

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^a MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS

D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm. 219

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 2022



I.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	
	I.A. BASILIO AGUIRRE	
I.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	2
	Registro de Reus nº 2. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.	
I.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	2
	Registro de Móstoles nº 3. CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: PAGOS APLAZADOS	
I.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	3
	Registro de Rota. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	4
	Registro de Fuenlabrada nº 1. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	6
	Registro de Fuenlabrada nº 1. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	7
	Registro de Fuenlabrada nº 1. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	8
	Registro de Fuenlabrada nº 1. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	10
	Registro de Lepe. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA	

	POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	11
	Registro de Saldaña. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	12
	Registro de Madrid nº 53. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO EMBARGADO.	
I.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	13
	Registro de Totana. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: CONSENTIMIENTO PARA LA CANCELACIÓN.	
I.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	13
	Registro de Nules nº 3. URBANISMO: EJECUCIÓN POR IMPAGO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.	
I.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	14
	Registro de Cangas del Narcea-Tineo. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
I.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	15
	Registro de Barcelona nº 16. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.	
I.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	16
	Registro de Vigo nº 6. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	18
	Registro de Elche nº 1. EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA: LIMITACIONES AL EMBARGO DE SU VIVIENDA HABITUAL.	
I.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	19
	Registro de Vitigudino. OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL.	

I.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	19
	Registro de Madrid nº 2. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES CON SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA.	
I.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	20
	Registro de Moralarzaral. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	21
	Registro de Albuñol. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	23
	Registro de Ribadeo-A Fonsagrada. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.	
I.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	24
	Registro de Barcelona nº 6. HIPOTECA UNILATERAL: NATURALEZA.	
I.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	24
	Registro de Madrid nº 26. RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: FIDUCIA "CUM AMICO".	
I.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	25
	Registro de Alcalá de Guadaíra nº 2. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	26
	Registro de Cullera. SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	28
	Registro de Alcázar de San Juan nº 2. DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO.	
I.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	28

	Registro de Madrid nº 19. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	30
	Registro de Benabarre. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	31
	Registro de Inca nº 1. PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.	
I.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	32
	Registro de Utrera nº 1. USUFRUCTO: EN FAVOR DE PERSONAS JURÍDICAS.	
I.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	33
	Registro de Utrera nº 2. USUFRUCTO: EN FAVOR DE PERSONAS JURÍDICAS.	
I.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	33
	Registro de Cartagena nº 1 HERENCIA: TRANSMISIÓN DEL DERECHO HEREDITARIO "IN ABSTRACTO".	
I.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	35
	Registro de San Clemente VÍAS PECUARIAS: DESLINDE.	
I.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	37
	Registro de San Clemente VÍAS PECUARIAS: DESLINDE.	
I.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	38
	Registro de El Puerto de Santa María nº 2 CONDICIÓN RESOLUTORIA: EFECTOS EN UN CASO DE PERMUTA.	
I.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	40
	Registro de Valladolid nº 2 HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.	
I.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE	

	DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	40
	Registro de Fuenlabrada nº 1.	
	SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	42
	Registro de Alhama de Granada.	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIAS DISUELTA Y NO LIQUIDADA.	
I.A.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	43
	Registro de Málaga nº 4.	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.	
I.A.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	44
	Registro de Toledo nº 2.	
	HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.	
I.A.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	46
	Registro de Nules nº 2.	
	SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	47
	Registro de Benalmádena nº 2.	
	SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.	
I.A.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	48
	Registro de Jerez de los Caballeros.	
	ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: LIMITACIONES A LAS ADQUISICIONES POR CIUDADANOS NO COMUNITARIOS.	
I.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	49
	Registro de O Barco de Valdeorras.	
	PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS SEGÚN SU ORDEN DE PRESENTACIÓN.	
I.A.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	50
	Registro de Benissa.	
	HERENCIA: SUCESIÓN DE UN ALEMÁN RESIDENTE EN ESPAÑA.	

I.A.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	51
	Registro de Benissa. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: LIMITACIONES DERIVADAS DE LA NORMATIVA DE CARRETERAS.	
I.A.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	51
	Registro de Pedreguer. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
I.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022).	52
	Registro de Alzira. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.	
I.A.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	53
	Registro de Nules nº 2. PODERES PREVENTIVOS: RESEÑA DEL PODER.	
I.A.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	54
	Registro de Benissa. SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.	
I.A.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	55
	Registro de Murcia nº 4. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
I.A.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	56
	Registro de Cuenca. EXPEDIENTE JUDICIAL DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.	
I.A.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	57
	Registro de Madrid nº 25. PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.	
I.A.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	58
	Registro de Inca nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.	
I.A.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	59
	Registro de Icod de los Vinos.	

- PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: POSIBILIDAD DE DESLINDE PARCIAL EN LA TRAMITACIÓN. DE ESTE EXPEDIENTE.
- I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022). 62**
 Registro de Zaragoza nº 8.
 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EN CASOS DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES SOCIETARIOS.
- I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022). 63**
 Registro de Guía de Isora.
 PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.
- I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022). 64**
 Registro de Arona.
 PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.
- I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022). 65**
 Registro de Guía de Isora.
 PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.
- I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022). 67**
 Registro de Valencia nº 8.
 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.
- I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022). 67**
 Registro de Albarracín.
 RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: INSCRIPCIÓN DE CAPITULACIONES EN EL REGISTRO CIVIL.
- I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022). 68**
 Registro de Alicante nº 4.
 RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.
- I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022). 68**
 Registro de Gérgal.
 RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.
- I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022.**

	(BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	69
	Registro de Cuevas de Almanzora.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.	
I.A.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	70
	Registro de Cartagena nº 3.	
	HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN.	
I.A.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	71
	Registro de Borja.	
	PUBLICIDAD FORMAL: INCLUSIÓN DEL DATO DEL PRECIO DE LA TRANSMISIÓN.	
I.A.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	72
	Registro de Manacor nº 2.	
	PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.	
I.A.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	74
	Registro de Navahermosa.	
	HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO POR EL ALBACEA CONTADOR PARTIDOR.	
I.A.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	74
	Registro de Puigcerdá.	
	ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LOS APREMIOS ADMINISTRATIVOS.	
I.A.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	75
	Registro de Alzira nº 2.	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.	
I.A.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	76
	Registro de Tías.	
	PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: OPOSICIÓN FORMULADA POR UN MERO TITULAR CATASTRAL	
I.A.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	77
	Registro de Madrid nº 2.	
	HIPOTECA: CANCELACIÓN.	

I.A.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	78
	Registro de Escalona. HIPOTECA: EN GARANTÍA DE OBLIGACIÓN FUTURA.	
	I. B. PEDRO ÁVILA NAVARRO	
I.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	80
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL	
I.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	80
	COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO NO EXIGE JUSTIFICANTE DE TRANSFERENCIAS FUTURAS	
I.B.3.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	80
	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 SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES AFECTA A UN TERRENO NO EDIFICADO	
I.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	81
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	82
	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	
I.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	82
	CANCELACIÓN: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL	
I.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	83

	CALIFICACIÓN REGISTRAL: ACTUACIÓN RESPECTO DE LA CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA	
	URBANISMO: EJECUCIÓN DE AFECCIÓN URBANÍSTICA EN APREMIO Y ADJUDICACIÓN AL AGENTE URBANIZADOR	
I.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	83
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
I.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	84
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA	
	TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA	
I.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	84
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DENEGACIÓN POR CONSTAR QUE EL EL TITULAR ES EMPRENDEDOR INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	
I.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	85
	TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE DESCRIBIR O IDENTIFICAR LAS FINCAS A QUE SE REFIERE	
I.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	85
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE BIENES DE SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA, CON INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS	
	BIENES GANANCIALES: EMBARGO SOBRE BIENES DE LA SOCIEDAD DISUELTA, CON INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS	
I.B.13.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	86
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
I.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	87
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL	
I.B.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	87
	HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: SU MODIFICACIÓN REQUIERE	

	CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: UNA VEZ ACEPTADA SE SOMETE A LAS REGLAS GENERALES DE LAS HIPOTECAS	
I.B.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	87
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS TITULARES REGISTRALES RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE UNA TITULARIDAD ANTIGUA POR RECONOCIMIENTO DE FIDUCIA CUM AMICO	
I.B.17.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	88
	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	
I.B.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	89
	DOBLE INMATRICULACIÓN: EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH REQUIERE QUE EL REGISTRADOR APRECIE COINCIDENCIA DE LAS FINCAS.	
I.B.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	89
	INMATRICULACIÓN: LA DE FINCA INCLUIDA EN PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO CON CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE URBANISMO: LA INMATRICULACIÓN DE FINCA INCLUIDA EN PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO CON CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
I.B.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	90
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
I.B.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	90
I.B.22.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	91
	USUFRUCTO: NO PUEDE CONSTITUIRSE EN FAVOR DE PERSONA JURÍDICA POR MÁS DE 30 AÑOS	
I.B.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE	

	DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	91
	HERENCIA: EL COMPRADOR DEL DERECHO HEREDITARIO SOBRE UNA FINCA PUEDE PEDIR LA ANOTACIÓN PREVENTIVA	
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL DERECHO HEREDITARIO: PUEDE PEDIRSE EN LA TRANSMISIÓN TOTAL DEL DERECHO O EN LA DE UNA FINCA	
	BIENES GANANCIALES: LA VENTA ANTES DE LA LIQUIDACIÓN PUEDE ANOTARSE COMO EL DERECHO HEREDITARIO	
I.B.24.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	92
	VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE	
I.B.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).	92
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJECUCIÓN: DEVOLUCIÓN DE PRESTACIONES EN LA DE PERMUTA	
I.B.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	93
	HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN	
I.B.27.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	93
	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	
I.B.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	94
	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	
I.B.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	94
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE	
I.B.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	95
	HERENCIA: INCONGRUENCIAS SUPERADAS EN LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS Y EN LA PARTICIÓN	
	HERENCIA: NECESIDAD DE DETERMINAR QUIÉNES TIENEN EL IUS	

	TRANSMISIONIS	
	HERENCIA: NECESIDAD DE LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS HEREDEROS	
	HERENCIA: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL	
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL SI LA PARTE RECHAZADA NO AFECTA A LA ESENCIA DEL NEGOCIO	
I.B.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	96
	EXTRANJEROS: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN MILITAR PARA LOS NO COMUNITARIOS EN ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO	
I.B.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	96
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: ESTANDO VIGENTE EL ANTERIOR, DEBE SUSPENDERSE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PRESENTADOS POSTERIORMENTE	
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: ESTANDO VIGENTE UN ASIENTO DE PRESENTACIÓN ANTERIOR, DEBE SUSPENDERSE LA DE DOCUMENTOS PRESENTADOS POSTERIORMENTE	
I.B.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	97
	HERENCIA: NO ES EXIGIBLE EL CERTIFICADO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES EXTRANJERO PARA CAUSANTE COMUNITARIO	
I.B.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	97
	OBRA NUEVA: DECLARACIÓN DE OBRA PRÓXIMA A CARRETERA	
I.B.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	98
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022).	98
	OBRA NUEVA: DECLARACIÓN SOBRE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
	OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN SOBRE SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN REQUIERE CERTIFICADO DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA FECHA	
I.B.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	99
	REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA EN EL USO DE PODER PREVENTIVO	
I.B.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	100

