitante y no 'afecte' en el sentido constitucional del término las materias excluidas (SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 8; 137/2003, FJ 6 y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 9).

La inmediatez de la entrada en vigor de este real decreto-ley resulta también oportuna, puesto que otra alternativa requeriría de un plazo muy superior en el tiempo, que sería contraproducente porque daría lugar a diferentes pronunciamientos judiciales e incluso a nuevas cuestiones prejudiciales.

Finalmente, la satisfacción del objetivo perseguido requiere, sin duda, la aprobación de una disposición con rango de ley, pues requiere de la modificación de diversas normas de dicho rango.

## VI

Por otra parte, el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, estableció una serie de medidas encaminadas a incentivar el papel del transporte público colectivo para afrontar el escenario actual de altos precios de la energía, fomentando el cambio a un medio de transporte más seguro, fiable, cómodo, económico y sostenible que el vehículo particular.

Una de estas medidas fue establecer unas ayudas a las administraciones públicas autonómicas y locales que aplicaran un descuento mínimo del 30 % en los abonos multiviaje de los transportes de su competencia entre el 1 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022. El crédito extraordinario establecido para financiar estas ayudas, cuyo objeto sería el compensar la pérdida de ingresos derivada de este descuento, fue de 200 millones de euros. Con fecha 15 de julio de 2022 se aprobó por orden ministerial la metodología para el cálculo de las cuantías a recibir por cada administración. En esta metodología, se hizo una estimación de los importes necesarios que es necesario actualizar para garantizar que la medida está convenientemente financiada asegurando su máxima efectividad.

El aumento de los costes de los combustibles está teniendo un impacto muy notable en la capacidad de los ciudadanos para poder asumir el coste del transporte asociado a la movilidad cotidiana obligada, por motivos esencialmente de trabajo, pero también de atención familiar, o para acceder a servicios esenciales como atención médica. La persistencia de esta situación puede derivar en una incapacidad para poder dar salida a esta movilidad cotidiana obligada por vehículo particular, un medio que, por otro lado, tiene asociados una serie de costes externos muy elevados que tampoco la sociedad actual puede soportar.

Por ello, el Gobierno, mediante el Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural, ha establecido un nuevo impulso al transporte público colectivo, aumentando las ayudas al ciudadano, para contribuir a fomentar el cambio a un medio de transporte más seguro, fiable, cómodo, económico y sostenible que el vehículo particular, pero también por otro lado reduciendo el coste del transporte obligado de movilidad cotidiana al ciudadano en una coyuntura extraordinaria. En este sentido, cabe destacar que el artículo 7 de dicho real decreto-ley modifica el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, incrementando hasta el 100 % las reducciones transitorias del coste de determinados títulos multiviaje, desde el 1 de septiembre de 2022 al 31 de diciembre de 2022, para los servicios de cada uno de los núcleos de Cercanías y Rodalies, así como para los servicios ferroviarios de Media distancia prestados tanto por la red convencional como por la red de ancho métrico declarados como obligación de servicio público por las administraciones competentes.

En este sentido, las comunidades autónomas de Canarias e Illes Balears no disponen en su territorio de servicios ferroviarios de competencia estatal, por lo que sus ciudadanos no pueden verse beneficiados de este descuento establecido para los servicios ferroviarios que se prestan sobre la Red Ferroviaria de Interés General del Estado.

Por otro lado, la insularidad es una característica física del territorio que genera un conjunto de desequilibrios y, en este sentido, el artículo 138.1 de la Constitución Española reconoce el hecho insular como una circunstancia de particular atención que debe ser tenida en cuenta al establecer el adecuado y justo equilibrio económico entre las diversas partes del territorio español, con vista a la efectiva realización del principio de solidaridad.

Por tanto, estas desventajas de la insularidad deben ser corregidas mediante la acción del Estado a fin de establecer un adecuado y justo equilibrio económico interterritorial.

Por todo lo anterior, se considera que resulta necesario un trabajo de coordinación y adaptación de las políticas de ayudas transitorias a la movilidad en transporte público a las especiales circunstancias geográficas y administrativas de las regiones insulares, para que las mismas sean de utilidad a los ciudadanos que habitan las islas en similar medida que al resto de ciudadanos del Estado, aprobando medidas específicas a este respecto.

En este sentido, se destinan 2,2 millones para la comunidad autónoma de las Illes Balears y seis millones para la de las islas Canarias. En este caso, respecto de la Comunidad Autónoma de Canarias el importe de seis millones se aplica sin perjuicio de la posibilidad de llevar a cabo algún tipo de liquidación en el caso de que la ayuda estatal no sea suficiente para cubrir la reducción de ingresos derivada de la implantación de la medida, que se articularía a lo largo de 2023 con la metodología que se estableciera en el instrumento legal necesario para ello.

Por otra parte, dicho Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, estableció determinados plazos para la aplicación de las medidas en materia de transporte y, en concreto, en los aspectos siguientes:

- En relación con los servicios regulares, no turísticos, que Renfe presta sobre la Red Ferroviaria de Interés General en virtud de convenios o contratos con las administraciones autonómicas, a efectos de que estas administraciones aceptaran expresamente la aplicación de las condiciones recogidas en el artículo 10 del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, para la reducción del precio de abonos y títulos multiviaje por parte de Renfe Viajeros SME SA, mediante escrito remitido antes del 15 de agosto, por parte del titular de la Consejería con competencias en materia de transporte, a la Dirección General de Transporte Terrestre del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de modo que pudieran aplicarse los descuentos previstos en dichas relaciones.
- En el caso de los acuerdos, convenios u otras fórmulas jurídicas existentes entre Renfe Viajeros SME y los consorcios de transporte u otras entidades públicas que

gestionen el transporte metropolitano, para establecer la posibilidad de que la liquidación de la compensación a favor de Renfe Viajeros que procediera en cumplimiento de los mismos para el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 pudiera ser asumida por la Administración General del Estado siempre que dichos consorcios y entidades públicas se comprometieran expresamente a utilizar la cantidad que estimen que les correspondería abonar a Renfe por el periodo comprendido entre el 1 de septiembre y el 31 de diciembre de 2022 a reducir el precio de los títulos multimodales integrados en los que participen servicios de Cercanías de Renfe durante el mismo periodo.

- En el caso de las posibles entidades locales beneficiarias del sistema de ayudas directas al transporte de viajeros establecidas en el artículo 2, para que presentaran su solicitud en la Sede Electrónica del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, rellenando el formulario electrónico que a tal efecto se puso a su disposición, y cuyo plazo de presentación de aquel finalizó el 16 de agosto de 2022, según se recogió en la Resolución de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de ampliación de plazo de presentación de solicitudes de ayudas directas al transporte de viajeros reguladas en la sección primera del capítulo II del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, de fecha 29 de julio de 2022.

Dado el período anual en el que se ha enmarcado la aprobación del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, determinados plazos de los indicados anteriormente han finalizado en períodos usualmente vacacionales, por lo que se considera que los mismos podrían haber resultado escasos y, por ello, se podría comprometer la consecución de los objetivos del sistema de ayudas, al limitar las posibilidades de que todos los interesados pudieran evaluar adecuadamente la conveniencia de adherirse a la convocatoria.

En este sentido, se incluyen nuevos plazos extraordinarios que permitirán que determinados interesados puedan decidir adecuadamente la conveniencia de solicitar las ayudas y preparar su expediente de solicitud.

Asimismo, el citado Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, modificó el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, que estableció reducciones transitorias del 50 % en determinados títulos multiviaje, incrementándolas hasta el 100 % desde el 1 de septiembre de 2022 al 31 de diciembre de 2022 para los servicios de cada uno de los núcleos de Cercanías y Rodalies, así como para los servicios ferroviarios de Media distancia declarados como obligación de servicio público por las administraciones competentes. Los servicios de media Distancia prestados por la red de Alta Velocidad denominados 'AVANT' mantenían el descuento del 50 % en los títulos multiviaje.

En este sentido, la redacción literal del texto aprobado determinó que los servicios AVANT entre Ourense y A Coruña, y entre Madrid y Salamanca se verían limitados al descuento del 50 % pese a prestarse sobre la red convencional (en el caso de Salamanca es convencional entre Salamanca y Medina del Campo), de modo que es necesario matizar este tratamiento para que, en base a su carácter de servicio prestado sobre red convencional, puedan beneficiarse de la reducción transitoria del 100 % en determinados títulos multiviaje para el caso del Ourense-A Coruña y destinos

intermedios y el origen/destino Madrid-Salamanca.

De esta forma, el régimen previsto en la disposición transitoria cuarta de este real decreto-ley permitirá que, a partir del 1 de septiembre de 2022, los usuarios del AVANT Ourense-A Coruña y Madrid-Salamanca puedan beneficiarse de la reducción transitoria del 100 % en determinados títulos multiviaje de los servicios prestados con dicha calificación sobre la red convencional, ya que aunque la aprobación del real decreto-ley será posterior al 1 de septiembre, se establecen los mecanismos necesarios para su aplicación retroactiva.

El marco temporal establecido por el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, para estas reducciones transitorias obliga a la aprobación de esta modificación por la vía de la extraordinaria y urgente necesidad que permite un real decreto-ley, ya que el uso de cualquier otro mecanismo de modificación legal llevaría a su aprobación en un período temporal elevado, de modo que ya habría transcurrido el plazo para su aplicación y los ciudadanos no se habrían podido beneficiar de esta medida, necesaria porque el aumento de los costes de los combustibles tiene un impacto muy notable en la capacidad de los ciudadanos para poder asumir el coste del transporte asociado a la movilidad cotidiana obligada, por motivos esencialmente de trabajo, pero también de atención familiar, o para acceder a servicios esenciales como atención médica. La persistencia de esta situación puede derivar en una incapacidad para poder dar salida a esta movilidad cotidiana obligada por vehículo particular, un medio que, por otro lado, tiene asociados una serie de costes externos muy elevados que tampoco la sociedad actual puede soportar, muy especialmente en el eje Ourense-A Coruña y el Madrid-Salamanca.

## VII

Este real decreto-ley cumple con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En primer lugar, se ajusta a los principios de necesidad y eficacia, puesto que esta norma es el instrumento idóneo para cumplir eficazmente con el propósito que persigue, ya expresado anteriormente, de equiparar las condiciones de trabajo y de Seguridad Social de las personas trabajadoras del hogar familiar a las del resto de personas trabajadoras por cuenta ajena; y es acorde al principio de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Igualmente se ajusta al principio de seguridad jurídica, en tanto que es coherente con el resto del ordenamiento jurídico.

Además, por lo que respecta al principio de transparencia, tanto en esta exposición de motivos como en la memoria del análisis de impacto normativo que acompaña a esta norma se definen y explicitan sus objetivos, si bien, al tratarse de un decreto-ley está exento de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Por último, este real decreto-ley es coherente con el principio de eficiencia, dado que

de su aplicación no derivan cargas administrativas innecesarias para los ciudadanos.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.7.<sup>a</sup> y 17.<sup>a</sup> de la Constitución Española, que atribuye al Estado las competencias exclusivas en las materias de legislación laboral, sin perjuicio de su ejecución por los órganos de las comunidades autónomas, así como de legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las comunidades autónomas, respectivamente. Asimismo, las disposiciones transitorias cuarta y quinta, así como la disposición final segunda se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> y 21.<sup>a</sup> de la Constitución que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y de ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma.

## **2. Proyecto de Ley reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción. (121/000123)**

Presentado el 16/09/2022 , calificado el 20/09/2022

Autor Gobierno

Situación actual Comisión de Justicia Enmiendas

Tipo de tramitación Urgente

Comisión competente Comisión de Justicia

Plazos

Hasta: 02/11/2022 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa

Comisión de Justicia Enmiendas desde 23/09/2022

### I

La colaboración ciudadana resulta indispensable para la eficacia del Derecho. Tal colaboración no sólo se manifiesta en el correcto cumplimiento personal de las obligaciones que a cada uno corresponden, manifestación de la sujeción de todos los poderes públicos y de la ciudadanía a la Constitución Española y al resto del ordenamiento jurídico (artículo 9.1 de la Constitución Española), sino que también se extiende al compromiso colectivo con el buen funcionamiento de las instituciones públicas y privadas.

Dicha colaboración ciudadana es un elemento clave en nuestro Estado de Derecho y, además, se contempla en nuestro ordenamiento como un deber de todo ciudadano cuando presencie la comisión de un delito, tal y como recoge la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Asimismo, nuestro ordenamiento jurídico contempla la participación ciudadana en acciones públicas con el fin de impulsar la investigación sobre actuaciones contrarias a la normativa urbanística, sobre actividades que puedan perjudicar el ambiente, o para evitar daños en el patrimonio histórico-artístico. Estos son otros ejemplos que cuentan con una larga tradición en la legislación española.

En el mismo sentido y coincidiendo con el impulso del Derecho de la Unión Europea, algunas regulaciones sectoriales, de manera especial en el ámbito financiero o de defensa de la competencia, han incorporado instrumentos específicos para que, quienes conocen de actuaciones irregulares o ilegales, puedan facilitar a los organismos supervisores datos e información útiles. Además, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, contempla la creación y mantenimiento de sistemas de información a través de los cuales pueda ponerse en conocimiento de una entidad de Derecho privado, incluso anónimamente, la comisión en el seno de la misma o en la actuación de terceros que contratasen con ella, de actos o conductas que pudieran resultar contrarios a la normativa general o sectorial que le fuera aplicable.

Por otra parte, son muchos los ejemplos de actuaciones cívicas que advirtieron de la existencia de prácticas irregulares y de corrupción que han permitido impulsar investigaciones que, previa la tramitación del procedimiento judicial legalmente establecido, han concluido con la imposición de la correspondiente condena penal por tales comportamientos.

No obstante, también ha de advertirse que, en ocasiones, esos loables comportamientos cívicos han generado consecuencias penosas para quienes han comunicado tales prácticas corruptas y otras infracciones como son las presiones por parte de los denunciados, por lo que resulta indispensable que el ordenamiento jurídico proteja a la ciudadanía cuando muestra una conducta valiente de clara utilidad pública. Además, resulta importante asentar en la sociedad la conciencia de que debe perseguirse a quienes quebrantan la ley y que no deben consentirse ni silenciarse los incumplimientos. Esta es la principal finalidad de esta ley: proteger a los ciudadanos que informan sobre vulneraciones del ordenamiento jurídico en el marco de una relación profesional.

También es preciso recordar que, en línea con la corriente existente en el mundo anglosajón, que regula desde hace años la protección de los denominados *whistleblowers* -quien usa el silbato para dar alerta- algunas comunidades autónomas ya han regulado instituciones que se ocupan de recibir comunicaciones de ciudadanos informando de irregularidades. A título de ejemplo y sin perjuicio de las autoridades creadas por algunas Entidades locales, cabe recordar que las Comunidades Autónomas de Cataluña, Valencia, Islas Baleares, Navarra, Asturias o Andalucía han abordado la cuestión de la protección de los denunciadores, si bien la regulación ha sido parcial y centrada fundamentalmente en la creación de oficinas o agencias con la específica función de prevenir e investigar casos de uso o destino fraudulentos de fondos públicos, aprovechamientos ilícitos derivados de actuaciones que comporten conflictos de intereses o uso de información privilegiada o, en general, conductas contrarias a la integridad, es decir, han circunscrito esta legislación al ámbito público, con carácter previo, en algunos casos, a la Directiva.

La expresión 'alertadores' ha sido acogida en algunos ordenamientos como el francés. En la Directiva 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019, relativa a la protección de las personas que informen sobre infracciones del Derecho de la Unión, se emplea el término 'denunciadores', y en esta ley se ha optado

por la denominación 'informante'.

Asimismo, se ha optado por emplear los términos 'informaciones' y 'comunicaciones' indistintamente para, de acuerdo con una redacción gramatical y sintáctica adecuada, evitar repeticiones.

## II

Con la aprobación de esta ley se incorpora al Derecho español la Directiva (UE) 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019. Las diferencias de tratamiento entre los distintos regímenes jurídicos existentes de los Estados miembros han generado dificultades a la hora de asegurar una aplicación coherente del Derecho europeo y perseguir sus infracciones. Para ello, la citada Directiva regula aspectos mínimos que han de satisfacer los distintos cauces de información a través de los cuales una persona física que sea conocedora en un contexto laboral de una infracción del Derecho de la Unión Europea, pueda dar a conocer la existencia de la misma. En concreto, obliga a contar con canales internos de información a muchas empresas y entidades públicas porque se considera, y así también se ha recogido en informes y estadísticas recabados durante la elaboración del texto europeo, que es preferible que la información sobre prácticas irregulares se conozca por la propia organización para corregirlas o reparar lo antes posible los daños. Además de tales canales internos, exige la Directiva la determinación de otros canales de información, denominados 'externos', con el fin de ofrecer a los ciudadanos una comunicación con una autoridad pública especializada, lo que les puede generar más confianza al disipar su temor a sufrir alguna represalia en su entorno.

Estos dos claros objetivos de la Directiva, proteger a los informantes y establecer las normas mínimas de los canales de información, se incorporan en el contenido de esta ley.

La ley se estructura en 68 artículos, tres disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y diez disposiciones finales.

Los criterios seguidos en la transposición se han basado en los principios de la buena regulación, comprendiendo el principio de necesidad y eficacia al cumplir la obligación de transposición con fidelidad al texto de la Directiva y con la normativa ya existente sobre este ámbito con carácter parcial, de manera que se complete la regulación de esta materia para una mayor protección de los informantes; así como en los principios de proporcionalidad, al contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir, y al hecho de que la nueva regulación excede del ámbito de aplicación de la Directiva, al otorgársele un alcance mucho más general y amplio, y de seguridad jurídica, ya que se realiza con el ánimo de crear ex novo un marco normativo adecuado, integrado y concreto para la protección efectiva de aquellas personas que informan de infracciones del Derecho de la Unión Europea que permite contribuir a la investigación y consiguiente persecución de conductas ilegales.

En cuanto al principio de transparencia, el anteproyecto ha sido sometido al trámite de consulta pública establecido en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de no-

viembre, del Gobierno, y ha sido sometido al trámite de audiencia e información pública del artículo 26.6 de la misma ley. Asimismo, se ha sometido a audiencia de las comunidades autónomas en el Pleno de la Conferencia Sectorial de Administración de Justicia, de 25 de marzo de 2022, y reunión por videoconferencia con las autoridades independientes autonómicas y locales ya creadas de 23 de marzo de 2022. Así, se ha posibilitado el acceso universal, sencillo y actualizado de la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración; se han definido los objetivos generales de la ley y se ha posibilitado que los potenciales destinatarios hayan tenido una participación activa en la elaboración de esta norma.

Respecto del principio de eficiencia, la iniciativa normativa no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

Han sido recabados todos los informes exigidos por la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, en su tramitación administrativa y sometido a dictamen del Consejo de Estado.

### III

El título I precisa la finalidad y el ámbito de aplicación de la ley.

La finalidad de la norma es la de proteger a las personas que en un contexto laboral o profesional detecten infracciones penales o administrativas graves o muy graves y las comuniquen mediante los mecanismos regulados en la misma.

Por lo que se refiere a su ámbito de aplicación, además de proteger a quienes informen sobre las infracciones de Derecho de la Unión previstas en la Directiva 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019 esta ley abarca también las infracciones penales y administrativas graves y muy graves de nuestro ordenamiento jurídico.

Se ha considerado necesario, por tanto, ampliar el ámbito material de la Directiva a las infracciones del ordenamiento nacional, pero limitado a las penales y a las administrativas graves o muy graves para permitir que tanto los canales internos de información como los externos puedan concentrar su actividad investigadora en las más vulneraciones que se consideran que afectan con mayor impacto al conjunto de la sociedad.

Asimismo, se excluyen del ámbito de aplicación material los supuestos que se rigen por su normativa específica, esto es aquella que regula los mecanismos para informar sobre infracciones y proteger a los informantes previstas por leyes sectoriales o por los instrumentos de la Unión Europea enumerados en la parte II del anexo de la Directiva (UE) 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019.

La buena fe, la conciencia honesta de que se han producido o pueden producirse hechos graves perjudiciales constituye un requisito indispensable para la protección del informante. Esa buena fe es la expresión de su comportamiento cívico y se con-

trapone a otras actuaciones que, por el contrario, resulta indispensable excluir de la protección, tales como la remisión de informaciones falsas, tergiversadas, así como aquellas que se han obtenido de manera ilícita.

Junto a la descripción del ámbito objetivo de aplicación, precisa la ley el ámbito subjetivo, esto es, las personas están protegidas frente a posibles represalias. Así, se extiende la protección a todas aquellas personas que tienen vínculos profesionales o laborales con entidades tanto del sector público como del sector privado, aquellas que ya han finalizado su relación profesional, voluntarios, trabajadores en prácticas o en período de formación, personas que participan en procesos de selección. También se extiende el amparo de la ley a las personas que prestan asistencia a los informantes, a las personas de su entorno que puedan sufrir represalias, así como las personas jurídicas propiedad del informante, entre otras.

El título II de la ley contiene el régimen jurídico del Sistema interno de información que abarca tanto el canal, entendido como buzón o cauce para recepción de la información, como el Responsable del Sistema y el procedimiento. El Sistema interno de información debería utilizarse de manera preferente para canalizar la información pues una actuación diligente y eficaz en el seno de la propia organización podría paralizar las consecuencias perjudiciales de las actuaciones investigadas. No obstante, declarada esta preferencia, el informante puede elegir el cauce a seguir, interno o externo, según las circunstancias y los riesgos de represalias que considere.

En este título se dedica un primer capítulo a las disposiciones aplicables tanto en el sector público como en el privado.

La configuración del Sistema interno de información debe reunir determinados requisitos, entre otros, su uso asequible, las garantías de confidencialidad, las prácticas correctas de seguimiento, investigación y protección del informante. Asimismo, resulta indispensable para la eficacia del Sistema interno de información la designación del responsable de su correcto funcionamiento.

Se ha de destacar que se permite la comunicación anónima. Cuando se traslade una comunicación en el marco del Sistema interno de información, que entre dentro del ámbito de aplicación de la ley, se aplicará la regla específica contenida en esta ley en cuanto a la posibilidad de presentación y tramitación de comunicaciones anónimas. La Directiva establece como principio el deber general de mantener al informante en el anonimato. Ahora bien, este pilar esencial de la norma europea se exceptúa cuando, bien una norma nacional prevé revelarlo o se solicite en el marco de un proceso judicial, lo que ocurre en muchas ocasiones, argumentando el juzgador la necesidad de conocer la identidad de quien denunció, para garantizar el derecho de defensa del denunciado. Así, en su Considerando 34 se señala que: 'sin perjuicio de las obligaciones vigentes de disponer la denuncia anónima en virtud del Derecho de la Unión, debe ser posible para los Estados miembros decidir si se requiere a las entidades jurídicas de los sectores privado y público y a las autoridades competentes que acepten y sigan denuncias anónimas de infracciones que entren en el ámbito de aplicación de la presente Directiva'.

Y en el artículo 6.2 se establece que 'Sin perjuicio de la obligación vigente de disponer de mecanismos de denuncia anónima en virtud del Derecho de la Unión, la presente Directiva no afectará a la facultad de los Estados miembros de decidir si se exige o no a las entidades jurídicas de los sectores privado o público y a las autoridades competentes aceptar y seguir las denuncias anónimas de infracciones'.

Conforme al artículo 9.1.e) también se prevé 'el seguimiento diligente cuando así lo establezca el Derecho nacional en lo que respecta a las denuncias anónimas'.