	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDEN FORMARSE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: EN FINCA RÚSTICA, LA AUTORIZACIÓN ES COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN AGRARIA	
I.B.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	100
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEL TÍTULO INSCRITO REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODAS LAS PARTES	
I.B.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	101
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: FALTA DE DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU FORMACIÓN	
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: SI IMPLICA SEGREGACIÓN, DEBE APORTARSE REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA	
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: SI IMPLICA SEGREGACIÓN URBANA, DEBE APORTARSE LICENCIA MUNICIPAL	
	REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO INSCRIPCIÓN DEL AUTO JUDICIAL SI NO CONSTA LA INTERVENCIÓN Y CITACIÓN DE LOS INTERESADOS	
I.B.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	101
	PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO NO PUEDE EXTENDERSE A OTROS USOS DE LAS VIVIENDAS	
I.B.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	102
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PRESENTADAS DOS GEORREFERENCIACIONES DE LA MISMA FINCA, DEBE APLICARSE EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD	
I.B.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	102
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: INSCRIPCIÓN DE GEORREFERENCIACIÓN CON ACUERDO DE LOS COLINDANTES QUE SE OPUSIERON	
I.B.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	103
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LOS PARTICULARES DE UNA CESIÓN GLOBAL SOCIETARIA PUEDEN RESULTAR DEL PROPIO REGISTRO O DEL MERCANTIL	
I.B.45.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 08 Y 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	103
	PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE NOTA SIMPLE NO PUEDE CAUSAR ASIEN TO DE PRESENTACIÓN	
I.B.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022.	

	(BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	104
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEBE ACREDITARSE LA TRANSMISIÓN INTERMEDIA ENTRE EL TITULAR REGISTRAL Y LOS TRANSMISARIOS	
I.B.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	104
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL	
I.B.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	104
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO BIENES GANANCIAS: LA RECTIFICACIÓN DE CARÁCTER COMÚN QUE CONSTA EN LA INSCRIPCIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS DOS CÓNYUGES	
I.B.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	105
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NO PROCEDE LA MODIFICACIÓN INTRASCENDENTE DE UN LINDERO	
I.B.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	105
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EN EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH EL REGISTRADOR PUEDE CONCEDER PLAZO PARA ACLARAR LA OPOSICIÓN	
I.B.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	106
	HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA TASACIÓN DE LA L. 1/2013 NO PUEDE ESTAR CONDICIONADA	
I.B.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	106
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA INTERPONER RETRACTO DE COLINDANTES	
I.B.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	107
	HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO POR EL ALBACEA CONTADOR PARTIDOR	
I.B.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	108

I.B.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	108
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO	
I.B.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	109
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA OPOSICIÓN DEL TITULAR CATASTRAL AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO PREVALECE SOBRE DATOS JURÍDICOS REGISTRALES	
I.B.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	109
	HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PROCEDE POR MANDAMIENTO JUDICIAL REFERIDO SOLO A LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN	
I.B.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	110
	HIPOTECA: DE MÁXIMO, EN GARANTÍA DE OBLIGACIÓN DE PAGO DE SERVICIOS PROFESIONALES FUTUROS	
I.B.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	110
	HIPOTECA: CANCELACIÓN: POR CADUCIDAD DESPUÉS DE EXTENDIDA LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN	
I.B.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	111
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: EL NOTARIO NO TIENE QUE EXPRESAR LAS RAZONES POR LAS QUE LLEGA A LA CONCLUSIÓN DE UN DETERMINADO RÉGIMEN LEGAL	
	DERECHO NOTARIAL: EL NOTARIO NO TIENE QUE EXPRESAR LAS RAZONES POR LAS QUE LLEGA A LA CONCLUSIÓN DE UN DETERMINADO RÉGIMEN LEGAL	
I.B.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	112
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES Y LEGITIMACIÓN DE FIRMA EN LA CERTIFICACIÓN	
I.B.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	112

	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
I.B.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	113
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL	
I.B.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	113
	HIPOTECA: NOVACIÓN: NECESARIA DECLARACIÓN SOBRE CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL SEGÚN LAS CIRCUNSTANCIAS	
I.B.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	114
	INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.	
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.	
I.B.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	115
	HERENCIA: INNECESARIA DETERMINACIÓN DE POSIBLES HEREDEROS FORZOSOS PRETERIDOS	
I.B.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	116
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: COMPETENCIAS DEL AYUNTAMIENTO EN EL EMBARGO DE BIENES DE OTRO TÉRMINO MUNICIPAL	
I.B.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	116
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH	
I.B.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	117
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN	
I.B.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	117
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA	
I.B.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	117
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
I.B.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022.	

	(BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	118
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH	
I.B.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	118
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	119
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR EL TRANSCURSO DE CINCO AÑOS DESDE EL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO PROHIBICIÓN DE DISPONER: CANCELACIÓN POR EL TRANSCURSO DE CINCO AÑOS DESDE EL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO	
I.B.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	119
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: EL NOTARIO NO TIENE QUE EXPRESAR LAS RAZONES POR LAS QUE LLEGA A LA CONCLUSIÓN DE UN DETERMINADO RÉGIMEN LEGAL DERECHO NOTARIAL: EL NOTARIO NO TIENE QUE EXPRESAR LAS RAZONES POR LAS QUE LLEGA A LA CONCLUSIÓN DE UN DETERMINADO RÉGIMEN LEGAL	
I.B.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	120
	HERENCIA: EL PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN REQUIERE INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS O DEL MINISTERIO FISCAL	
I.B.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	120
	OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS PARA EL EJERCICIO UNILATERAL POR EL OPTANTE	
I.B.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	121
	COMRAVENTA: VALOR TRADITORIO DE LA ESCRITURA AUN SIN ENTREGA MATERIAL DE LA FINCA	
I.B.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	122
	BIENES GANANCIALES: PUEDEN INSCRIBIRSE COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES	
I.B.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	122
	INMATRICULACIÓN: NO SE PUEDE INMATRICULAR UNA FINCA QUE PROCEDE DE OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA	

I.B.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	122
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: COMPETENCIAS DEL AYUNTAMIENTO EN EL EMBARGO DE BIENES DE OTRO TÉRMINO MUNICIPAL	
I.B.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	123
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
I.B.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	123
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DEBE ORDENAR LA DE LAS POSTERIORES A LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN	
I.B.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	124
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE	
I.B.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 26 DE DICIEMBRE DE 2022).	124
	TÍTULO INSCRIBIBLE: PRESENTACIÓN DE INSTANCIA PRIVADA A TRAVÉS DE LA WEB DEL COLEGIO DE REGISTRADORES DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN LA DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH	
I.B.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2022).	125
	HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN HERENCIA: EL CÓNYUGE VIUDO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN COMO LEGITIMARIO	
II.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL	
II.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	127
	SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN LA «OPERACIÓN ACORDEÓN» DEBEN CUMPLIRSE LOS REQUISITOS DE LA REDUCCIÓN Y DEL AUMENTO SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS ES NECESARIO INFORME DE AUDITORÍA SI NO SE AUMENTA A UNA CIFRA SUPERIOR SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: ACUERDOS QUE SUBSANAN DEFECTOS DE OTROS ACUERDOS ANTERIORES	
II.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).	127

	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: FORMA DE NOTIFICACIÓN DE LA RENUNCIA DE ADMINISTRADOR SOLIDARIO DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO Y NOTIFICACIÓN PERSONAL POR EL NOTARIO	
II.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).	128
	REGISTRO MERCANTIL: ANTE LA EXISTENCIA DE SITUACIONES CONTRADICTORIAS DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN REGISTRO MERCANTIL: LA CALIFICACIÓN DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTERIOR Y POSTERIORMENTE	
II.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).	128
	SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: LA RESERVA INDISPONIBLE SOLO ES OBLIGATORIA CUANDO SE AMORTIZAN PARTICIPACIONES ADQUIRIDAS A TÍTULO GRATUITO	
II.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	129
	REGISTRO DE BIENES MUEBLES: EFICACIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO POSTERIOR	
II.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	129
	SOCIEDAD ANÓNIMA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: NO PROCEDE LA OPOSICIÓN DE ACREEDORES SI SE AUMENTA SIMULTÁNEAMENTE	
II.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).	130
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL	
II.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	130
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL	
II.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).	130
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: CALIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE LA LIQUIDADORA PENDIENTE DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: DEL BALANCE DE LIQUIDACIÓN DEBE RESULTAR EL PAGO DE LAS DEUDAS	
II.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	131
	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UN PODER	

	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR BAJA FISCAL NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UN PODER	
	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UN PODER	
II.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	132
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL	
II.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	132
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: PARA INSCRIBIR AL LIQUIDADOR CERTIFICANTE DEBE INSCRIBIRSE ANTES EL CESE DE LOS LIQUIDADORES	
II.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).	133
	REGISTRO MERCANTIL: ANTE LA EXISTENCIA DE SITUACIONES CONTRADICTORIAS DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN	
	REGISTRO MERCANTIL: LA CALIFICACIÓN DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTERIOR Y POSTERIORMENTE	
	SOCIEDAD LIMITADA: CUESTIÓN DE INTERPRETACIÓN DE LOS ESTATUTOS	
	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES PERO NO EL NOMBRAMIENTO	
II.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 26 DE DICIEMBRE DE 2022).	134
	SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: INADMISIÓN DE LA DENOMINACIÓN «BARSA»	
II.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 26 DE DICIEMBRE DE 2022).	134
	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES	
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR	
III.	SEMINARIOS DE CATALUÑA	
III.1.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022 SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE CAMINOS, CARRETERAS Y VÍAS PECUARIAS QUE AFECTAN A NUESTRO TERRITORIO Y OTRAS CUESTIONES.....	137
	1. CAMINOS: BASES GRÁFICAS.	
	2. VÍAS PECUARIAS.	
	3. CARRETERAS	

4. FERROCARRILES: OBRAS NUEVAS.
5. PROCEDIMIENTO REGISTRAL. PRÓRROGA DE COMPRAVENTA E HIPOTECA NOTIFICADAS EN DEFECTO: ARTÍCULOS 18 Y 323 DE LA LH Y 111 RH.
6. ALCANCE DE LA INSTANCIA PRIVADA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA DE HEREDERO ÚNICO CON FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE.

III.2.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022	139
	1. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO CAUTELAR DE LA AGENCIA TRIBUTARIA: ALCANCE DEL ARTÍCULO 144.5 RH.	
	2. HIPOTECAS APUD ACTA: VALOR DE TASACIÓN.	
	3. ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO ADMINISTRATIVO: OBLIGATORIEDAD DE EXPEDIR CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.	
	4. PUBLICIDAD FORMAL EN PROCEDIMIENTOS PENALES: ALCANCE.	
	5. ARTÍCULO 54 DEL RD 1093/1997 COMUNICACIONES TELEMÁTICAS CON AYUNTAMIENTOS.	
	6. DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN: REQUISITOS DE ACCESO AL REGISTRO.	
 III.3.	 CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 12 DICIEMBRE DE 2022.....	 141
	1. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LA ADMINSITRACIÓN. APORTACIONES INTRAGRUPPO.	
	2. INTERPRETACIÓN DE DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS: PROHIBICIONES DE DISPONER.	
	3. URBANISMO: PROCEDIMIENTO DE OCUPACIÓN DIRECTA.	
	4. COMPRAVENTA A CARTA DE GRACIA.	
	5. VENTA EXTRAJUDICIAL: TRÁMITES DE NOTIFICACIONES.	
	6. ALCANCE DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY HIPOTECARIA.	
 III.1.	 QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 08 DE NOVEMBRE DE 2022 SOBRE LA INSCRIPCIÓ DE CAMINS, CARRETERES I VIES PECUÀRIES QUE AFECTEN EL NOSTRE TERRITORI I ALTRES QÜESTIONS.....	 145
	1. CAMINS: BASES GRÀFIQUES.	
	2. VIES PECUÀRIES.	
	3. CARRETERES	
	4. FERROCARRILS: OBRES NOVES.	
	5. PROCEDIMENT REGISTRAL. PRÓRROGA DE COMPRAVENTA I HIPOTECA NOTIFICADES EN DEFECTE: ARTICLES 18 I 323 DE LA LH I 111 RH.	
	6. RELLEVÀNCIA DE LA INSTÀNCIA PRIVADA D'ACCEPTACIÓ D'HERÈNCIA D'HEREU ÚNIC AMB SIGNATURES LEGITIMADES NOTARIALMENT.	

III.2.	QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 22 DE NOVEMBRE DE 2022.....	147
	1. ANOTACIÓ PREVENTIVA D'EMBARGAMENT CAUTELAR DE L'AGÈNCIA TRIBUTÀRIA: ABAST DE L'ARTICLE 144.5 RH.	
	2. HIPOTEQUES APUD ACTA: VALOR DE TAXACIÓ.	
	3. ANOTACIONS PREVENTIVES D'EMBARGAMENT ADMINISTRATIU: OBLIGATORIETAT D'EXPEDIR CERTIFICACIÓ DE DOMINI I CÀRREGUES.	
	4. PUBLICITAT FORMAL EN PROCEDIMENTS PENALS: REPERCUSIÓ.	
	5. ARTICLE 54 DEL RD 1093/1997 COMUNICACIONS TELEMÀTIQUES AMB AJUNTAMENTS.	
	6. DECLARACIÓ FORA D'ORDENACIÓ: REQUISITS D'ACCÉS AL REGISTRE.	
III.3.	QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 12 DE DESEMBRE 2022.....	149
	1. DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT DE L'ADMINISTRACIÓ. APORTACIONS INTRAGRUPO O GRUP D'ENTITATS.	
	2. INTERPRETACIÓ DE DISPOSICIONS TESTAMENTÀRIES: PROHIBICIONS DE DISPOSAR.	
	3. URBANISME: PROCEDIMENT D'OCUPACIÓ DIRECTA.	
	4. COMPRAVENDA A CARTA DE GRÀCIA.	
	5. VENDA EXTRAJUDICIAL: TRÀMITS DE NOTIFICACIONS.	
	6. RELEVÀNCIA DE L'ARTICLE 6 DE LA LLEI HIPOTECÀRIA.	
IV.	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	
IV.1.	Proyecto de Ley por la que se crea la Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero para la resolución extrajudicial de conflictos entre las entidades financieras y sus clientes.....	154
IV.2.	Proyecto de Ley por la que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del 'Plan + seguridad para tu energía (+SE)', así como medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público y de protección de las personas trabajadoras agrarias eventuales afectadas por la sequía (procedente del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre).....	154
IV.3.	Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 28/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión. (121/000132).....	181
IV.4.	Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 17/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Galicia y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.....	184

IV.5.	Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 23/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunitat Valenciana y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.....	186
IV.6.	Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 16/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Cataluña y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.....	189
IV.7.	Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 26/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.....	191
IV.8.	Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 18/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.....	193
IV.9.	Proyecto de Ley de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.....	196

V.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

ESTATALES.....	235
----------------	-----

V.1.	CORRECCIÓN DE ERRATAS DEL REAL DECRETO 903/2022, DE 25 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE MODIFICAN EL REAL DECRETO 42/2022, DE 18 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL BONO ALQUILER JOVEN Y EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025, ASÍ COMO EL REAL DECRETO 106/2018, DE 9 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021, Y EL REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA. (BOE 17/11/2022).....	235
V.2.	REAL DECRETO-LEY 19/2022, DE 22 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE UN CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA ALIVIAR LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS SOBRE VIVIENDA HABITUAL, SE MODIFICA	

	EL REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PRO-TECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS, Y SE ADOPTAN OTRAS MEDIDAS ESTRUCTURALES PARA LA MEJORA DEL MERCADO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.(BOE 23/11/2022).....	235
V.3.	LEY 26/2022, DE 19 DE DICIEMBRE , POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 38/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DEL SECTOR FERROVIARIO. (BOE 20/12/2022).....	235
V.4.	LEY 30/2022, DE 23 DE DICIEMBRE , POR LA QUE SE REGULAN EL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA POLÍTICA AGRÍCOLA COMÚN Y OTRAS MATERIAS CONEXAS. (BOE 24/12/2022).....	235
V.5.	LEY 31/2022, DE 23 DE DICIEMBRE , DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2023. (BOE 24/12/2022).....	235
V.6.	LEY 38/2022, DE 27 DE DICIEMBRE , PARA EL ESTABLECIMIENTO DE GRAVÁMENES TEMPORALES ENERGÉTICO Y DE ENTIDADES DE CRÉDITO Y ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS DE CRÉDITO Y POR LA QUE SE CREA EL IMPUESTO TEMPORAL DE SOLIDARIDAD DE LAS GRANDES FORTUNAS, Y SE MODIFICAN DETERMINADAS NORMAS TRIBUTARIAS.(BOE 28/12/2022).....	235
V.7.	REAL DECRETO 1040/2022, DE 27 DE DICIEMBRE , POR EL QUE SE MODIFICAN EL REAL DECRETO 139/2020, DE 28 DE ENERO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DE LOS DEPARTAMENTOS MINISTERIALES, Y EL REAL DECRETO 453/2020, DE 10 DE MARZO, POR EL QUE SE DESARROLLA LA ESTRUCTURA ORGÁNICA BÁSICA DEL MINISTERIO DE JUSTICIA, Y SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL SERVICIO JURÍDICO DEL ESTADO, APROBADO POR EL REAL DECRETO 997/2003, DE 25 DE JULIO.(BOE 28/12/2022).....	235
V.8.	LEY 34/2022, DE 27 DE DICIEMBRE , POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 16/2010, DE 16 DE JULIO, DEL RÉGIMEN DE CESIÓN DE TRIBUTOS DEL ESTADO A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA Y DE FIJACIÓN DEL ALCANCE Y CONDICIONES DE DICHA CESIÓN. (BOE 28/12/2022).....	235
	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA.....	236
V.9.	DECRETO 294/2022, DE 2 DE NOVIEMBRE , DE MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS DECRETOS DE ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENTO DE DERECHOS SOCIALES. (DOGC 03/11/2022).....	236
V.9.	DECRET 294/2022, DE 2 DE NOVIEMBRE , DE MODIFICACIÓ DE	

	DETERMINATS DECRETS D'ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENT DE DRETS SOCIALS.(DOGC 03/11/2022).....	236
V.10.	ANUNCIO SOBRE EL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ORGANISMO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA DIPUTACIÓN DE BARCELONA Y EL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE ESPAÑA PARA EL ACCESO A TRAVÉS DE INTERNET A LA INFORMACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES. (DOGC 17/11/2022).....	236
V.10.	ANUNCI SOBRE EL CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'ORGANISME DE GESTIÓ TRIBUTÀRIA DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA I EL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES DE ESPAÑA PER A L'ACCÉS A TRAVÉS D'INTERNET A LA INFORMACIÓ DELS REGISTRES DE LA PROPIETAT I MERCANTILS. (DOGC 17/11/2022)....	236
V.11	RESOLUCIÓN TER/3596/2022, DE 21 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS REGULADORAS DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE VIVIENDAS PARA SU ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA DE CATALUÑA, EN BENEFICIO DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE EMERGENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL, Y RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. (DOGC 18/11/2022).....	236
V.11.	RESOLUCIÓ TER/3596/2022, DE 21 D'OCTUBRE, PER LA QUAL S'APROVEN LES NORMES REGULADORES DEL PROCEDIMENT DE SELECCIÓ D'HABITATGES PER AL SEU ARRENDAMENT PER PART DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, EN BENEFICI DE LES PERSONES EN SITUACIÓ D'EMERGÈNCIA ECONÒMICA I SOCIAL, I RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL.(DOGC 18/11/2022).....	236
V.12.	DECRETO LEY 15/2022, DE 20 DE DICIEMBRE, DE NECESIDADES FINANCIERAS DEL SECTOR PÚBLICO EN PRÓRROGA PRESUPUESTARIA. (DOGC 22/12/2022).....	236
V.12.	DECRET LLEI 15/2022, DE 20 DE DESEMBRE, DE NECESSITATS FINANCERES DEL SECTOR PÚBLIC EN PRÒRROGA PRESSUPOSTÀRIA.(DOGC 22/12/2022).....	236
V.13.	DECRETO LEY 16/2022, DE 20 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN EL ÁMBITO DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO. (DOGC 22/12/2022).....	236
V.13.	DECRET LLEI 16/2022, DE 20 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS EN L'ÀMBIT DE L'IMPOST SOBRE EL PATRIMONI.	