En este sentido, una opción de política legislativa, fruto de los modelos comparados a nivel internacional y europeo, ha sido, al igual que en la normativa de protección de datos personales, regular las informaciones anónimas y proteger a la persona que las comunica.

Un hito esencial en la admisión de la denuncia anónima lo constituye la Convención de las Naciones Unidas contra la corrupción, hecha en Nueva York el 31 de octubre de 2003 que establece en su artículo 13.2 que 'cada Estado Parte adoptará medidas apropiadas para garantizar que el público tenga conocimiento de los órganos pertinentes de lucha contra la corrupción mencionados en la presente Convención y facilitará el acceso a dichos órganos; cuando proceda, para la denuncia, incluso anónima, de cualesquiera incidentes que puedan considerarse constitutivos de un delito tipificado con arreglo a la presente Convención'.

El Consejo de la Unión Europea, en su Decisión de 25 de septiembre de 2008, en nombre de la entonces Comunidad Europea, aprobó la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción.

Asimismo, en ámbitos sectoriales de la UE hay que destacar el artículo 5.1 del Reglamento (UE, EURATOM) n.º 883/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de septiembre de 2013 relativo a las investigaciones efectuadas por la Oficina Europea de Lucha contra el Fraude (OLAF) y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 1073/1999 que dispone que 'el director general podrá iniciar una investigación cuando haya sospecha suficiente, que puede también basarse en información proporcionada por una tercera parte o por información anónima, de que se ha incurrido en fraude, corrupción u otra actividad ilegal en detrimento de los intereses financieros de la Unión'.

Cabe destacar que el antiguo órgano asesor de la Comisión Europea en materia de protección de datos, el GT29, en su Dictamen 1/2006 relativo a la 'aplicación de las normas sobre protección de datos de la UE a los sistemas internos de denuncia de irregularidades en los ámbitos de la contabilidad, controles y cuestiones de auditoría, lucha contra la corrupción y delitos financieros y bancarios', establecía como regla general que el denunciante debía identificarse, pero también existía la posibilidad de recibir y tramitar denuncias anónimas en determinadas circunstancias.

Como se puede observar, desde las instituciones de la Unión Europea se ha apostado sin ambages sobre la posibilidad de la aceptación y seguimiento de las denuncias anónimas. A tales efectos se puede acceder a una herramienta de 'denuncia anónima'

de irregularidades para ayudar a la Comisión Europea a descubrir cárteles y otras infracciones antimonopolio y sobre tales prácticas anticompetitivas prohibidas por la ley de competencia de la UE, que causan daños considerables a la economía europea.

En lo que se refiere a la normativa vigente en el ámbito nacional son diversos los ámbitos en los que ya se ha regulado la posibilidad de denuncias anónimas. En septiembre de 2018, a través del Real Decreto-Ley 11/2018, de 31 de agosto, se introdujo en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo introduciendo el actual artículo 26 bis en el que se regulan los procedimientos internos de comunicación de potenciales incumplimientos (canales de denuncias internas) para que sus empleados, directivos o agentes puedan comunicar, incluso anónimamente, información relevante sobre posibles incumplimientos de esta ley, su normativa de desarrollo o las políticas y procedimientos implantados para darles cumplimiento, cometidos en el seno del sujeto obligado.

En otro ámbito, la mencionada Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, establece en su artículo 24.1 que 'será lícita la creación y mantenimiento de sistemas de información a través de los cuales pueda ponerse en conocimiento de una entidad de Derecho privado, incluso anónimamente, la comisión en el seno de la misma o en la actuación de terceros que contratasen con ella, de actos o conductas que pudieran resultar contrarios a la normativa general o sectorial que le fuera aplicable'.

Con anterioridad y en ámbitos diversos se había reconocido la posibilidad de presentar anónimamente denuncias: en la Ley Orgánica 12/2007, de 22 de octubre, del régimen disciplinario de la Guardia Civil se contempla la posibilidad de que la denuncia anónima pueda dar lugar al menos al inicio de una 'información reservada'. De otro lado, la Fiscalía General del Estado en su Circular de 4/2013, de 30 de diciembre, sobre las Diligencias de Investigación, actualiza la consideración sobre las denuncias anónimas. Señala que, aunque las denuncias deben en principio cumplimentar los requisitos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Criminal para ser tenidas como tales, el incumplimiento de alguno de ellos no ha de llevar a su inadmisión si se están poniendo de manifiesto hechos constitutivos de delito perseguibles de oficio con visos de verosimilitud. La iniciación por puesta en conocimiento de otras autoridades u organismos públicos es cada vez más frecuente.

El afianzamiento esencial, no obstante, se contiene en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, tal como se ha indicado con anterioridad, en concreto en su artículo 24.1.

Estos canales de denuncias, mediante el anonimato, han colaborado a instituir un instrumento esencial para la Compliance de una empresa y ha sido fundamental para poder recibir denuncias graves que de otra manera las personas trabajadoras y los colaboradores no se atreverían a señalar por temor a represalias en caso de ser identificados.

Algunas comunidades autónomas igualmente han extendido su protección a las denuncias anónimas y han establecido canales para su recepción.

La ley diferencia la extensión de la obligación de configurar estos canales internos en el ámbito de las organizaciones privadas de las que pertenecen al sector público.

En el ámbito privado, siguiendo la previsión de la Directiva, estarán obligadas a configurar un Sistema interno de información todas aquellas empresas que tengan más de cincuenta trabajadores. En los grupos de empresas será la sociedad dominante la que pueda implantar los principios y políticas que inspiren la organización del Sistema para la adecuada organización y coordinación de los canales en cada una de las entidades que forman parte de aquel.

Siendo conscientes del coste que esta nueva carga pueda generar en las empresas, la ley admite que aquellas que, superando la cifra de 50 trabajadores cuenten con menos de 250 trabajadores, puedan compartir medios y recursos para la gestión de las informaciones que reciban, quedando siempre clara la existencia de canales propios en cada empresa.

No obstante, con independencia del número de empleados, se obliga a contar con un Sistema interno de información a todos los partidos políticos, sindicatos, organizaciones empresariales, así como a las fundaciones que de los mismos dependan, siempre que reciban fondos públicos para su financiación. La razón de esta exigencia se ampara en el singular papel constitucional que tienen estas organizaciones tal y como proclaman los artículos 6 y 7 de la Constitución Española, como manifestación del pluralismo político y vehículo de defensa y protección de los intereses económicos y sociales que les son propios, respectivamente. La existencia de casos de corrupción que han afectado a algunas de estas organizaciones incrementa la preocupación entre la ciudadanía por el recto funcionamiento de las instituciones, por lo que resulta indispensable exigir a estas organizaciones una actitud ejemplar que asiente la confianza en ellos de la sociedad pues de ello depende en buena medida el adecuado funcionamiento del sistema democrático. De ahí la obligación de que se configure, con independencia del número de trabajadores, un sistema interno de información para atajar con rapidez cualquier indicio de infracción penal o administrativa grave o muy grave contra el interés general. La generalización de un Sistema interno de informaciones facilitará la erradicación de cualquier sospecha de nepotismo, clientelismo, derroche de fondos públicos, financiación irregular u otras prácticas corruptas.

Con relación al sector público la ley ha extendido en toda su amplitud la obligación de contar con un Sistema interno de información. En consecuencia, han de configurar tal Sistema las Administraciones públicas, ya sean territoriales o institucionales, las autoridades independientes u otros organismos que gestionan los servicios de la Seguridad Social, las universidades, las sociedades y fundaciones pertenecientes al sector público, así como las Corporaciones de Derecho Público.

En el mismo sentido, se impone también contar con un Sistema interno de información a todos los órganos constitucionales y de relevancia constitucional, así como aquellos mencionados en los Estatutos de Autonomía.

Como se advierte, preocupa que todas las instituciones, organismos y otras perso-

nificaciones que ejercen funciones públicas tengan un sistema eficaz para detectar las prácticas irregulares descritas en esta norma, sin que a estos efectos parezca relevante el tamaño de la entidad o el ámbito territorial en el que ejerza sus competencias.

Así, si bien es cierto que la Directiva atribuye a los Estados miembros la decisión de dispensar de algunas obligaciones a los municipios de menos de diez mil habitantes, esta ley no contempla esta excepción. En consecuencia, atendiendo a la necesidad de ofrecer un marco común y general de protección de los informantes, de no facilitar resquicios que puedan dañar gravemente el interés general, se extiende a todos los municipios la obligación de contar con un Sistema interno de informaciones. Ahora bien, tal obligación se acompaña de ciertas precisiones con el fin de facilitar su cumplimiento a aquellos municipios cuya población no supere los diez mil habitantes. La ley permite que estos municipios puedan compartir medios para la recepción de informaciones con otras Administraciones que ejerzan sus competencias en la misma comunidad autónoma. Esta posibilidad no exime de que cada administración local tenga un Responsable de su sistema interno de informaciones.

En todo caso, hay que insistir en que se considera adecuado que cada municipio cuente con su propio Sistema interno de información y de ahí que se destaque la asistencia que pueden prestar otras Administraciones territoriales.

Por otra parte, se prevé que la gestión material del Sistema interno de información se realice mediante modalidades de gestión indirecta, si bien la atribución por parte de las Administraciones territoriales a un tercero de la gestión del Sistema interno de información requerirá que acrediten la insuficiencia de medios propios para poder realizar la función.

Conviene destacar que la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), aplicable con carácter básico a todos los procedimientos administrativos, establece que toda comunicación de hechos que puedan constituir una infracción ha de ser considerada como una denuncia (art. 62.1 LPAC).

El título III de la ley regula el canal externo de información. Reconoce acertadamente la Directiva 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019 que uno de los principales factores que desalienta a los potenciales informantes es la falta de confianza en la eficacia de las comunicaciones. Por ello, la norma europea impone a los Estados miembros la obligación de establecer canales de comunicación externa adecuados, de modo que su actuación esté presidida por los principios de independencia y autonomía en la recepción y tratamiento de la información sobre las infracciones.

Dotar de independencia y autonomía al canal o canales de comunicación externa pasa por garantizar la exhaustividad, integridad y confidencialidad de la información, impedir el acceso a ella por el personal no autorizado y permitir un almacenamiento duradero de la misma.

Con el fin de dar cumplimiento a los objetivos perseguidos por la Unión Europea y

ahondar en la protección del informante, esta ley procede a la implementación de un canal externo cuya llevanza corresponde a la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. prevista en el título VIII.

Se considera beneficioso que la habilitación de dicho canal, como medio complementario al canal interno, se encauce a través de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. dotándolo, así, de las garantías de independencia y autonomía exigidas por la norma europea.

El título III aborda de manera sistemática la regulación específica del canal externo ante el que podrá informar las personas físicas a las que se refiere el artículo 3 de la ley, ya sea directamente, ya con posterioridad a la previa formulación de información ante el canal interno. Tras detallar el procedimiento de recepción de las comunicaciones, que pueden llevarse a cabo de forma anónima o con reserva de la identidad del informante, y de su forma, escrita o verbal, el articulado de la norma aborda el trámite de admisión, en el que después de un análisis preliminar, se decide sobre su admisión a trámite, inadmisión motivada si concurre alguna de las causas tasadas que a tal efecto se prevén, comunicación inmediata al Ministerio Fiscal si la conducta pudiera ser constitutiva de delito o remisión a otra Autoridad u Organismo que pudiera resultar competente para la tramitación de la comunicación.

Admitida a trámite la comunicación, comienza la fase instructora que culminará mediante la emisión de un informe por la Autoridad Independiente de Protección del Informante. Emitido el informe, la Autoridad Independiente de Protección del Informante podrá acordar el archivo del expediente, el inicio del procedimiento sancionador, sin perjuicio de poner los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal si, pese a no apreciar inicialmente indicios de que los hechos pudieran revestir el carácter de delito así resultase del curso de la instrucción, o de la Fiscalía Europea, cuando resulten afectados los intereses financieros de la Unión Europea, en su caso; o la remisión de la información a otra Autoridad u Organismo competente si así procede. En línea con la Directiva 2019/1937, se ha considerado adecuado que el plazo para la realización de las investigaciones y para dar respuesta al informante no se dilate más de lo estrictamente necesario, razón por la que el plazo para finalizar esta fase de instrucción no puede ser superior a tres meses.