	(DOGC 22/12/2022).....	236
V.14.	DECRETO 365/2022, DE 20 DE DICIEMBRE , POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA PRÓRROGA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PARA EL 2022, MIENTRAS NO ENTREN EN VIGOR LOS DEL 2023. (DOGC 22/12/2022).....	237
V.14.	DECRET 365/2022, DE 20 DE DESEMBRE , PEL QUAL S'ESTABLEIXEN ELS CRITERIS D'APLICACIÓ DE LA PRÒRROGA DELS PRESSUPOSTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER AL 2022, MENTRE NO ENTRIN EN VIGOR ELS DEL 2023.(DOGC 22/12/2022).....	237
V.15.	LEY 10/2022, DE 23 DE DICIEMBRE , DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/2020, DE MEDIDAS FISCALIS, FINANCIERAS, ADMINISTRATIVAS Y DEL SECTOR PÚBLICO Y DE CREACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LAS INSTALACIONES QUE INCIDEN EN EL MEDIO AMBIENTE, EN RELACIÓN CON EL FONDO DE TRANSICIÓN NUCLEAR, Y DE CREACIÓN DEL ÓRGANO DE GOBIERNO DEL FONDO.(DOGC 28/12/2022).....	237
V.15.	LLEI 10/2022, DEL 23 DE DESEMBRE , DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 5/2020, DE MESURES FISCALS, FINANCERES, ADMINISTRATIVES I DEL SECTOR PÚBLIC I DE CREACIÓ DE L'IMPOST SOBRE LES INSTAL·LACIONS QUE INCIDEIXEN EN EL MEDI AMBIENT, AMB RELACIÓ AL FONDS DE TRANSICIÓ NUCLEAR, I DE CREACIÓ DE L'ÒRGAN DE GOVERN DEL FONDS.(DOGC 28/12/2022).....	237
V.16.	RESOLUCIÓN JUS/4048/2022 , DE 21 DE DICIEMBRE, DE NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES.(DOGC 28/12/2022).....	237
V.16.	RESOLUCIÓ JUS/4048/2022 , DE 21 DE DESEMBRE, DE NOMENAMENT DE REGISTRADORS DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES.(DOGC 28/12/2022).....	237

VI. ACTIVIDAD DEL DECANATO

	Newsletter Octubre - Diciembre 2022.....	239
--	--	-----

I.

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

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

I.A. BASILIO AGUIRRE

I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Reus nº 2.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.

Para inscribir un convenio de un divorcio en el Registro de la Propiedad es necesario acreditar la previa constancia en el Registro Civil.

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

La inscripción en el Registro Civil tiene efectos no solo probatorios y de legitimación (artículo 2 de la Ley del Registro Civil), sino también de oponibilidad frente a terceros (artículo 1218 del Código Civil, en combinación con el artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), eficacia esta última que conduce al rechazo de la inscripción en el Registro de la Propiedad sin la previa indicación del régimen económico matrimonial (o de los hechos que afecten el mismo) en el Registro Civil, pues ello podría traer la consecuencia de que se produjera una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), al publicar cada Registro una realidad distinta.

I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Móstoles nº 3.

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: PAGOS APLAZADOS

En relación con el control de los medios de pago, no alcanza a los pagos que hayan quedado aplazados y deban hacerse en el futuro.

De cuanto antecede resulta que, según la normativa vigente, respecto de la identificación de los medios de pago empleados, 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. Como ya expresó este Centro Directivo en la Resolución de 18 de mayo de 2007, «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».

Las manifestaciones y constancia documental de los medios de pago empleados exigidas tanto por los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria, como por los artículos 24 de la Ley del Notariado y 177 de su Reglamento aparecen referidas, en todo caso, a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo, pero no se refieren en ningún caso a los pagos que para satisfacer la parte de la prestación dineraria pactada que haya sido aplazada se hayan de realizar en un momento ya posterior a aquel otorgamiento, con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado.

I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Rota.

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.

I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE 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 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.

I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE 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 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.

En el presente caso se trata de la transmisión de una nave industrial construida en una parcela que tiene una superficie de 485 metros cuadrados, de la cual la edificación ocupa una superficie de 375 metros cuadrados y el resto de 110 metros cuadrados se destina a patio. De acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho cabe la posibilidad de que, en la indicada finca, que dispone de un terreno no edificado, 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.

I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE 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 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 fin-

ca 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.

I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE

NOVIEMBRE 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 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.

I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Lepe.

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.

I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Saldaña.

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

La registración de una rectificación de cabida no es viable cuando de las circunstancias concurrentes determinan la existencia de dudas sobre la identidad de la finca.

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

la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

Resuelto el expediente anterior con calificación denegatoria, es cierto que la misma no vincula al registrador, sea el mismo que firmo la nota u otro posterior, según reiterada doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 12 de julio de 2022, entre otras, pues el registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores o de otros registradores, ni por las propias respecto de documentos similares, pero ello no impide que el registrador comparta los argumentos del anterior registrador y reitere la nota de calificación y comunique al Ayuntamiento la existencia de un bien de dominio público para que proceda a su inscripción, que es obligatoria, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Además, de la respuesta del Ayuntamiento ya se deduce que, de haber sido notificado en el seno de un nuevo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su posición habría sido la misma, según resulta de su respuesta a la comunicación registral del artículo 39 citado. Y existiendo pendiente un expediente catastral de subsanación de discrepancias, según resulta de su escrito, aportando documentación técnica, que determina que la cartografía catastral vigente pueda resultar modificada, lo lógico es o bien presentar una georreferenciación alternativa de la finca que excluya el vía público, cuya existencia acredita el asiento registral, o esperar a que se concluya ese expediente y se realice, si procede, la alteración catastral correspondiente, o se confirme la actual cartografía catastral, para que pueda lograrse una auténtica coordinación gráfica.

I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Madrid nº 53.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE PREVIA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO EMBARGADO.

La anotación de un embargo trabado sobre la propiedad de un inmueble requiere que el derecho aparezca inscrito previamente a favor del titular embargado.

En este caso lo que se declara embargado y cuya anotación se pretende no es la finca como propiedad del Instituto de la Vivienda de Madrid –embargo cuya anotación, de acuerdo con lo expuesto, no revestiría mayor inconveniente desde el plano registral–, sino los «derechos de propiedad que ostenta el demandado en la vivienda del Ivima – titular registral–». Al no constar inscritos en el Registro estos concretos derechos de propiedad, por imperativo expreso de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no podrán ser registralmente trabados en tanto no se presente e inscriba previamente el título adquisitivo del titular de los mismos. En ningún caso se puede considerar suficiente para lograr esta previa inscripción la manifestación realizada en testimonio aportada por el recurrente de la comunicación del Instituto de la Vivienda de Madrid en el que se manifiesta que la vivienda objeto de esta controversia fue vendida por contrato privado a don M. B. M., concretamente el día 3 de abril de 1987, padre del hoy ejecutado.

No obstante, en estos casos, cabe la posibilidad de solicitar anotación preventiva de suspensión de la anotación preventiva de embargo y solicitar que se realice la inscripción omitida (vid. Resoluciones de 7 de octubre de 2004 y 2 de julio de 2014).

I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Totana.

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: CONSENTIMIENTO PARA LA CANCELACIÓN.

Para cancelar una servidumbre es necesario el consentimiento del titular registral actual del predio dominante.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia de ello, para cancelar un derecho –como en el presente supuesto es una servidumbre inscrita a favor de un tercero, en este caso el titular de uno de los departamentos en que se ha dividido el predio dominante– es preciso el consentimiento de su titular (el expresado tercero).

Además, no solo el titular de la propiedad del elemento transmitido, finca registral 46.064, debe prestar su consentimiento, sino también las entidades acreedoras titulares de las hipotecas inscritas sobre los restantes departamentos de la propiedad horizontal constituida sobre el predio dominante, tal como señala el registrador. Por otro lado, quien debe prestar el consentimiento para la cancelación es el titular actual de los departamentos en que se ha dividido horizontalmente el predio dominante, no la persona que adquirió uno de ellos, pero posteriormente lo transmitió. Ello es consecuencia de la presunción de existencia y titularidad en la forma determinada por el asiento respectivo de los derechos reales inscritos que resulta del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y del principio de inoponibilidad de los títulos no inscritos del artículo 32 de la misma.

Tampoco podría aplicarse en este caso el supuesto del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de la inscripción sin necesidad del consentimiento del titular del derecho inscrito por extinción del mismo.

Para la cancelación de la servidumbre constituida en favor de un departamento de una división horizontal es necesario el consentimiento individualizado de su titular, al afectar al contenido esencial del dominio del departamento, del que la servidumbre establecida a su favor es inseparable, sin que baste un acto colectivo de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.

I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Nules nº 3.

URBANISMO: EJECUCIÓN POR IMPAGO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

En la ejecución por cuotas de urbanización impagadas, cuando la subasta quede desierta, es factible que la administración actuante acuerde la adjudicación a favor del urbanizador.

La calificación sustitutoria no puede ser entendida por la registradora sustituta como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, como sucede en este caso, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al pretendido por la norma. Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido. Del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido.

Ha de comenzarse recordando que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución da lugar al nacimiento de las fincas de resultado que, desde ese mismo momento, se afectan al pago de los gastos de urbanización en la proporción que individualmente les corresponda. Para la efectividad de dicha afección el Real Decreto 1093/1997, reguló su constancia registral en sus artículos 19 y 20. La más reciente Sentencia número 1255/2020 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de fecha 25 de mayo de 2020, que distingue entre la naturaleza de estos créditos y la regulación de la exigencia de las cuotas de urbanización cuando son apremiadas.

Las cuotas de urbanización deben ser satisfechas por los propietarios al urbanizador, si bien serán objeto de previa aprobación por la Administración actuante, y su impago podrá dar lugar a la ejecución forzosa, por medio de apremio sobre la finca afectada. Dado que el apremio es un procedimiento exclusivamente administrativo solo Administración Pública (en cualquiera de sus estamentos: el Estado, las Autonomías, las Diputaciones, los Ayuntamientos...) puede iniciarlo y resolver todas sus incidencias. Pero, como dice el citado artículo, la ejecución forzosa de la liquidación de las cuotas se efectúa a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador que es el acreedor del importe de las cuotas. Respecto a la ejecución, en el caso de que la subasta quede desierta, debe igualmente entenderse que el Ayuntamiento actúa en beneficio del urbanizador; por lo tanto, es perfectamente viable que la finca, en caso de quedar desierta la subasta, se adjudique al urbanizador. Por lo tanto no estamos ante una subrogación de los titulares de cargas posteriores a la cuota objeto de ejecución sino ante una adjudicación al acreedor, que no es otro que el urbanizador, así, como destaca la más autorizada doctrina, en las actuaciones urbanizadoras donde la reclamación de los costes de urbanización derivados de la afección urbanística son por cuenta de un tercero, distinto a la Administración actuante.

I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Cangas del Narcea-Tineo.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso solo tiene por objeto discutir la calificación negativa de un documento presentado a inscripción.

Conforme al art. 19 bis LH solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria. motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es por tanto continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados o resolver respecto de expedientes de doble inmatriculación no iniciados, cuestiones todas ellas extrañas al recurso.

I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Barcelona nº 16.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ÁMBITO.

El ámbito del convenio regulador no alcanza a las eventuales transmisiones que los ex cónyuges realicen al margen de la liquidación del régimen económico matrimonial.

El convenio objeto de calificación no se liquida ninguna comunidad de bienes existente entre los cónyuges (cfr. artículo 233-2.5.d) del Código Civil de Cataluña, en orden al contenido del convenio), pues en aquél cada uno de los inmuebles se inventarían como propiedad exclusiva del respectivo cónyuge, cediéndose recíprocamente el pleno dominio de los mismos (pacto cuarto del convenio).

El convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común. Las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización.

La aprobación del convenio (en este caso en virtud de decreto del letrado de la Administración de Justicia), no posee una virtualidad taumatúrgica por la cual un acuerdo privado *inter partes* pase a revestir el carácter de documento judicial. Por ello, la calificación registral de este tipo de documentos se regula por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, no estando constreñida por los límites que impone el citado artículo 100, abarcando consiguientemente su contenido.

El registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

En relación con el defecto tercero expresado en la calificación, debe advertirse que en ésta se afirma que la guardia y custodia de los hijos ha sido atribuida a la adjudicataria, cuando en este caso los hijos son mayores de edad (y ya lo eran en 2016, cuando se suscribió el convenio) y lo único que se indica en el convenio regulador es que continuarán residiendo, con ella, en lo que fue el domicilio conyugal. En el presente caso hay un plazo fijado implícitamente, pues, como se indica en el convenio, una vez que éste haya desplegado sus efectos («se hagan efectivos los acuerdos contenidos en el pacto Cuarto»), conllevará, para la vivienda adjudicada –en ese momento, pues hasta entonces es titularidad del otro consorte– la pérdida del carácter de domicilio conyugal, lo que comportaría necesariamente el cese del uso atribuido como tal. Además, como ya se ha expresado anteriormente, en el año 2016 los hijos eran mayores de edad (no hay guarda y custodia); y vivirán en dicho domicilio, declaración ésta más bien de intenciones, pues su vinculación jurídica para tales hijos carece de eficacia. Por ello, el defecto, tal y como se formula en la nota, no puede ser confirmado. Es indudable que existe un plazo implícitamente fijado y que, en tanto no se produzca la efectiva transmisión dominical de un inmueble que no es común, sino de uno de los esposos (que seguirá siendo por tanto el titular registral), ese uso convenido ha de desplegar su eficacia y puede acceder al Registro.

I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Vigo nº 6.

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 ser-

virse 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 se trata de la transmisión de una parcela de 25 áreas y 72 centiáreas de la que una superficie de 199 metros cuadrados y 8 decímetros cuadrados, está ocupada por una vivienda unifamiliar. De acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho cabe la posibilidad de que, en la indicada finca, que dispone de terreno no edificado, 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.

I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Elche nº 1.

EMPRENDEDOR DE RESPONSABILIDAD LIMITADA: LIMITACIONES AL EMBARGO DE SU VIVIENDA HABITUAL.

Se hace un análisis del régimen de limitación respecto de los embargos de la vivienda habitual del emprendedor de responsabilidad limitada.

La Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización establece en el Capítulo II de su Título I relativo al apoyo a la iniciativa emprendedora, un régimen especial de responsabilidad para los emprendedores personas físicas por deudas que traigan causa de su actividad (artículo 7). A la fecha de la calificación que da lugar a la presente, dicho régimen se caracteriza porque deja fuera del ámbito de responsabilidad universal del deudor emprendedor persona física, su vivienda habitual en los términos que resultan del artículo 8 de la ley. La norma exige, para poder beneficiarse de tal limitación, que el emprendedor haga constar en el Registro Mercantil su condición (artículo 9), con indicación de la vivienda, común o privativa, que resultará exenta de la responsabilidad derivada de deudas de origen empresarial o profesional, de modo que hecha constar la condición de emprendedor de responsabilidad limitada en el registro, se dé traslado al Registro de la Propiedad competente a fin de practicar la inscripción correspondiente y hacer efectiva su oponibilidad frente a terceros (artículo 10 de la ley). Practicada la inscripción en el folio particular de la finca, el efecto de limitación de responsabilidad impedirá la práctica de una anotación de embargo.

No procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación con los documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la Propiedad o Mercantil al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (*vid.* artículo 108 del Reglamento Hipotecario). Sin perjuicio de lo anterior y dados los términos del escrito de recurso, esta Dirección General considera conveniente poner de manifiesto que la mera omisión de la cualidad de emprendedor de responsabilidad limitada en la documentación empresarial no puede tener el efecto que se pretende de hacer desaparecer la limitación de res-

ponsabilidad a que se refiere el artículo 7 de la ley de continua referencia. No ocurre lo mismo respecto del incumplimiento de la obligación legal de depositar cuentas en el Registro Mercantil (artículo 11.2), pues la ley expresamente determina que, de producirse, el beneficio de limitación de la responsabilidad se pierde (artículo 11.3), si bien sólo en relación a las deudas de origen empresarial contraídas con posterioridad al plazo máximo para llevar a cabo el depósito, circunstancia que debe resultar del título de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 10.3 de la ley en relación al artículo 72 de la Ley Hipotecaria).

I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Vitigudino.

OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL.

Es imprescindible identificar la finca registral sobre la que se declara la obra nueva.

De la redacción del mismo se aprecia que sólo se está recurriendo el primer defecto reseñado en la nota de la registradora, relativo a la falta de concreción de cuál es la finca, o agrupación de fincas, sobre la que se declara y pretende inscribir la edificación que es objeto de división horizontal. Y sobre este extremo el recurrente argumenta en esencia que la obra nueva y división horizontal no se ubica sobre ninguna de las fincas que se citan en la escritura, sino sobre otras distintas. Por tanto, con ello no está realmente rebatiendo, sino confirmado, el defecto señalado por la registradora acerca de que no se concreta cuál es la finca o agrupación de fincas, de entre las descritas en la escritura calificada, sobre la que se ubica y declara realmente la edificación objeto de división horizontal.

I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Madrid nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES CON SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADA.

Para anotar un embargo sobre una finca ganancial estando la sociedad disuelta y no liquidada, debe acreditarse haber demandado a ambos cónyuges y sus respectivos herederos.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Se trata pues de la posibilidad de practicar una anotación preventiva de

embargo sobre una finca ganancial, estando disuelta y no liquidada la sociedad de gananciales. Hay tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral.

En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de una cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1, «in fine», del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.o, «in fine», del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria.

Resulta del mandamiento presentado, fechado el día 15 de febrero de 2022, que inicialmente el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 16/2018 únicamente se siguió contra la mercantil «Oriental Playa, S.A.» y contra don F. J. C.A. (quien falleció en el transcurso del mismo, el día 1 de febrero de 2021, dictándose el decreto que declara el embargo el día 27 de enero de 2022) y no contra los herederos de doña M. C. C. (fallecida antes de iniciarse el procedimiento; concretamente el día 20 de diciembre de 2016). Ahora bien, se infiere de la restante documentación aportada, –sucesivas diligencias de ordenación dictadas en el procedimiento número 16/2018– que los herederos de ambos causantes –sus cuatro hijos– se han personado en el procedimiento y han sido considerados como parte en el mismo.

No obstante, y como pone de manifiesto la registradora, es cierto que la documentación aportada por el recurrente de la que se deduce la intervención de los herederos de ambos cónyuges en el procedimiento y su condición de tales herederos no es documentación auténtica, sino que únicamente se han aportado fotocopias y notificaciones telemáticas al procurador de trámites procesales, razón por la cual no pueden considerarse acreditados esos extremos.

I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Moralarzal.

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

Las dudas sobre la identidad de la finca no pueden estar basadas exclusivamente en el hecho de que se han realizado alegaciones por algunos de los colindantes.

Uno de los supuestos en los que se permite el uso de la georreferenciación alternativa es el de la existencia de una inexactitud catastral. En ese caso, el dueño de la finca puede presentar una georreferenciación alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral. Su inscripción puede producirse, incluso en el caso de oposición de algún colindante.

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.

El registrador funda sus dudas en la identidad de la finca, exclusivamente en la mera existencia de la oposición de los colindantes registrales y catastral de la finca y parcela catastral correspondiente. La oposición de los colindantes se basa única y exclusivamente en la cartografía catastral inexacta, aportando la información que proporciona el geoportal del Colegio de Registradores. Pero, de las fotografías aportadas al expediente y de la cartografía oficial de la Comunidad de Madrid, se observa que la línea georreferenciada de la linde discutida se ubica sobre el límite físico del muro, cuestión que reconocen tanto el promotor del expediente recurrente como los colindantes opositores notificados. Así resulta también de la georreferenciación alternativa superpuesta sobre la ortofoto, evidenciando la existencia de una inexactitud catastral. Pero, determina también, siendo esta la cuestión esencial, la ausencia de un conflicto latente, pues las partes coinciden en que el lindero de delimitación de las respectivas propiedades es su muro separador. Y como ya se manifestó esta Dirección General en la Resolución de 5 de junio de 2022, son infundadas las dudas sobre identidad de la finca, basadas solo en la oposición del colindante sin la fundamentación necesaria.

I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Albuñol.

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

Las dudas sobre la identidad de la finca no pueden estar basadas exclusiva-

mente en el hecho de que se han realizado alegaciones por algunos de los colindantes, menos aun cuando se trata de propietarios sin título inscrito.

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. 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». 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».

Nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación del promotor ha provocado la oposición de determinadas interesadas, que no son titulares registrales de finca alguna, ni titulares catastrales de ningún inmueble. Sí aportan escritura de compraventa a su favor otorgada por el hermano del causante del promotor del expediente que dice haber adquirido la finca por compra a éste, sin haberse formalizado en documento fehaciente. Por todo ello, si a la debilidad del título de propiedad invocado por las opositoras, se le añade la inoponibilidad frente a tercero de los títulos de propiedad no inscritos debidamente, junto con la inexistencia siquiera de pronunciamientos o presunciones catastrales favorables a las opositoras, sino al contrario, favorables al promotor del expediente, la calificación registral negativa, que solamente se fundamenta en la existencia de esa oposición tan frágil documentalmente, ha de ser revocada, y estimado el recurso, sin perjuicio del derecho de las opositoras a acudir a los tribunales de Justicia para combatir la inscripción que eventualmente se produzca de la georreferenciación de la finca del promotor.

I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Ribadeo-A Fonsagrada.

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.

I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Barcelona nº 6.

HIPOTECA UNILATERAL: NATURALEZA.

La hipoteca unilateral, una vez aceptada, se somete a las reglas generales del resto de hipotecas, siendo preciso el consentimiento de su titular para inscribir cualquier modificación.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito.