Finalmente, cabe destacar que la resolución que adopte la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. no podrá ser objeto de recurso alguno, ni administrativo ni jurisdiccional, sin perjuicio de la posible impugnación de la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador que se pudiera incoar a raíz de las investigaciones realizadas.

Debe tenerse en cuenta que el informante por el hecho de comunicar la existencia de una infracción penal o administrativa no tiene la condición de interesado, sino de colaborador con la Administración. De manera que tanto las investigaciones que lleve a cabo en el marco del Sistema interno de información del sector público como en el marco del procedimiento que desarrolla la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. se inician siempre de oficio y de conformidad con el procedimiento establecido en la LPAC.

Asimismo, prevé el título III el conjunto de derechos y garantías que ostenta el informante en el procedimiento de comunicación externa ante la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. y la exigencia de revisión de los procedimientos de recepción y seguimiento de informaciones, dando así cumplimiento al mandato de la Directiva.

Por último, conviene destacar la posible implantación de canales externos de información por parte de las comunidades autónomas. La llevanza de dichos canales externos será asumida por Autoridades independientes autonómicas análogas a la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. cuya competencia podrá extenderse tanto a las informaciones sobre infracciones que, comprendidas en el ámbito de aplicación de esta ley, sean cometidas en el ámbito de las entidades del sector público autonómico y local del territorio de la correspondiente comunidad autónoma, como a las relativas a incumplimientos imputables a entidades del sector privado que produzcan efectos únicamente en el territorio de dicha comunidad autónoma.

El título IV contiene disposiciones comunes a las comunicaciones internas y externas, en línea con el capítulo V de la Directiva 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019. Se regula la obligación de proporcionar información adecuada de forma clara y fácilmente accesible sobre los canales de comunicación interna y externa, como medio y garantía para un mejor conocimiento de los canales que establece esta ley.

El título V se ocupa de la revelación pública. Los informantes que utilizan los cauces internos y externos cuentan con un régimen específico de protección frente a las represalias. La protección a quien realiza una revelación pública, con condiciones, se asienta, entre otras causas, en las garantías y protección que ofrece la opinión pública en su conjunto amparando a quien muestra una actitud cívica a la hora de advertir ante posibles infracciones penales o administrativas graves o vulneraciones del ordenamiento jurídico que dañan el interés general, así como la protección de las fuentes que mantienen los periodistas.

Existen situaciones en que resulta conveniente proteger también a estas personas y la ley, siguiendo las directrices europeas, precisa las condiciones que deben concurrir para extender el régimen de protección; así, por ejemplo, dicha protección se contempla cuando los cauces internos y externos no han funcionado o cuando se advierte una amenaza inminente para el interés general, tales como un vertido muy tóxico u otros riesgos contaminantes.

En este sentido, se destaca que la propia Directiva, en sus considerandos 45 y 46 otorga especial reconocimiento a los supuestos de protección relacionados con los derechos a la libertad de información y al periodismo de investigación, que en nuestro ordenamiento se reconocen constitucionalmente. Así, el Considerando 45 declara que 'La protección frente a represalias como medio de salvaguardar la libertad de expresión y la libertad y el pluralismo de los medios de comunicación debe otorgarse tanto a las personas que comunican información sobre actos u omisiones en una organización ('denuncia interna') o a una autoridad externa ('denuncia externa') como

a las personas que ponen dicha información a disposición del público, por ejemplo, directamente a través de plataformas web o de redes sociales, o a medios de comunicación, cargos electos, organizaciones de la sociedad civil, sindicatos u organizaciones profesionales y empresariales'. Por su parte, el Considerando 46 alude a la importancia de los denunciantes como fuentes importantes para los periodistas de investigación y crucial para salvaguardar la función de guardián que el periodismo de investigación desempeña en las sociedades democráticas.

El título VI regula el régimen del tratamiento de datos personales que deriven de la aplicación de esta ley.

El artículo 17 de la Directiva impone que todo tratamiento de datos personales realizado en aplicación de la misma se realizará de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos). En este mismo sentido esta ley dispone que los tratamientos de datos personales deberán regirse por lo dispuesto en dicho Reglamento y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Hasta ahora el artículo 24 de la citada ley orgánica regulaba la creación y mantenimiento de sistemas de información internos. El contenido de dicho precepto se ha incorporado a esta ley, pero era necesario completar las previsiones hasta ahora incluidas en la ley orgánica al objeto de extenderlas también a los tratamientos de datos que se lleven a cabo en los canales de comunicación externos y en los supuestos de revelación pública. Asimismo, y de acuerdo con lo que establece el artículo 6 del Reglamento general de protección de datos, procede indicar los títulos que hacen lícito el tratamiento de datos personales. Los tratamientos se entenderán necesarios para el cumplimiento de una obligación legal cuando deban llevarse a cabo en los supuestos en que sea obligatorio disponer de un sistema interno de información y en los casos de canales de comunicación externos, mientras que se presumirán válidos al amparo de lo que establece el artículo 6.1.e) del Reglamento general de protección de datos cuando aquel sistema no sea obligatorio o el tratamiento se lleve a cabo en el ámbito de la revelación pública que regula título V. Se indica asimismo que en caso de que la persona investigada ejerza el derecho de oposición al tratamiento de sus datos personales se entiende que existen motivos legítimos imperiosos que legitiman continuar con dicho tratamiento, tal como permite el artículo 21.1 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

La ley también regula determinadas condiciones especiales en relación con los tratamientos de datos al objeto garantizar plenamente el derecho a la protección de datos y en particular la identidad de los informantes y de las personas investigadas por la información suministrada. La preservación de la identidad del informante es una de las premisas esenciales para garantizar la efectividad de la protección que persigue esta ley. De ahí que se exija que en todo momento deba ser garantizada. En esta línea se dispone que el dato de la identidad del informante nunca será objeto del derecho de acceso a datos personales y se limita la posibilidad de comunicación de

dicha identidad sólo a la autoridad judicial, el Ministerio Fiscal o la autoridad administrativa competente exigiendo que en todo caso se impida el acceso por terceros a la misma. Por otra parte, se exige que las entidades obligadas a disponer de un Sistema interno de información, los terceros externos que en su caso lo gestionen y la Autoridad Independiente de Protección de Datos, A.A.I. así como las que en su caso se constituyan, cuenten con un Delegado de protección de datos.

El título VII constituye, como ya se ha anticipado, el eje de la ley, las medidas de protección para amparar a aquellas personas que mantienen una actitud cívica y de respeto democrático al alertar sobre infracciones graves que dañan el interés general. Ha de conseguirse que nadie esté amedrentado ante futuros perjuicios. De ahí que la primera medida sea la contundente declaración de prohibir y declarar nulas aquellas conductas que puedan calificarse de represalias y se adopten dentro de los dos años siguientes a ultimar las investigaciones. En este sentido, la ley ofrece varios supuestos, sin ningún ánimo exhaustivo, que muestran conductas intolerables hacia los informantes: resolución de contratos, intimidaciones, trato desfavorable, daños reputacionales, etc.

La necesidad de garantizar la buena aplicación del ordenamiento hace que queden sin efecto cualesquiera cláusulas o disposiciones contractuales que impidan o pretendan limitar el derecho o la capacidad de informar, tales como cláusulas de confidencialidad o disposiciones que reflejan renunciaciones expresas; así como que se exima de responsabilidad ante la obtención de información relevante o que se invierta la carga de la prueba en aquellos procesos que inicie para exigir la reparación de daños. En fin, los informantes contarán con el apoyo necesario de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. para que las medidas de protección establecidas en esta ley resulten eficaces.

Pero las medidas de protección no se dirigen sólo a favor de los informantes. También aquellas personas a las que se refieran los hechos relatados en la comunicación han de contar con una singular protección ante el riesgo de que la información, aun con aparentes visos de veracidad, haya sido manipulada, sea falsa o responda a motivaciones que el Derecho no puede amparar. Estas personas mantienen todos sus derechos de tutela judicial y defensa, de acceso al expediente, de confidencialidad y reserva de identidad y la presunción de inocencia; en fin, de los mismos derechos que goza el informante.

Las ventajas y eficacia que han demostrado los programas de clemencia en ciertos ámbitos sectoriales han llevado a incluir una regulación en la que se precisan las concretas condiciones para su correcta aplicación.

El título VIII regula la Autoridad Independiente de Protección del Informante.

Una sociedad democráticamente avanzada ha de proteger adecuadamente a aquellas personas que, comunicando las irregularidades de las que, en su entorno laboral o profesional, tenga conocimiento, las publicite, permitiendo, de ese modo, a los poderes públicos actuar, pudiendo poner fin a la actividad ilícita advertida cuando ésta afecte al interés general. Y es una cuestión de liderazgo avanzar en esa línea, como

hace la Directiva 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019 que es objeto de trasposición mediante esta ley.

Solo habrá una adecuada protección del denominado whistleblower si, en primer lugar, existe no solo el deber de comunicar conductas ilícitas de las que tenga conocimiento, sino además un sistema que permita canalizar las informaciones, lo que implica la implementación, por parte de las entidades públicas y privadas, de canales que permitan al que entra en contacto con la organización revelar la información de que dispone y que pueda constituir un ilícito susceptible de afectar al interés general. Ese canal interno de información al que hemos hecho referencia en párrafos anteriores debe garantizar, si queremos que salgan a la luz los comportamientos reprobables, la confidencialidad del informante, en todo caso, siendo aconsejable prever, además, el anonimato del mismo. No hay mejor forma de proteger al que informa que garantizando su anonimato.

Dicho canal interno de información debe ser complementado con un canal externo, es decir, con la posibilidad de que quien conozca el hecho susceptible de ser comunicado con arreglo a esta norma pueda acudir a una autoridad pública que, con todas las garantías, tenga constancia del hecho informado y proceda a investigarlo y, en su caso, y pueda colaborar con el Ministerio Fiscal cuando aprecie que el hecho objeto de la comunicación es constitutivo de delito.

Garantizar una adecuada protección del informante exige, en cumplimiento de la Directiva 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019, que España disponga de un completo marco normativo-institucional con el que dar respuesta eficaz a la necesidad de protección de quienes informan sobre infracciones del ordenamiento jurídico que afectan o menoscaban el interés general.

Una adecuada y eficaz respuesta normativa aconseja articular de manera conjunta y, por tanto, mediante la utilización del mismo instrumento normativo, el nuevo régimen jurídico aplicable a la protección del informante y el cauce institucional idóneo que garantice su plena operatividad.

El considerando 64 de la Directiva 2019/1937 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019 deja al prudente criterio de los Estados miembros determinar qué autoridades son competentes para recibir la información sobre infracciones que entren en el ámbito de aplicación de la misma y seguir adecuadamente las denuncias.

Entre las diferentes alternativas que ofrece nuestro ordenamiento interno se considera idóneo acudir a la figura de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. como pilar básico del sistema institucional en materia de protección del informante. Su particular naturaleza y encaje institucional en el sector público permitirá canalizar satisfactoriamente el conjunto de funciones que la Directiva atribuye a las autoridades competentes de cada Estado miembro. Entre las diversas posibilidades abiertas en el reto de afrontar eficazmente la trasposición de la Directiva, el carácter independiente y la autonomía de que gozan este tipo de entes del sector público se considera la mejor forma de instrumentar el engranaje institucional de

la protección del informante, excluyendo otras alternativas con menor independencia del poder ejecutivo y permitiendo, en definitiva, que sea una entidad de nueva creación la que garantice la funcionalidad del sistema, una entidad independiente de quien la nombra y de la Administración Pública, que atienda, en el ejercicio de sus funciones, a criterios de naturaleza técnica.