Una vez la hipoteca unilateral ya ha sido aceptada, su regulación se somete a las reglas generales de las hipotecas, y, por tanto, cualquier modificación de la hipoteca, sea una novación o sea una subsanación de otra, requiere el consentimiento del acreedor –en este caso la Agencia Tributaria–, lo que nos lleva a analizar si este consentimiento resulta claro de la certificación aportada. Ciertamente, la interpretación del contenido de la «certificación de garantía» lleva a la conclusión de que consiente en las circunstancias que se modifican en la escritura que ahora se otorga.

I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Madrid nº 26.

RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: FIDUCIA "CUM AMICO".

Partiendo de la admisibilidad de la fiducia cum amico, la DG recuerda que para que el reconocimiento de dominio provoque la inscripción a favor del fiduciante es preciso, no solo que se exprese la causa, sino que intervengan el fiduciario y su esposa, dado que la inscripción se practicó con carácter ganancial.

En el supuesto de este expediente, resulta claro que el reconocimiento de dominio a favor del recurrente se halla sustentado en la existencia de la conocida figura de la «fiducia cum amico», ligada a las operaciones de compraventa y adiciones de herencia de la finca registral, y persigue en definitiva que se reconozca la titula-

ridad real al auténtico dueño, que adquirió precisamente por el título de adquisición que propició el negocio fiduciario. Pero, en el supuesto de este expediente, no se cuestiona la causa del contrato sino la concurrencia total de todos los interesados en el reconocimiento de la fiducia.

La doctrina de este Centro Directivo que ha quedado suficientemente expuesta es plenamente aplicable al presente caso, toda vez que en la escritura consta en forma expresa la causa de la adquisición onerosa y la existencia del pacto de fiducia; y consta el negocio jurídico, en este caso reconocitivo o declarativo, mediante el cual el fiduciario cumple la obligación (agotados los límites de la fiducia) de facilitar la inscripción a favor de los fiduciantes (respecto del fallecido, a favor de sus herederos), al confirmar la referida relación representativa. A la hora de restablecer la correspondencia entre la realidad y el Registro, no sería razonable que los mismos interesados hubieran de litigar para obtener por sentencia lo mismo que voluntariamente ya han otorgado en escritura de reconocimiento. Y todo ello sin merma de la salvaguarda de los pronunciamientos registrales a favor de los terceros de buena fe que desconocieran dicha inexactitud registral (un riesgo que debe asumir quien autorizó al representante a actuar en su propio nombre).

Ahora bien, entre los requisitos que, según la misma doctrina, son necesarios para la validez del reconocimiento de dominio está el consentimiento de los titulares fiduciarios –o sus herederos– y el consentimiento de los fiduciantes –o sus herederos–. Y aunque el recurrente alega que el representante fiduciario nunca llega a ser propietario, lo cierto es que en el Registro consta el inmueble inscrito desde 1980 a favor «de los cónyuges don E. V. L. y doña B. A. M., sin atribución de cuotas para su sociedad conyugal, por título de compra (...)». Esta apariencia y protección jurídica que concede el Registro no puede ser obviada. Más que una presunción de ganancialidad, se trata de una ganancialidad constatada.

I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Alcalá de Guadaíra 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.

I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Cullera.

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.

I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Alcázar de San Juan nº 2.

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO.

En el procedimiento de doble inmatriculación, el primer paso es que el registrador decida si existen o no indicios de esa situación patológica.

Este Centro Directivo ha de recordar, una vez más, que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad, de manera que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

La primera actuación del registrador ha de ser la de apreciar la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de que efectivamente exista doble inmatriculación, total o parcial; apreciación que habrá de efectuar examinando los libros del Registro, la aplicación registral para el tratamiento de bases gráficas y la cartografía catastral; poniendo el acento en que si decide no tramitar el expediente, su negativa deberá estar debidamente motivada.

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Madrid nº 19.

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

En el procedimiento de inmatriculación del 205 LH, si la finca estuviera ubicada en una zona afectada por una reparcelación, es necesario que se acredite la comunicación previa al órgano urbanizador. Si el registrador tuviera dudas sobre la posible invasión de otra finca ya inmatriculada, debe aplicar analógicamente el 199 LH y notificar a los colindantes para disipar dichas dudas.

En su desenvolvimiento en sede registral, y respecto a las fincas que constan inscritas, la iniciación de un procedimiento reparcelatorio debe ser publicado a través de la oportuna nota al margen de la última inscripción del dominio cada finca. La extensión de dicha nota lleva aparejada la expedición de la certificación registral de dominio y cargas que ha de incorporarse al expediente, lo que determina que la Administración actuante continuará con los titulares de las fincas o derechos que obren en la certificación los trámites del expediente y que los titulares posteriores a dicha nota no han de ser notificados de las incidencias del mismo. El que conste en el Registro iniciado el procedimiento no implica la imposibilidad de transmisión de las parcelas de origen que siguen operando en el tráfico inmobiliario y por lo tanto el folio de la finca de origen no se cierra ni por el inicio del procedimiento ni por su conclusión hasta que no se completa registralmente el proceso de subrogación real.

En cuanto a las fincas que no consten inmatriculadas, tanto el artículo 310.5 del texto refundido de la Ley de Suelo vigente cuando se otorgaron las escrituras, como el vigente artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, como el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, establecen que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación de fincas que carecieran de inscripción, ello implica la admisión de un procedimiento especial de inmatriculación que se desarrolla en el propio ámbito urbanístico y que cuenta por tanto con las garantías propias del proceso transformador. Bien es cierto que como dice el recurrente, no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Pero no puede obviarse que permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos. El registrador en este caso por tanto no puede calificar aisladamente los títulos presentados sin tener en cuenta la situación del suelo en que se ubican las fincas que le consta por el contenido de los libros registrales. Puede «procederse a la inscripción si por la Administración actuante, mediante la oportuna certificación, quedara acreditado suficientemente a juicio del registrador que los terrenos están comprendidos en el proyecto correspondiente, haciendo constar también si las fincas se incluyeron en la solicitud de extensión de la nota marginal a que hace referencia el artículo 5 del Real

Decreto 1093/1997, y que tiene conocimiento de la existencia los títulos de propiedad y de la intención de inmatricular los mismos.

En el caso que ahora nos ocupa, el interesado y ahora recurrente alega que por Acuerdo de 29 de abril de 2010 de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid la Administración actuante reconoce que tiene conocimiento de los títulos a través de los cuales se pretende la inmatriculación de las fincas. En dicha Resolución sólo se acuerda incluir al recurrente cautelarmente como titular de la parcela 144, pero no hacerlo como titular de la 114.

Pero con ello está quedando demostrado, al menos, que el interesado se ha personado para dar a conocer sus títulos de propiedad ante la administración actuante, y que ésta tiene conocimiento de los mismos y, con ellos, de la pretensión de inmatriculación.

Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, acaecida el 1 de noviembre de 2015, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha proclamado desde su Resolución de 17 de noviembre de 2015, y reiteradamente después, que hay que entender que el Título VI del Reglamento Hipotecario, dentro del cual se ubican los citados artículos 300 y 306, ha quedado íntegra y tácitamente derogado. Por ello, si tales dudas registrales sobre posible invasión de finca ya inmatriculada no pueden ser disipadas o confirmadas por la vía de recurso ante esta Dirección General (la Dirección General solo puede pronunciarse sobre si están suficientemente fundadas las dudas, pero no puede resolverlas), ni por la vía del ya derogado artículo 306 del Reglamento Hipotecario, hay que buscar la alternativa en la propia regulación legal introducida por la Ley 13/2015. Y aquí es donde puede entrar en juego la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello, compartiendo este Centro Directivo, en lo esencial, el razonamiento que ha quedado transcrito, procede confirmar el defecto relativo a la existencia de dudas fundadas sobre riesgo de posible doble inmatriculación, pero revocar la nota en cuanto que deniega acceder a la petición del interesado de que «en caso de dudas de la identidad de las fincas con otras inscritas, se solicita expresamente el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria para disipar dichas dudas».

I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Benabarre.

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

En el procedimiento del art. 199 solo cabe la denegación de la inscripción de la base gráfica si el registrador aprecia dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

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

No concurriendo las circunstancias que determinarían necesariamente una calificación registral denegatoria, procede analizar si el registrador ha fundado objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. La oposición de los colindantes, que no ven invadida su finca, con base gráfica registral y coordinada gráficamente con el Catastro, se basa en las afirmaciones relativas al cerramiento de una especie de camino de acceso, que más bien tiene la apariencia de servidumbre de paso, que tiene un origen legal, pero que en nada impide que se inscriba la georreferenciación catastral de la finca objeto del expediente. En conclusión, las dudas en la identidad de la finca no han sido fundamentadas debidamente por el registrador.

I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Inca nº 1.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los tramites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

En el supuesto de este expediente es evidente que las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna. En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación. Ello no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Utrera nº 1.

USUFRUCTO: EN FAVOR DE PERSONAS JURÍDICAS.

La norma que limita el usufructo en favor de una persona jurídica a 30 años, es imperativa.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, conforme al artículo 515 del Código Civil no puede constituirse el usufructo a favor de una sociedad por más de treinta años. La calificación debe ser confirmada. Con la finalidad de impedir las vinculaciones por el desdoblamiento de las facultades dominicales, el citado precepto legal prohíbe que se constituya el usufructo a favor de una persona

jurídica por más de treinta años. Es una norma imperativa que, junto con las propias previsiones negociales define el contenido y el alcance del derecho constituido (cfr., la Resolución de este Centro Directivo de 9 de diciembre de 2003 y Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de enero de 1968 y 15 de abril de 1988).

Tampoco puede entenderse que, como alega el recurrente, la norma del artículo 515 del Código Civil haya quedado derogada por lo establecido en el artículo 10.5.a), párrafo tercero, del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que se refiere al «usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado (...)». Esta norma tributaria es aplicable en aquellos supuestos en que la norma sustantiva permita la constitución de usufructo en favor de una persona jurídica por ese plazo superior a treinta años, como ocurre, por ejemplo, con el artículo 561-3, párrafo 4, del Código Civil de Cataluña.

I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Utrera nº 2.

USUFRUCTO: EN FAVOR DE PERSONAS JURÍDICAS.

La norma que limita el usufructo en favor de una persona jurídica a 30 años, es imperativa.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, conforme al artículo 515 del Código Civil no puede constituirse el usufructo a favor de una sociedad por más de treinta años. La calificación debe ser confirmada. Con la finalidad de impedir las vinculaciones por el desdoblamiento de las facultades dominicales, el citado precepto legal prohíbe que se constituya el usufructo a favor de una persona jurídica por más de treinta años. Es una norma imperativa que, junto con las propias previsiones negociales define el contenido y el alcance del derecho constituido (cfr., la Resolución de este Centro Directivo de 9 de diciembre de 2003 y Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de enero de 1968 y 15 de abril de 1988).

Tampoco puede entenderse que, como alega el recurrente, la norma del artículo 515 del Código Civil haya quedado derogada por lo establecido en el artículo 10.5.a), párrafo tercero, del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que se refiere al «usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado (...)». Esta norma tributaria es aplicable en aquellos supuestos en que la norma sustantiva permita la constitución de usufructo en favor de una persona jurídica por ese plazo superior a treinta años, como ocurre, por ejemplo, con el artículo 561-3, párrafo 4, del Código Civil de Cataluña.

I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Cartagena nº 1

HERENCIA: TRANSMISIÓN DEL DERECHO HEREDITARIO "IN ABSTRACTO".

La transmisión del derecho hereditario in abstracto, tanto referido a lo globalidad del patrimonio hereditario, como a un bien concreto, es susceptible de constatación registral por medio de anotación preventiva.

Si no se hubiera practicado la partición, concurriendo varios herederos, los herederos no tienen un derecho concreto en bienes determinados, sino que ostentan lo que se denomina derecho hereditario in abstracto. Es perfectamente posible el embargo del derecho hereditario, su anotación, adjudicación, gravamen y transmisión (cfr. artículos 1067 del Código Civil, 46 de la Ley Hipotecaria y 166.1.a2.o del Reglamento Hipotecario) (...), pero la posición jurídica de quien adquiere una cuota indivisa de una finca es diferente a la de quien adquiere un derecho hereditario, pues en este último caso, si bien el cesionario no adquiere cualidades personalísimas del heredero, sí adquiere su contenido patrimonial, activo y pasivo, referido al patrimonio hereditario en su globalidad y no a bienes concretos. Desde el punto de vista registral desde la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944, el derecho hereditario «in abstracto» en ningún caso es objeto de inscripción, sino únicamente de anotación preventiva.

Abordando ya el primer defecto señalado en la nota de calificación, relativo a que el comprador de derechos hereditarios no está legitimado para solicitar por instancia su anotación registral, dicho defecto ha de ser revocado, pues con la venta y transmisión del derecho hereditario del heredero al comprador, formalizada en escritura pública, se transmite también, de modo inherente a ello, la legitimación para solicitar su constancia registral en la misma forma (esto es, por anotación preventiva) y por la misma vía (esto es, bastando solicitud acompañada de los documentos del artículo 16 de la Ley Hipotecaria), sin que sea preciso obtener providencia judicial que así lo ordene. Así resulta también, con carácter general, de lo dispuesto en el artículo 6.

También ha de ser revocado el segundo defecto relativo a la imposibilidad de transmitir el derecho hereditario hasta que previamente se liquide la sociedad de gananciales. Es cierto que hasta la liquidación de la sociedad de gananciales no se podrá saber si la finca se adjudica en todo o en determinada cuota indivisa, a la herencia del causante generador de los derechos hereditarios que se pretenden transmitir, o incluso si no hay adjudicación de derecho alguno sobre dicha concreta finca a la citada herencia. Del mismo modo que hasta que no se efectúe la partición de la herencia, no se podrá saber qué bienes concretos o cuotas indivisas (o quizá ninguno) pasan finalmente a integrar y concretar el que hasta entonces era un mero derecho hereditario in abstracto de cada heredero. Por tanto, esa relativa indeterminación temporal concurre en ambos supuestos, que presentan indudable analogía entre sí.

La transmisión del derecho abstracto a la previa liquidación de la sociedad de gananciales del causante y del subsiguiente derecho hereditario relativo a la herencia de dicho causante, no están referidos a la totalidad de esos dos patrimonios (el patrimonio ganancial y el patrimonio o caudal hereditario), sino sólo a los derechos

abstractos en una concreta finca, la registral 65.448, integrante de ese patrimonio ganancial, y potencialmente integrante, en todo, en parte, o en nada, del patrimonio o caudal hereditario del esposo fallecido. El transmitente, conforme al principio general del derecho de «qui potest plus, potest minus» (es decir, que quien puede lo más, puede lo menos) puede decidir transmitir su derecho hereditario abstracto relativo a la totalidad, o a parte de un patrimonio, o incluso relativo a un bien concreto integrado en ese patrimonio. Por su parte, el adquirente de tal derecho abstracto sabe que su eventual concreción depende de un hecho futuro e incierto como es el del modo en el que se lleve a cabo la eventual liquidación y partición de la herencia. Por tanto, el negocio jurídico por el que un heredero transmite su derecho hereditario abstracto es, de no concurrir otros motivos, en principio válido.

En segundo lugar, procede analizar si nuestro derecho registral permite la constancia registral de cualquiera de esos dos tipos de transmisiones que estamos analizando y comparando. Para la primera de ellas, la transmisión del derecho hereditario abstracto relativo a la totalidad de un patrimonio (en este caso, el patrimonio o caudal relicto de una herencia), no cabe duda de la respuesta afirmativa, conforme al número 6 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y demás preceptos concordantes referidos más arriba. Y todas esas razones y utilidades por las cuales nuestro ordenamiento registral ha decidido permitir la constancia registral por anotación preventiva del derecho hereditario en abstracto y de su transmisión o gravamen, concurren, y en igual grado de efectividad e importancia, tanto si el objeto del negocio jurídico celebrado es transmitir el derecho hereditario abstracto sobre la totalidad de un patrimonio pendiente de liquidación, partición y adjudicación entre los distintos interesados, como si se transmite el derecho hereditario abstracto sobre un solo bien integrante de dicho patrimonio. Desde el punto de vista estrictamente registral, resulta que, registralmente, no hay diferencia alguna entre la anotación preventiva de transmisión del derecho hereditario practicada en el folio de una finca concreta, ya sea por ser tal finca uno más de los bienes incluidos dentro del caudal relicto al cual se refiere globalmente el negocio de transmisión del derecho hereditario en abstracto, ya sea por ser dicha finca la única a la que, en aplicación del principio de autonomía de la voluntad, se ha querido ceñir la transmisión de dicho derecho abstracto.

I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de San Clemente

VÍAS PECUARIAS: DESLINDE.

No puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento. En el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

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

Debe recordarse, como se indicó en 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 Administración es titular de facultades recuperatorias que vienen limitadas al ámbito estrictamente posesorio, quedando por ello excluida de las mismas toda cuestión que implique definición de derechos dominicales por venir éstas reservadas en exclusiva a la jurisdicción civil.

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

Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, 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 catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «*iuris tantum*» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes. Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de San Clemente

VÍAS PECUARIAS: DESLINDE.

No puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento. En el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

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

de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en 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 Administración es titular de facultades recuperatorias que vienen limitadas al ámbito estrictamente posesorio, quedando por ello excluida de las mismas toda cuestión que implique definición de derechos dominicales por venir éstas reservadas en exclusiva a la jurisdicción civil.

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

Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, 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 catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «*iuris tantum*» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes. Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de El Puerto de Santa María nº 2

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EFECTOS EN UN CASO DE PERMUTA.

No pueden equipararse los efectos que produce la resolución en un caso de permuta con los de la venta con precio aplazado.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. También ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (*vid.*, por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010,

7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016, 17 de febrero de 2017, 23 de mayo de 2018, 15 de octubre de 2019 y 9 de mayo de 2022), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y que han sido aportados al interponer el recurso). El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de otra idéntica o similar (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Tratándose de condiciones resolutorias, su incumplimiento purifica el contrato de modo que producirá sus efectos mientras que si se cumple, el contrato se resuelve produciendo los efectos previstos en el artículo 1123 del Código Civil. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que en tal supuesto, y fuera del caso de que la resolución haya sido reconocida por resolución judicial firme, la práctica de dichos asientos se caracteriza por los rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, de modo que deben rechazarse si no concurren los requisitos que para ello exige la ley (*vid.*, entre otras muchas, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de diciembre de 2021): aportación del título del vendedor, acreditación del requerimiento de resolución sin oposición (artículo 59 del Reglamento Hipotecario), y acreditación de haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario). Esta Dirección General ha afirmado de modo reiterado que la reinscripción a favor del vendedor exige en todo caso la consignación de las cantidades por aquél percibidas y no sólo en el supuesto de existencia de titulares de cargas posteriores, como consecuencia de los efectos *ex tunc* que en relación a la restitución de prestaciones determina el artículo 1123 del Código Civil (como excepción *vid.* Resolución de 29 de agosto de 2019).

En el supuesto que da lugar a la presente, tratándose de una permuta, se aplican las reglas anteriores (1541 del Código Civil), aun cuando no ha existido un pacto expreso de *lex commisorio* pero sí de resolución en caso de incumplimiento de la condición, lo que efectivamente ha ocurrido como declara la resolución judicial de la Audiencia Provincial confirmada por el Tribunal Supremo. Piénsese que la posición jurídica de la actora en el recurso civil, la sociedad Grupo P.R.A., SA, no es equivalente al del vendedor con garantía de condición resolutoria sobre el precio aplazado. Como se ha expuesto, en este último supuesto el transmitente vendedor debe restituir el precio recibido al tiempo de la resolución mientras que en el supuesto de hecho la sociedad actora no recibió dinero alguno, sino que su obligación de restitución se agota en la devolución de las dos fincas que recibió como consecuencia del contrato de permuta. En definitiva, ni la posición jurídica de la sociedad que actuó como actora y ahora recurrente es equivalente a la del vendedor con garantía de condición resolutoria sobre el precio aplazado (cuya obligación de restituir se agota en las dos fincas que recibió), ni los titulares de cargas posteriores de la finca 2.283 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 ostentan un derecho de subrogación sobre la cantidad en su día entregada que pueda impedir la reinscripción a favor de aquella.

I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Valladolid nº 2

HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

En la partición de herencia es necesario la intervención de lo legitimarios no herederos, si se trata de un sistema de legítima es «pars hereditatis», «pars bonorum» o «pars valoris bonorum».

Ciertamente, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». La necesaria intervención del legitimario ha sido exigida, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1989, que reconoce las acciones que corresponden a los legitimarios. Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 2 de agosto de 2016, cuando la legítima es «pars hereditatis», «pars bonorum» o «pars valoris bonorum», el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede interponer el juicio de testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador-partidor.

En el presente supuesto, hay que distinguir las sucesiones que se causan en el mismo. En la sucesión del esposo, primer causante, están llamadas, la viuda como heredera, y la madre del causante como legitimaria; intervienen, por tanto, el hermano heredero de la viuda y los interesados en la sucesión de la madre del causante, entre las que se encuentran las dos legitimarias, hijas de ésta, hermanas del primer causante. En la sucesión de la madre del primer causante -que accede a la sucesión de su hijo como legitimaria-, son llamados sus nietos, unos como herederos y otro como legatarios, que intervienen todos en la escritura. Pero también son llamadas las dos hijas de la madre como legatarias de su legítima estricta. En la sucesión de la viuda interviene el hermano heredero único y no hay legitimarios, por lo que nada se señala en la calificación. Así, la discrepancia que motiva el recurso versa sobre si la intervención de las hijas legatarias de legítima estricta de la madre legitimaria del causante deben intervenir en la herencia de su hermano y como consecuencia en la herencia de la viuda de éste, o por el contrario no es necesaria tal intervención.