De otro lado, el carácter específico de la materia hace igualmente aconsejable que las funciones que la Directiva atribuye a las autoridades competentes sean ejercidas por una Autoridad de nueva creación sin posibilidad de acudir a otras ya existentes dentro del sector público. Además, resulta determinante a efectos de la creación de una nueva autoridad, la articulación, en cumplimiento de la Directiva, de un canal externo de información que complementa los canales internos (tanto en el sector privado como público). Resulta de especial interés que sea una entidad que bajo un especial régimen de autonomía y con un marcado carácter técnico y especializado en la materia sea la encargada de la llevanza y gestión del citado canal externo.

Lo hasta ahora expuesto, unido al conjunto de funciones que la Directiva obliga a asumir a las Autoridades competentes en materia de protección al informante y junto a otras que van más allá del contenido de la norma europea y cuya inclusión radica en una mayor garantía y extensión de la protección del informante, aconsejan que sea una Autoridad Independiente específica la que asuma este conjunto de competencias, y sirva, en definitiva, de pilar institucional esencial en la lucha contra la corrupción.

Para ello el título VIII de la norma aborda, como se ha señalado, la autorización para la creación de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. como ente de derecho público con personalidad jurídica propia dotado de autonomía e independencia orgánica y funcional respecto del Ejecutivo y del sector público, así como de toda entidad cuya actividad pueda ser sometida a su supervisión. Estructurado en tres capítulos, el primero de ellos recoge la naturaleza y funciones de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I.: llevanza del canal externo de comunicaciones, asunción de la condición de órgano consultivo y de asesoramiento del Gobierno en materia de protección del informante, elaboración de modelos de prevención de delito en el ámbito público, asunción de la competencia sancionadora en la materia, entre otros.

El capítulo II del título VIII desarrolla el régimen jurídico a que se somete la nueva Autoridad, distinguiendo el régimen jurídico general a que somete su actividad y las singularidades que presenta en materia de personal, contratación, patrimonial, de asistencia jurídica, presupuestario, de contabilidad y control económico-financiero. Dentro de estas particularidades, se ha considerado necesario dotar al ente de dos potestades menos frecuentes, pero totalmente necesarias, en orden a la consecución de los objetivos a que obedece la trasposición de la Directiva. De un lado, la posibilidad de que la propia Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. pueda elaborar circulares y recomendaciones que establezcan los criterios y prácticas adecuadas para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ley y las normas que la desarrollen. De otro lado, la ley atribuye el ejercicio de la potestad sancionadora (prevista en el título IX de la norma), a la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I., dando así cumplimiento a la exigencia de atribu-

ción de potestad por norma legal (o reglamentaria) contenida en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

Finalmente, el capítulo III del título VIII recoge el régimen de organización interna de la entidad. Se prevé la existencia de una Presidencia, órgano de gobierno de la Autoridad, que tendrá como órgano de asesoramiento una Comisión Consultiva, de marcado carácter técnico por su composición, muchos de cuyos vocales son natos, por razón del cargo, procedentes bien de la Administración Pública, bien de organismos reguladores o supervisores.

La protección integral del informante exige no dejar espacios de impunidad. Este principio de actuación, que conecta directamente con el liderazgo que ha de operar como eje mediador de idoneidad del sistema que se propone, unido a la concepción de nuestro Estado como espacio público compartido, obliga a permitir que se acuda al canal externo de informaciones a través de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. en aquellos territorios que no hayan previsto la creación de Autoridades o la atribución a órganos propios de su comunidad autónoma y dentro de sus competencias. De ese modo la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. podrá tramitar las comunicaciones que se reciban a través de su canal externo que afecten al ámbito competencial de aquellas comunidades autónomas que así lo decidan y suscriban el correspondiente convenio, y aquellas otras que no prevean órganos propios que canalicen, en su ámbito competencial, las comunicaciones externas. Posibilidad ésta que cumple con la doctrina del Tribunal Constitucional, expuesta en la Sentencia 130/2013, al indicar que 'en casos como los que contemplamos, las disposiciones del Estado que establezcan reglas destinadas a permitir la ejecución de los Reglamentos comunitarios en España y que no puedan considerarse normas básicas o de coordinación, tienen un carácter supletorio de las que pueden dictar las Comunidades Autónomas para los mismos fines de sus competencias. Sin olvidar que la cláusula de supletoriedad del artículo 149.3 de la CE no constituye una cláusula universal atributiva de competencias, en tales casos, la posibilidad de que el Estado dicte normas innovadoras de carácter supletorio está plenamente justificada'.

El texto articulado se cierra con un título IX que establece el régimen sancionador, necesario para combatir con eficacia aquellas actuaciones que impliquen represalias contra los informantes, así como los incumplimientos en el establecimiento de las reglas de los canales de comunicación.

Concluye la ley con tres disposiciones adicionales relativas a la revisión periódica de los procedimientos de recepción y seguimiento de las comunicaciones por las autoridades responsables, a los convenios que puedan suscribir Estado y comunidades autónomas para atribuir a la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. competencias de gestión del canal externo de comunicaciones en el ámbito autonómico correspondiente, y la elaboración de una memoria anual y de información estadística agregada; tres disposiciones transitorias para regular los canales internos de información ya habilitados y la adaptación de los Sistemas internos de información ya existentes y la implantación de dichos sistemas, con carácter general, por los sujetos obligados en el plazo de tres meses, así como la previsión presupuestaria de la Autoridad Independiente y, por último, diez disposiciones finales por las que se

modifican, entre otras, la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa para incluir a la nueva Autoridad Independiente de Protección del Informante; la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo; la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de derechos digitales a los efectos del tratamiento de datos para la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas, los títulos competenciales en los que se ampara la ley, la incorporación de la Directiva (EU) 2019/1937, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2019 al ordenamiento jurídico interno; una cláusula de habilitación normativa y su entrada en vigor.

### **3. Proyecto de Ley Orgánica por la que se modifica la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo, de salud sexual y reproductiva y de la interrupción voluntaria del embarazo. (121/000122)**

Presentado el 02/09/2022 , calificado el 08/09/2022

Autor Gobierno

Situación actual Comisión de Igualdad Informe

Tipo de tramitación Urgente

Comisión competente Comisión de Igualdad

Plazos Hasta: 19/10/2022 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa

Comisión de Igualdad Informe desde 20/10/2022

#### I

El reconocimiento de los derechos sexuales y reproductivos por parte de la comunidad internacional surge como respuesta a las demandas del movimiento feminista que, desde hace más de tres décadas, ha insistido en colocar en la agenda política la importancia de la protección de estos derechos, desde el consenso sobre su estrecha relación con el goce y disfrute de otros derechos humanos plasmados en los tratados internacionales.

La Conferencia Internacional sobre la Población y el Desarrollo de El Cairo de 1994 y la IV Conferencia Mundial sobre la Mujer de Pekín de 1995 desarrollaron el concepto de salud sexual y reproductiva en clave de derechos. Desde entonces, y gracias a la labor de las convenciones y de los Comités de la ONU que los interpretan y vigilan su cumplimiento, se ha adoptado un estándar de protección para los derechos sexuales y reproductivos que inspira esta ley orgánica.

El derecho a la salud sexual y reproductiva forma parte del derecho de todas las personas al más alto nivel posible de salud física y mental. Más concretamente, la Oficina del Alto Comisionado de Naciones Unidas para los Derechos Humanos relaciona la salud sexual y reproductiva de las mujeres con los derechos humanos, incluyendo el derecho a la vida, a la salud, a la intimidad, a la educación y a la prohibición de

discriminación.

La Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW), en su artículo 16, establece el derecho de las mujeres a decidir de manera libre y responsable sobre su maternidad y el derecho a acceder a la información y a la educación que les permita ejercer esos derechos. El Comité que vigila su cumplimiento (Comité CEDAW) señala que los Estados tienen la obligación de respetar, proteger y garantizar los derechos a la salud sexual y reproductiva, a través de recursos que han de estar disponibles, ser accesibles física y económicamente, y cumplir todos los estándares de calidad.

La Resolución del Parlamento Europeo, de 24 de junio de 2021, sobre la situación de la salud y los derechos sexuales y reproductivos en la Unión, en el marco de la salud de las mujeres, incide sobre la importancia de garantizar los derechos sexuales y reproductivos en la Unión Europea, en el marco de la salud de las mujeres, al definir la salud reproductiva y sexual como un estado de bienestar físico, emocional, mental y social en relación con todos los aspectos de la sexualidad y la reproducción, no simplemente la ausencia de enfermedad, disfunción o dolencias; y al afirmar que todas las personas tienen derecho a tomar decisiones que rijan sus cuerpos sin discriminación, coacción ni violencia y a acceder a servicios de salud reproductiva y sexual que respalden dicho derecho y ofrezcan un enfoque positivo de la sexualidad y la reproducción, dado que la sexualidad es una parte integrante de la existencia humana.

Por su parte, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España, establece la obligación de los Estados Partes de respetar 'el derecho de las personas con discapacidad a decidir libremente y de manera responsable el número de hijos que quieren tener (...) a tener acceso a información, educación sobre reproducción y planificación familiar apropiada para su edad y a que se provean los medios necesarios que les permitan ejercer esos derechos', en igualdad de condiciones que los demás.

## II

España ha avanzado sustancialmente en esta materia desde la aprobación de la Ley Orgánica 9/1985, de 5 de julio, de reforma del artículo 417 bis del Código Penal, que despenalizaba la interrupción voluntaria del embarazo en tres supuestos: violación, malformación del feto y riesgo para la salud física y psíquica de la madre. Sin embargo, el mayor avance para las mujeres en nuestro país vino de la mano de la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo, de salud sexual y reproductiva y de la interrupción voluntaria del embarazo, que ha supuesto un auténtico paso hacia adelante al abordar la protección y la garantía de los derechos relacionados con la salud sexual y reproductiva de manera integral y ha cambiado el enfoque de la interrupción voluntaria del embarazo de una ley de supuestos a una de plazos.

No obstante, doce años después de su aprobación, se hace necesaria la revisión y adaptación de la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo.

Desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo, no han sido

pocos los obstáculos a los que se han enfrentado las mujeres. La inmensa mayoría de las interrupciones voluntarias del embarazo se acaban produciendo en centros extrahospitalarios de carácter privado, y, si bien es cierto que en una década se ha reducido esta tasa en casi diez puntos, pasando de un 88,55 % en 2010 a un 78,04 % en 2020, todavía estamos muy lejos de que se pueda garantizar el grueso de interrupciones voluntarias del embarazo en centros públicos. Resulta especialmente preocupante la diferencia territorial en el ejercicio de este derecho, ya que existen territorios en España que en los últimos años no han notificado ninguna interrupción voluntaria del embarazo en centros de titularidad pública.

A los citados obstáculos se suma la reforma operada por la Ley Orgánica 11/2015, de 21 de septiembre, para reforzar la protección de las menores y mujeres con capacidad modificada judicialmente en la interrupción voluntaria del embarazo, que supuso un retroceso en la capacidad de decisión de las mujeres de 16 y 17 años y las mujeres con discapacidad a la hora de decidir sobre sus propios cuerpos, un paso hacia atrás que ha sido criticado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC) en sus Observaciones finales sobre el sexto informe periódico de España de 2018. En dicho texto, el Comité alertaba del obstáculo que la reforma de 2015 supone para el acceso al aborto por parte de las adolescentes de entre 16 y 18 años y de las mujeres con discapacidad al exigir el consentimiento expreso de sus representantes legales. Esta misma cuestión la indicaba el Comité CEDAW en sus observaciones de 2015 recomendando a España que no aprobase la reforma que impedía a las menores de 16 y 17 años interrumpir voluntariamente su embarazo sin consentimiento de sus tutores legales.

El Comité DESC, en el citado informe, recomendó a nuestro país garantizar en la práctica la accesibilidad y disponibilidad de los servicios de salud sexual y reproductiva para todas las mujeres y adolescentes, prestando la debida atención a las disparidades existentes entre las diferentes Comunidades Autónomas. Con este fin proponía a España el establecimiento de un mecanismo apropiado para asegurar que el ejercicio de la objeción de conciencia no fuese un obstáculo para que las mujeres tengan acceso a servicios de salud sexual y reproductiva, particularmente a la interrupción voluntaria del embarazo. También insta a nuestro país a eliminar las disparidades existentes en cuanto a la distribución de contraceptivos de emergencia, tomando las medidas necesarias para asegurar su accesibilidad, disponibilidad y asequibilidad para todas las mujeres y adolescentes en toda España. Por otro lado, el Comité señala la importancia de incorporar de manera integral la formación sobre salud sexual y reproductiva en los programas escolares de la enseñanza primaria y secundaria.

Por su parte, el Informe a España del Grupo de Expertas de Naciones Unidas sobre la cuestión de la discriminación contra la mujer en la legislación y en la práctica del año 2015 alerta de que la deficiente regulación de la objeción de conciencia constituye un obstáculo para las mujeres cuando ejercen su derecho a acceder a los servicios de salud sexual y reproductiva. Tal y como señala el informe sobre España de 2018 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (DESC), en los casos en que se permite la objeción de conciencia, los Estados siguen teniendo la obligación de velar por que no se limite el acceso de las mujeres a los servicios de salud reproductiva y

porque la objeción de conciencia sea una práctica personal, y no institucional.

Asimismo, también apuntaba que en España se producía un acceso desigual a los métodos anticonceptivos, que 'dependía del lugar de residencia, dado que las Comunidades Autónomas proporcionaban recursos y prestaban servicios para la administración de anticonceptivos y establecen directrices sobre su acceso de conformidad con sus políticas de salud sexual y reproductiva'. Ello producía, en consecuencia, 'importantes disparidades entre las regiones más prósperas del noreste de España y las regiones del suroeste del país'.

Por último, en línea con lo dispuesto por el Convenio del Consejo de Europa sobre prevención y lucha contra la violencia contra la mujer y la violencia doméstica, hecho en Estambul el 11 de mayo de 2011 (Convenio de Estambul), es preciso ampliar el enfoque desde el que se abordan ciertas formas de violencia contra las mujeres en el ámbito de los derechos sexuales y reproductivos, como son el aborto forzoso y la esterilización forzosa, incluida la anticoncepción forzosa, para actuar no solo desde un prisma penal, ya contemplado en nuestro ordenamiento, sino con una perspectiva integral y contextualizada desde el enfoque de género. Del mismo modo, como Estado, debemos reafirmar el compromiso de respuesta frente a vulneraciones graves de los derechos reproductivos que constituyen manifestaciones de la violencia contra las mujeres, como la gestación por subrogación. Estas prácticas, si bien ya resultan ilegales en España, donde la Ley 14/2006, de 26 de mayo, sobre técnicas de reproducción humana asistida, considera nulo el contrato por el que se convenga la gestación y expresa que la filiación será determinada por el parto, se siguen produciendo, amparándose en una regulación internacional diversa, ante lo cual se ha de reconocer normativamente esta práctica como una forma grave de violencia reproductiva, y tomar medidas en el ámbito de la prevención y de la persecución.

### III

A la luz de los obstáculos y las necesidades de regulación identificadas, esta ley orgánica viene a introducir las modificaciones necesarias para garantizar la vigencia efectiva de los derechos sexuales y reproductivos de las mujeres. Además, la norma mejora el tratamiento de aquellas situaciones patológicas que se proyectan en la salud menstrual así como de las bajas médicas habituales a partir de la semana trigésima novena de gestación. La ley también avanza en la previsión de medidas para que los poderes públicos garanticen los derechos reproductivos en el ámbito ginecológico y obstétrico.

En el marco de lo establecido en la reciente regulación del sistema educativo, la educación afectivo-sexual se contempla en todas las etapas educativas, adaptada a la edad del alumnado y contribuyendo al desarrollo integral del mismo.

Asimismo, se procede al desarrollo de políticas específicas para mujeres con discapacidad y se incluye el respeto y fomento de los derechos sexuales en todo el ciclo vital de las mujeres, sin que esté exclusivamente vinculado al ámbito de la reproducción, la fertilidad o la maternidad.

Además de reforzar los servicios especializados para que estos se dirijan a toda la población, la nueva ley fortalece la participación de entidades y organizaciones de la sociedad civil. Asimismo, se ha tenido en cuenta la doctrina del Tribunal Constitucional (STC 32/1983; STC 54/1990; STC 22/2012) relacionada con la facultad de Alta Inspección atribuida al Estado como garante de que se asegure la igualdad en el acceso a las prestaciones establecidas en el Sistema Nacional de Salud, con el objetivo de superar las dificultades que encuentran muchas mujeres a la hora de ejercer su derecho al aborto y evitar el desequilibrio territorial existente, dando también un papel relevante al Consejo Interterritorial de Salud. Con la misma finalidad, se reforzará el papel de las Defensorías del Pueblo como mecanismo al que puedan acudir las ciudadanas cuyos derechos sexuales y reproductivos se vean vulnerados por una actuación irregular o contraria a la ley de la Administración competente.

Asimismo, se reconoce expresamente que tendrá la consideración de situación especial de incapacidad temporal por contingencias comunes aquella baja laboral en que pueda encontrarse la mujer en caso de menstruación incapacitante secundaria o dismenorrea secundaria asociada a patologías tales como endometriosis, miomas, enfermedad inflamatoria pélvica, adenomiosis, pólipos endometriales, ovarios poliquísticos, o dificultad en la salida de sangre menstrual de cualquier tipo, pudiendo implicar síntomas como dispareunia, disuria, infertilidad, o sangrados más abundantes de lo normal, entre otros. Se trata de dar una regulación adecuada a esta situación patológica con el fin de eliminar cualquier tipo de sesgo negativo en el ámbito laboral.

También se reconocen como situaciones especiales de incapacidad temporal por contingencias comunes la debida a la interrupción del embarazo, sea voluntaria o no, mientras reciba asistencia sanitaria por el Servicio Público de Salud y esté impedida para el trabajo, y la de gestación de la mujer a partir de la trigésima novena semana.

Se incluye también la gratuidad de los productos de gestión menstrual en centros educativos, en las situaciones en que resulte necesario, así como en centros penitenciarios y centros sociales para que puedan acceder a ellos las mujeres en situación de vulnerabilidad. Los poderes públicos también fomentarán, con arreglo a esta ley orgánica, la utilización de productos de gestión menstrual respetuosos con el medio ambiente y con la salud de las mujeres.

Asimismo, se plantea la corresponsabilidad en el ámbito de la anticoncepción mediante la eliminación de roles sexistas y la investigación y comercialización de anti-conceptivos masculinos.

La alta tasa de infecciones de transmisión sexual, que se situaba a fin de 2019 en el 28,88 por cada 100.000 habitantes y la tendencia al alza observada desde el año 2004 ha de provocar una respuesta por parte de los poderes públicos. En concreto, se impulsarán y reforzarán campañas periódicas destinadas a la prevención de las infecciones de transmisión sexual, que podrán venir acompañadas de medidas en el ámbito educativo derivadas de la inclusión en el currículum escolar de la educación afectivo-sexual, con respeto a la igualdad de género, a la diversidad y a los derechos humanos e incluyendo la

prevención de las violencias sexuales. Asimismo, la ley también incluye medidas de prevención contra la transmisión intencionada de enfermedades de transmisión sexual (en adelante, ETS), como forma de violencia contra las mujeres, en línea con pronunciamientos judiciales como la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Salamanca 155/2019, de 15 abril, o la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía 186/2021, de 1 de julio.

La ley también incorpora novedades sobre el derecho a la interrupción voluntaria del embarazo, siguiendo las recomendaciones de los organismos internacionales de derechos humanos sobre la materia. Así, se elimina el plazo de reflexión de tres días que opera en la actualidad y la obligatoriedad de recibir información acerca de los recursos y las ayudas disponibles en caso de continuar con el embarazo, debiendo proporcionarse dicha información solo si la mujer lo requiere. Asimismo, la norma revierte la modificación operada por la Ley Orgánica 11/2015, de 21 de septiembre, devolviendo a las menores de 16 y 17 años su capacidad para decidir libremente sobre su maternidad, prescindiendo así de la exigencia de consentimiento paterno o materno. La ley establece la obligación de las administraciones públicas sanitarias, en el ámbito de sus respectivas competencias, de garantizar la prestación en los centros sanitarios, de acuerdo con criterios de gratuidad, accesibilidad y proximidad, estableciendo los dispositivos y recursos humanos suficientes para la garantía del derecho en todo el territorio en condiciones de equidad.

Con este mismo fin, se regula la objeción de conciencia como un derecho individual de cada profesional sanitario, que debe manifestarse con antelación y por escrito. Así, se creará un registro de objetores de conciencia, garantizando la seguridad jurídica y el pleno respeto del derecho de las mujeres a interrumpir voluntariamente su embarazo y el derecho a la objeción de conciencia de las y los profesionales sanitarios.

Finalmente, la ley recoge también las formas de violencia existentes en el ámbito de la salud sexual y reproductiva de las mujeres, en línea con el Convenio de Estambul. Se incluyen la esterilización y la anticoncepción forzosas, el aborto forzoso, y la gestación por sustitución, creando además un itinerario de medidas destinado a la reparación integral a las víctimas de estas violencias. Se refuerza la ilegalidad de la gestación por sustitución establecida en la Ley 14/2006, de 26 de mayo, sobre técnicas de reproducción humana asistida, mediante la prohibición de la publicidad de las agencias de intermediación. Asimismo, se promueve la responsabilidad institucional de las Administraciones Públicas para la garantía de los derechos sexuales y reproductivos de las mujeres en el ámbito ginecológico y obstétrico, a través de medidas de sensibilización y, sobre todo, a través de la promoción servicios de ginecología y obstetricia que respeten y garanticen los derechos previstos en la ley, poniendo el consentimiento informado de la mujer en el centro de todas las actuaciones, promoviendo la adecuada formación del personal de los servicios de ginecología y obstetricia, y velando por las buenas prácticas y de apoyo a entidades sociales especializadas.

#### IV

La ley consta de un artículo único, de modificación de la Ley Orgánica 2/2010, de 3

de marzo, y de una parte final compuesta por trece disposiciones finales.

Se modifica el artículo 1, sobre el objeto de la norma, para darle un enfoque más completo al vincularlo a la obligación de los poderes públicos de aspirar al mayor nivel social posible de salud y educación en relación con la sexualidad y la reproducción, así como con la prevención de violencias contra las mujeres en el ámbito reproductivo.

Se modifica también el artículo 2, ampliando las definiciones e incluyendo conceptos como la salud menstrual o las violencias contra las mujeres en el ámbito reproductivo.

Al modificar el artículo 3 se amplían desde la perspectiva de la garantía de los derechos fundamentales, el enfoque de género y la no discriminación, y se precisa con más detalle el ámbito de aplicación, afirmando en particular que la ley resulta de aplicación a todas las personas que se encuentren en España, independientemente de su nacionalidad, de su situación administrativa de extranjería o de su edad.

Se modifica el artículo 4 para subrayar el acceso en condiciones de igualdad y con un enfoque de equidad territorial a las prestaciones y servicios establecidos en la ley.

Asimismo, se modifica el título I, que pasa a denominarse 'Responsabilidad institucional en el ámbito de la salud, los derechos sexuales y reproductivos'. El capítulo I, ahora denominado 'Políticas públicas para la promoción de la salud sexual y reproductiva', se inicia con el artículo 5, sobre objetivos y garantías generales de actuación de los poderes públicos, que se modifica para ampliarlo, en coherencia con el objeto de la norma. Se añaden los artículos 5 bis a 5 sexies con el objeto de abordar las nuevas medidas relacionadas con la salud menstrual, de entre las que cabe destacar el reconocimiento legal de la posible situación de incapacidad temporal derivada de menstruaciones incapacitantes secundarias. Por último, el artículo 6 pasa a hacer referencia al apoyo a las entidades sin ánimo de lucro y sociedad civil.

Se modifica también el capítulo II, que pasa a denominarse 'Medidas en el ámbito de la salud sexual y reproductiva'. El artículo 7 pasa a referirse exclusivamente a la salud sexual, y se añaden los artículos 7 bis, sobre salud reproductiva, 7 ter, sobre garantía de acceso a la anticoncepción, 7 quater, sobre corresponsabilidad, y 7 quinquies, sobre anticoncepción de urgencia.

El capítulo III se amplía sustancialmente, pasando a denominarse 'Medidas en los ámbitos de la educación y sensibilización relativas los derechos sexuales y reproductivos'. El artículo 9 pasa a denominarse 'Formación sobre salud sexual y reproductiva en el sistema educativo', y el artículo 10 se refiere ahora al apoyo a la comunidad educativa. Se añaden los artículos 10 bis, sobre prevención de las violencias sexuales en el ámbito educativo, 10 ter, sobre medidas en el ámbito de la educación menstrual, 10 quater, sobre medidas en el ámbito de la educación no formal, y 10 quinquies, sobre campañas institucionales de prevención e información. Asimismo, se añade un artículo 10 sexies, sobre formación en los ámbitos de las ciencias jurídicas, las ciencias de la educación y las ciencias sociales.

Por su parte, el capítulo IV del título I pasa de referirse exclusivamente a la Estrategia de Salud Sexual y Reproductiva a hacer referencia, de forma más amplia, a las medidas para la aplicación efectiva de la ley, siendo la primera de ellas dicha Estrategia, que se regula más ampliamente en el artículo 11. Se añaden los artículos 11 bis, sobre investigación, recopilación y producción de datos, y 11 ter, sobre defensorías del pueblo.

En cuanto al título II, sobre interrupción voluntaria del embarazo, se modifica el artículo 13, sobre requisitos comunes, para matizar que las intervenciones han de realizarse en centro sanitario público o en un centro privado acreditado.

Se añade un artículo 13 bis, 'edad', que especifica que las mujeres podrán interrumpir voluntariamente su embarazo a partir de los 16 años, sin necesidad de consentimiento de sus representantes legales, derogando así la reforma operada por la Ley Orgánica 11/2015, de 21 de septiembre, lo que se completa con la disposición final sexta.

En el artículo 14, sobre interrupción del embarazo durante las primeras 14 semanas de gestación, se eliminan los requisitos de que se haya informado a la mujer embarazada sobre los derechos, prestaciones y ayudas públicas de apoyo a la maternidad y de que haya transcurrido un plazo de reflexión de tres días.

En el mismo sentido, se modifica el artículo 17, sobre información vinculada a la interrupción voluntaria del embarazo, para que, más allá de la información de carácter sanitario vinculada a la interrupción del embarazo, las mujeres solo reciban información adicional, como la derivada sobre ayudas a la maternidad, si así lo requieren, y nunca como requisito para acceder a la prestación del servicio.

Se modifica también el artículo 18, sobre garantía de acceso a la prestación, con la finalidad de instaurar los principios de igualdad y equidad territorial en el acceso a la prestación, estableciéndose que los servicios de salud que no puedan ofrecer dicho procedimiento en su ámbito geográfico establecerán los mecanismos necesarios de canalización y remisión de las usuarias que lo precisen al centro o servicio autorizado para este procedimiento, en las mejores condiciones de proximidad de su domicilio, garantizando la accesibilidad y calidad de la intervención y la seguridad de las usuarias. Asimismo, se añade un artículo 18 bis, sobre medidas para garantizar la información sobre la prestación.

Se modifica el artículo 19 para reforzar el principio de equidad territorial y de prestación del servicio en instalaciones públicas.

Se reconoce expresamente el derecho a la objeción de conciencia del personal sanitario en el artículo 19 bis, y se regula ex novo el registro de objetores de conciencia en el artículo 19 ter. Cabe destacar que se configura el derecho a la objeción de conciencia como una decisión individual del personal sanitario directamente implicado en la realización de la interrupción voluntaria del embarazo, que debe manifestarse con antelación y por escrito. El acceso o la calidad asistencial de la prestación no se verán

afectados por el ejercicio individual del derecho a la objeción de conciencia; para ello los servicios públicos se organizarán siempre de forma que se garantice el personal sanitario necesario para el acceso efectivo y oportuno a la interrupción voluntaria del embarazo. Finalmente, quienes se declaren personas objetoras de conciencia lo serán a los efectos de la práctica directa de la prestación de interrupción voluntaria del embarazo tanto en el ámbito de la sanidad pública como de la privada.

Los artículos 20 y 23 se modifican para adaptarlos a la nueva normativa en materia de protección de datos.

Por último, se añade un título III, 'Protección y garantía de los derechos sexuales y reproductivos'. Está estructurado en tres capítulos. El primero de ellos regula el alcance de la responsabilidad institucional de las Administraciones Públicas a este respecto. El capítulo II se refiere a la protección y garantía de los derechos sexuales y reproductivos en el ámbito ginecológico y obstétrico, para lo que se promoverá la adecuada formación del personal de los servicios de ginecología y obstetricia y se contemplará, en la Estrategia de salud sexual y reproductiva, un apartado de prevención, detección e intervención integral para la garantía de los derechos sexuales y reproductivos en el ámbito ginecológico y obstétrico. Por último, el capítulo III recoge medidas de prevención y respuesta frente a formas de violencia contra las mujeres en el ámbito de la salud sexual y reproductiva, previendo, en particular, actuaciones frente al aborto forzoso y la esterilización y anticoncepción forzosas y dirigidas a la prevención de la gestación por subrogación o sustitución.

Se modifica la disposición adicional primera de la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo, para ahondar en las funciones de la Alta Inspección con el fin de garantizar la igualdad en el acceso a las prestaciones y servicios establecidos por el Sistema Nacional de Salud que inciden en el ámbito de aplicación de esta ley. Se modifica también la disposición adicional tercera, sobre dispensación gratuita de anticoncepción, en coherencia con las medidas adoptadas en el articulado. Se establece que se garantizará la financiación con cargo a fondos públicos de los anticonceptivos hormonales, incluidos los métodos reversibles de larga duración, siendo sin aportación por parte de la usuaria, tal y como se establece en la normativa específica, cuando se dispensen en los centros sanitarios del Sistema Nacional de Salud. Asimismo, se garantizará la dispensación gratuita de la anticoncepción de urgencia en los centros sanitarios del Sistema Nacional de Salud y en los servicios de atención especializada, atendiendo a la organización asistencial de los servicios de salud de las Comunidades Autónomas y entidades gestoras del Sistema Nacional de Salud. Por último, se añade una disposición adicional cuarta para garantizar el derecho a la protección de datos de los profesionales sanitarios inscritos en el registro de personas objetoras de conciencia.

Finalmente, se modifica la disposición final tercera, sobre el carácter orgánico de la norma, para incluir los nuevos preceptos añadidos por esta ley de modificación.

Asimismo, se prevén trece disposiciones finales.

La disposición final primera modifica la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General

de Publicidad, para incluir como publicidad ilícita aquella que promueva las prácticas comerciales para la gestación por sustitución.

La disposición final segunda modifica el artículo 145 bis, del Código Penal eliminando del apartado 1 las letras a) y b) para, en coherencia con las novedades incorporadas por la norma, eliminar la tipificación como delito del hecho de practicar un aborto sin remisión de información previa relativa a los derechos, prestaciones y ayudas públicas de apoyo a la maternidad o sin haber transcurrido el periodo de espera, dado que estos requisitos se eliminan de la norma especial.

La disposición final tercera modifica el texto refundido de la Ley sobre Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2000, de 9 de junio, para introducir, en coherencia con las modificaciones operadas en el régimen general de Seguridad Social, las situaciones especiales de incapacidad temporal por menstruaciones incapacitantes secundarias, por interrupción, voluntaria o no, del embarazo, y por embarazo a partir de la semana trigésima novena.

Las disposiciones finales cuarta y quinta modifican, respectivamente, el texto refundido de la Ley sobre Seguridad Social del personal al servicio de la Administración de Justicia, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2000, de 23 de junio, y el texto refundido de la Ley sobre Seguridad Social de los Funcionarios Civiles del Estado, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2000, de 23 de junio, para proceder a idéntico cambio.

La disposición final sexta modifica la Ley 41/2002, de 14 de noviembre, básica reguladora de la autonomía del paciente y de derechos y obligaciones en materia de información y documentación clínica, para eliminar del artículo 9.5 el párrafo que obligaba a las menores de edad y mujeres con discapacidad a recabar el consentimiento expreso de sus representantes legales para proceder a la interrupción voluntaria de su embarazo.

Las disposiciones finales séptima a novena modifican respectivamente el Reglamento General del Mutualismo Administrativo, aprobado por Real Decreto 375/2003, de 28 de marzo; el Reglamento General de la Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, aprobado por Real Decreto 1726/2007, de 21 de diciembre; y el Reglamento del Mutualismo Judicial, aprobado por Real Decreto 1026/2011, de 15 de julio.

Como se ha mencionado previamente, la disposición final décima modifica el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, para reconocer como situaciones especiales de incapacidad temporal por contingencias comunes aquellas bajas laborales en caso de menstruación incapacitante secundaria, así como la situación posterior a la interrupción del embarazo, sea voluntaria o no, y el embarazo a partir de la semana trigésima novena.

Finalmente, la disposición final decimoprimera se refiere al rango normativo, la decimosegunda al título competencial y la decimotercera a la entrada en vigor de la norma.

V

Esta norma 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. Dicho precepto dispone que, en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las administraciones públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, esta ley orgánica se justifica por una razón de interés general tan poderosa como es la necesidad de garantizar los derechos sexuales y reproductivos de las mujeres, haciendo frente a las lagunas que han emergido doce años después de la aprobación de la Ley Orgánica 2/2010, de 3 de marzo.

La norma es proporcionada en tanto no se limitan derechos de terceras personas, resultando ilustrativo el escrupuloso respeto al derecho constitucional a la objeción de conciencia, sin que ello redunde en una menor protección del derecho de las mujeres a la interrupción voluntaria del embarazo.

A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, se introduce un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones; todo ello en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, así como con las obligaciones asumidas por nuestro país a nivel internacional.

En aplicación del principio de transparencia, se han puesto a disposición de la ciudadanía los documentos propios del proceso de elaboración de la norma, como su memoria del análisis de impacto normativo, y se ha posibilitado que las potenciales personas destinatarias tengan una participación activa en la elaboración de la norma, mediante los trámites de consulta pública previa y de audiencia e información pública.

Por último, en aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa evita la imposición de cargas administrativas y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

***VII.***

***NOVEDADES  
LEGISLATIVAS***

**ESTATALES**

- VII.1.** [Orden JUS/889/2022, de 12 de septiembre](#), por la que se modifica la composición del Tribunal calificador de las oposiciones al Cuerpo de Aspirantes a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, convocadas por Resolución de 3 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
- VII.2.** [RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD](#) núm. 4038-2022, contra los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7, 10 -en cuanto da nueva redacción al art. 7.1.c) Ley 24/2015-, 11, 12, 15 y la disposición transitoria de la Ley del Parlamento de Cataluña 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 22/09/2022)
- VII.3.** [RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD](#) núm. 5630-2022, contra los artículos 2 a) y d), 3.1 y 4.1 del Decreto-ley de Cataluña 6/2022, de 30 de mayo, por el que se fijan los criterios aplicables a la elaboración, la aprobación, la validación y la revisión de los proyectos lingüísticos de los centros educativos, y artículos 2.1 y 2.4 de la Ley de Cataluña 8/2022, de 9 de junio, sobre el uso y el aprendizaje de las lenguas oficiales en la enseñanza no universitaria. (DOGC 22/9/2022)
- VII.4.** [Corrección de errores de la Ley 15/2022, de 12 de julio](#), integral para la igualdad de trato y la no discriminación. (BOE 17 de septiembre de 2022).
- VII.5.** [Ley 18/2022, de 28 de septiembre](#), de creación y crecimiento de empresas. (BOE 29 de septiembre de 2022)
- VII.6.** [Ley 19/2022, de 30 de septiembre](#), para el reconocimiento de personalidad jurídica a la laguna del Mar Menor y su cuenca. (BOE 3 de octubre de 2022)
- VII.7.** [Resolución de 3 de octubre de 2022](#), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se resuelve el concurso ordinario n.º 313 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles vacantes, convocado por Resolución de 5 de septiembre de 2022, y se dispone su comunicación a las Comunidades Autónomas para que se proceda a los nombramientos.

**COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA**

- VII.8.** [Resolución de 3 de octubre de 2022](#), de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, del Departamento de Justicia, por la que se resuelve el concurso para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles n.º 313, convocado por Resolución JUS/2661/2022, de 5 de septiembre.

***VIII.***

***ACTIVIDAD DEL  
DECANATO***

## NEWSLETTER

## REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y BIENES MUEBLES

Nº3 EDICIÓN JULIO - SEPTIEMBRE 2022

### NUESTRA ACTIVIDAD

#### El Rey Felipe VI recibió a las dos últimas promociones de registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

Antonio J. Muñoz Navarro, censor y director adjunto al Servicio de Estudios Registrales del Decanato y Registrador de la propiedad de la promoción de 2018 acudió a la audiencia. Los nuevos integrantes estuvieron acompañados por la Decana del Colegio de Registradores, María Emilia Adán y el Director de Relaciones Institucionales, Sebastian del Rey. **En la recepción y tras las intervenciones del Rey y la Ministra de Justicia**, ha tenido lugar un **breve encuentro informal donde los integrantes de las promociones han departido con Felipe VI.**



#### Participación en el acto de constitución de la Taula del Pacte Nacional per la Justícia

El jueves 28 de julio se formalizó la constitución de la Taula del Pacte Nacional per la Justícia en un acto celebrado en el Palau de la Generalitat y encabezado por el Presidente Pere Aragonès. **El Decano firmó como constituyente de la mesa**, incorporando al Decanato en la sección de mediación y conciliación, dirigida por Joan Ramón Casals, director general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació.



#### Entrevista para 'El Independiente'

En una [entrevista para 'El Independiente'](#) El Decano **habló de la situación del mercado inmobiliario**, y de otros temas como **la ocupación desmesurada** que se vive en Cataluña, **la actual legislación de los pisos turísticos** y sobre **el efecto de la inflación** en el mercado.

“La propiedad privada está consagrada en las constituciones, sin propiedad privada no hay libertad ni hay progreso. Si hay gente sin vivienda no es un problema del individuo es un problema que deben resolver las políticas sociales”



#### Nuevo convenio entre el Decanato y la Universidad de Barcelona

El Decanato y la Universidad de Barcelona firmaron el pasado 1 de agosto, un **convenio impulsado por el Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**, para la organización de cursos, seminarios y jornadas destinadas a potenciar la formación y la investigación, promocionando la práctica de los estudios teóricos con **el objetivo de consolidar la formación de los presentes y futuros estudiantes de Derecho de la UB.**



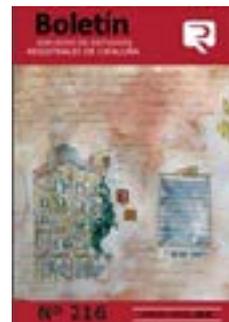
#### Se Inician las clases de Derecho Registral e Hipotecario en ESADE Law School

El Decano ha impartido ya su primera clase del curso académico 22-23 en ESADE. Esta asignatura es parte del Máster Universitario en Abogacía (MUA) de la universidad y fruto de un convenio firmado entre ambas instituciones.



### Nueva imagen del Boletín del Servicio de Estudios Registrales

Es un cambio de imagen más actual, que nos identifica con nuestro Decanato y los Registradores de Cataluña. Los colores, la portada y la contraportada, quieren **transmitir nuestra marca personal**. Parte del Boletín consta del material que proporciona el Servicio de Estudios Registrales y que **seguirá recogiendo los resúmenes de las resoluciones de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación de Cataluña** y las resoluciones de la DGSJFP en materia civil, hipotecaria y mercantil. Se ha añadido una sección con jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de interés para la calificación registral, así como los resúmenes de los seminarios quincenales y una sección con la actividad del Decanato.



### Celebrando la European Network for Housing Research

Los pasados días 31 de agosto, 1 y 2 de septiembre se celebró en Barcelona la Conferencia anual del European Network for Housing Research (ENHR), enfocada en el derecho a la vivienda en el marco de la globalización y accesibilidad en las ciudades de hoy en día. Por primera vez y a iniciativa de la Vocalía de Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, el Decanato autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña ha sido partícipe de esta Conferencia anual con los interesantes artículos de nuestros compañeros José Antonio Alborch de la Fuente, Diego Vigil de Quiñones Otero y Silvestre Murga, referentes al Cohousing y a la protección del consumidor de viviendas colaborativas.



**DIEGO VIGIL DE QUIÑONES Y SILVESTRE MURGA**  
Registrador de la Propiedad de Manresa y de Lloret

*"Es necesario diferenciar los regímenes posibles del Co-Housing, precisar el sujeto prestador de servicios, así como centrarse en la información de los contratantes implicados"*

**JOSÉ ANTONIO ALBORCH**  
Registrador de la Propiedad de Vic

*"El Co-Housing ha surgido como solución para facilitar el acceso a una vivienda asequible"*



### 2ª edición del Curso de Especialización en Derecho Registral e Hipotecario

La UOC, en colaboración con los Registradores de Cataluña, organizan la segunda edición del Curso de Derecho Registral e Hipotecario. Esta **nueva edición presenta un enfoque más multidisciplinar**. El curso aporta así **conocimientos teórico-prácticos acerca del Registro de la Propiedad** con el objetivo de **profundizar en los fundamentos y la dinámica interna de los Registros** y las distintas fases de los documentos hasta llegar a la inscripción. **Las clases empezarán el próximo 19 de octubre**.



### Reunión institucional entre el Decano y FCF

El pasado 12 de septiembre, el Decano se reunió con el presidente de la Federació Catalana de Futbol, Joan Soterias, para avanzar en el **proyecto de un libro benéfico** sobre la inscripción registral de campos de fútbol.

### Presentación del libro "El tomo X. La fe pública registral en el Tratado de Derecho Civil"

Nuestro Decanato organizó la presentación de "El tomo X. La fe pública registral en el tratado de Derecho Civil", **acto en el que intervinieron nuestros compañeros José Luis Lacruz y Diego Vigil de Quiñones**, coautores de la obra.

Durante la presentación también participó nuestro compañero Fernando P. Méndez y Agustín Luna (catedrático de Derecho Civil). El acto fue presentado por el Decano, y moderado por la Directora del SERC, María Tenza.

El evento, organizado en el **Leonardo Royal Hotel Barcelona Fira**, tuvo **una gran acogida de público**, que disfrutó de todas las intervenciones en torno a la obra.





### Entrevista a Virtudes Azpitarte Registradora de la Propiedad

“ El animalismo es el nuevo humanismo ”

La autora de "Nietzsche y los animales. Más allá de la cultura y la Justicia", señala que el **objetivo del libro** es "la exposición de lo que debería ser una de las grandes preguntas de la filosofía: **la pregunta por el animal qué somos** y por nuestra relación con los demás animales en la tierra".

### Entrevista a Joan Esculies por el Decano Vicente J.García-Hinojal

Joan Esculies es historiador, escritor y habitual colaborador de La Vanguardia. Su última obra se titula "Tarradellas: una cierta idea de Cataluña".



“ La mirada de Tarradellas se basaba en la lealtad colaborativa y recíproca ”

### ANTERIORMENTE EN EL DECANATO...



- **5 de julio:** El Decano junto con Antonio Giner, ex Decano de los Registradores de Cataluña y ex vicedecano de los Registradores de España, tuvieron un encuentro con Josep Ribó, Juan Antonio Santos, Pau García y Ada Giménez del Col·legi Oficial de Gestors Administratius de Catalunya, para seguir desarrollando proyectos juntos.
- **5 de septiembre:** Las oposiciones a Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles han empezado con la primera vuelta con un total de 673 firmantes.
- **11 de septiembre:** Con motivo de la Diada Nacional de Catalunya, el Decano asistió como invitado al acto institucional que se llevó a cabo en Montjuïc.
- **14 de septiembre:** En representación del Decanato de los Registradores de Cataluña, la Sra. Marta Gómez Llorens, Interventora y directora de RSC y Relaciones Institucionales asistió a la jornada "Les dones com a agents de canvi dels col·legis professionals i de les entitats", organizada conjuntamente por la Conselleria de Justícia y el Col·legi Notarial de Catalunya.
- **27 de Septiembre:** Antonio J. Muñoz Navarro, registrador de la propiedad, censor y director adjunto al Servicio de Estudios Registrales de nuestro Decanato, moderó el seminario "Última jurisprudencia y problemática práctica sobre la compraventa inmobiliaria". Los ponentes fueron Enrique García-Chamón Cervera (presidente del Tribunal de Marca de la Unión Europea) y María Eugenia Alegret Burgués (Presidenta de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya), mientras que la apertura corrió a cargo de Joan Ràfols Esteve (Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona).
- **30 de Septiembre:** Antonio J. Muñoz Navarro también participó en una mesa redonda en la jornada "RJC - La compraventa a Catalunya", organizada por el Col·legi de l'Advocacia de Barcelona.

### LOS REGISTRADORES EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN



**Les entitats financeres acceleren la firma d'hipoteques**  
Marta Gómez, Directora de RRII del Decanat, valora la inflació, l'increment del tipus d'interès i la precipitació per fer una inversió segura que s'ha vist accelerada amb la signatura d'hipoteques a Catalunya respecte al juny de l'any passat.



**"La gente ha vuelto a considerar el ladrillo como un refugio seguro"**  
Madrileño, residente en el corazón de Girona y apasionado de su oficio, Vicente García Hinojal, desgana opiniones y certezas sobre los problemas derivados de la ocupación, el mercado inmobiliario o el blanqueo de capitales.

Deganat del Registradors de  
Catalunya  
deganat@registradors.cat  
Passeig de la zona franca, 109  
Barcelona, 08038 España  
93 224 14 10



***IX.***

***NOTÍCIAS DE  
INTERÉS***

**IX.1.** Los días 29 y 30 de septiembre de 2022 en la sede del ICAB, la Revista Jurídica de Catalunya organizó una **jornada RJC**, sobre la compraventa en Cataluña, poniendo énfasis en los cambios legislativos y jurisprudenciales en adaptación del Derecho Europeo en la que, Antonio J. Muñoz Navarro, censor y director adjunto al SERC participó en la IV mesa redonda hablando sobre la compraventa y Registro de la Propiedad. Bajo el mismo título Emilia Simó Garcia, registradora de la propiedad de Badalona núm. 3 escribió un artículo para el nuevo libro monográfico de la Revista Jurídica de Catalunya (RJC) que se presentó en la misma Jornada.

**IX.2.** Publicación en la **Revista Jurídica de Cataluña** núm. 3-2022, pgs. 585-626 el artículo sobre "Los derechos legales de adquisición preferente como instrumento de realización de la función social de la propiedad en materia de vivienda: consideración crítica del tanteo y retracto establecido por el Decreto Ley 1/2015 para la movilización de viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria." Por Rafael Arnaiz Ramos, Registrador de la Propiedad.



quisición), resultará de hecho  
seguridad de un terreno, el  
los reales, en tanto se agra  
quidos o transacciones, en  
en el Registro, quedando  
ter), cuando no se

inscripción, outersiente  
del terreno  
algunas  
manera



del  
cantidad  
cantidad que  
jurisdicción en  
el registro

*Francisco  
García*