I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE 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.

I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Alhama de Granada.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA Y NO LIQUIDADADA.

No cabe anotar un embargo de la mitad indivisa de una finca ganancial estando la sociedad de gananciales disuelta y no liquidada demandando solo al cónyuge deudor.

Esta Dirección General, en las Resoluciones citadas en los precedentes «Vistos», se ha referido a supuestos como el que ahora nos ocupa, indicando en tales casos que «lo que no cabe nunca es el embargo de mitad indivisa del bien, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos». No corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa de todos y cada uno de los bienes que integran la sociedad de gananciales y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

En cuanto a la posibilidad de embargar bienes de la sociedad ganancial en liquidación, se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, que también han sido objeto de estudio en numerosas resoluciones. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6.o y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicar-

se en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1, «in fine», del Reglamento Hipotecario). Y, en tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1, «in fine», del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis.

Lo que no cabe nunca es el embargo de la mitad indivisa del bien que se dice pertenecer al cónyuge deudor, pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente.

I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Málaga nº 4.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se recuerda la doctrina sobre la demanda frente a la herencia yacente, a partir de la STS de 9 de septiembre de 2021.

En los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador (sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso); sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso para su nueva calificación por el registrador.

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiem-

bre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente. Advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC.

A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Toledo nº 2.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO.

En una escritura de partición de herencia en la que alguno de los herederos lo son por derecho de transmisión, es preciso aportar el título sucesorio que acredita que estos tienen tal condición.

En el presente supuesto, aun cuando se expresan las normas aplicables de las que resultan los plazos para la impugnación, no consta la expresión del número de los días hábiles en los que ha de procederse a la presentación del recurso. No obstante, conviene tener en cuenta que se ha presentado el recurso en plazo, no se ha creado indefensión, y cabe la tramitación del expediente ya que se expresa suficientemente la razón que justifica la calificación negativa, así como la norma aplicable a los recursos y medios de impugnación de la que resultan los plazos para su ejercicio, de modo que el interesado ha podido alegar en plazo cuanto le ha convenido para su defensa, como sucede a la vista del contenido del escrito del recurso. Conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros

motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

La necesaria claridad de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento Hipotecario prescriben para los asientos, hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado. En el concreto supuesto hay que distinguir, por una parte, las incongruencias señaladas, que son consecuencia de una discrepancia entre el relato de los antecedentes de hecho del auto de declaración de herederos del Juzgado y la parte dispositiva del mismo, habiéndose aclarado en el cuaderno particional que, en el primer caso, fue un error mecanográfico el que obvió a la heredera doña M. L. T. R., que no obstante fue considerada como tal en la partición y se han verificado adjudicaciones a su favor; en el segundo caso, la partición se ha hecho considerando a seis sobrinos hijos de doña H. L. R. H., señalados en la parte dispositiva, aun cuando en la parte expositiva mencionaban solo cinco. Pues bien, respecto de estas discrepancias, en el cuaderno particional se aclaran y subsanan las mismas, ha sido aprobado judicialmente y, en consecuencia, se ha de revocar este defecto señalado.

Como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 12 de noviembre de 2011, la diferencia entre el testamento o el contrato sucesorio y la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, es sustancial. En estas últimas lo relevante es la constatación de determinados hechos –fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.– de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro. Desde esta perspectiva, la calificación del título sucesorio, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme a los medios y límites fijados en el mismo, ha de ser integral.

En la escritura de protocolización de operaciones particionales cuya calificación motiva el presente recurso, la segunda parte del primer defecto señala que no se acompañan al título presentado los documentos necesarios para determinar quiénes han de concurrir a la sucesión deferida por «ius transmisiones» de algunos de los sobrinos llamados como herederos. Ciertamente, en la escritura de protocolización de operaciones particionales, con los documentos aportados o acreditados, no se determina suficientemente quienes han de concurrir a esas sucesiones deferidas por el «ius transmisiones» a favor de los herederos de los sobrinos fallecidos y herederos a su vez en la herencia del primer causante.

El segundo de los defectos señala que no constan las circunstancias identificativas de los adjudicatarios, no sólo de los indeterminados, sino de todos. El artículo 51.9.aa) del Reglamento Hipotecario es expresivo suficientemente de lo exigido en la calificación: «Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad (...)». En consecuencia, no puede más que confirmarse el defecto señalado.

La inscripción parcial de un documento tiene como presupuesto que el pacto o estipulación rechazados no afecten a la esencialidad del negocio. En el caso de este expediente, se ha solicitado expresamente la inscripción parcial y con ella no se afecta a la esencialidad de algunas de las adjudicaciones indivisas. En consecuencia, procede la inscripción parcial del título respecto de los herederos debidamente determinados y acreditado su título sucesorio.

I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Nules 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.

I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Benalmádena 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 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.

I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Jerez de los Caballeros.

ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: LIMITACIONES A LAS ADQUISICIONES POR CIUDADANOS NO COMUNITARIOS.

La autorización militar previa solo se exceptúa para los no comunitarios en los casos de inmuebles sitos en suelo urbanizado, lo cual habrá que acreditar.

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

No obstante, lo cierto es que no se ha acreditado que el terreno cumpla con tales requisitos. Cuando se trata de terrenos procedentes de instrumentos de ordenación urbanística, reflejados en el Registro, la acreditación va implícita. Pero ello no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente. Como reconoce la propia recurrente, la innecesariedad de la autorización militar, para la adquisición de terrenos por ciudadanos no comunitarios, no se extiende a los terrenos rústicos o no urbanizables. Y ello, aunque cuente con alguna edificación aislada. Pero ello no implica necesariamente que la legislación urbanística les atribuya legalmente la condición de suelo urbanizado en los términos a que se refiere el artículo 21, números 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Para ello será preciso acompañar la correspondiente calificación urbanística de la finca expedida por la Administración pública competente que lo acredite. Tampoco el hecho de que en el Registro se describa como urbana, es un elemento definitivo, pues no es la descripción registral la acreditativa de tal condición, salvo que se hubiera incorporado certificado de la calificación urbanística de la finca (cfr. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria).

I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de O Barco de Valdeorras.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS SEGÚN SU ORDEN DE PRESENTACIÓN.

Estando vigente un asiento de presentación se suspende la calificación de los títulos contradictorios presentados con posterioridad.

Estando vigentes asientos de presentación anteriores, lo procedente es aplazar o suspender la calificación del documento presentado posteriormente mientras no se despachen los títulos previamente presentados, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2 del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, y así resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto de este expediente, parece claro que nos encontramos ante títulos contradictorios o incompatibles entre sí, relativos a las mismas fincas, por lo

que no es posible inscribir el presentado en tercer lugar hasta que no caduque la vigencia de los asientos de presentación practicados con anterioridad. Por lo que no sólo no procede inscribir dicho título presentado después, sino que ni siquiera procede todavía calificarlo en cuanto al fondo, a la vista del artículo 18 de la Ley Hipotecaria antes citado.

I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Benissa.

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN ALEMÁN RESIDENTE EN ESPAÑA.

Aunque según nuestra legislación no es obligatorio aportar el certificado de últimas voluntades diferente del español, según las circunstancias del caso pudiera ser adecuado exigirlo.

Se dan las siguientes circunstancias: la causante otorgó su último testamento en España el día 7 de julio de 2020, inmediatamente después de unos meses de pandemia y consiguiente limitación de movimientos (previamente había otorgado tres más en nuestro país) y falleció el día 7 de agosto de 2021. En su testamento hizo «*professio iuris*» en favor de su ley nacional, la alemana, constando el instrumento en ambas lenguas y en presencia de traductor; manifestó que carecía de descendientes y que se encontraba casada en únicas nupcias con don S. B, manifestación que se repite en la escritura de adjudicación de herencia. Instituye heredero universal a un tercero, que queda, por la cláusula tercera de su testamento, facultado para pagar en metálico los derechos legitimarios, caso de ser reclamados por los herederos forzosos. Se otorga en España, con base en ese testamento escritura de adjudicación de herencia. En ella no se hace referencia al eventual pago de legitimas en metálico según la ley personal de la causante.

Tras la publicación del Reglamento, como observan tanto la registradora como el notario recurrente, este Centro Directivo ha ido matizando la necesidad de aportación complementaria de certificado del registro de actos de última voluntad distinto del español o su innecesaridad –por inexistencia de Registro testamentario o por su no obligatoriedad–. Ahora bien, dada la posibilidad de elegir en disposición «*mortis causa*» la ley de la nacionalidad o una de las nacionalidades del causante, se plantean ahora las consecuencias de la «*professio iuris*» respecto del título sucesorio.

En España, en implementación del Reglamento (EU) n.º 650/2012 (disposición final primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil,) se dio nueva redacción al artículo 14 de la Ley Hipotecaria para dar carta de naturaleza al certificado sucesorio europeo, pero sin modificar, en ningún momento, las normas reglamentarias: artículos 76 y 78 del Reglamento Hipotecario. Por lo tanto, no existe en la normativa interna una exigencia de aportar certificado distinto al español, ni interpretación extensiva no prevista en el texto reglamentario. No obstante lo anterior, con base en el principio de seguridad jurídica y de responsabilidad de las autoridades sucesorias, la exigencia de su incorporación a la escritura de adjudicación de herencia puede ser analizada en algunos casos, de suerte que, limitadamente, sea precisa su obtención cuando sea evidente que, vistas

las concretas circunstancias concurrentes, deba solicitarse además del registro de actos de última voluntad español el del país de la nacionalidad del causante extranjero; algo que no ocurre en el concreto caso ahora analizado, con las circunstancias antes reseñadas, en especial el hecho de que, aun siendo aplicable la ley alemana, la causante tuviera residencia en España.

I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Benissa.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: LIMITACIONES DERIVADAS DE LA NORMATIVA DE CARRETERAS.

Las limitaciones legales derivadas de la legislación de carreteras han de ser tenidas en cuenta por el registrador al inscribir una obra nueva por antigüedad, aunque no consten inscritas.

El presente expediente tiene por objeto analizar la procedencia de inscribir la ampliación de una edificación ya existente, que se declara por antigüedad, cuando la finca linda con una carretera autonómica valenciana (aproximadamente 8 metros según la registradora) y puede encontrarse afectada por la servidumbre legal de protección, pero se aporta un informe favorable del órgano titular de la carretera.

Cuando el artículo 28.4 del texto refundido, impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general, no puede interpretarse en el sentido de que verifique que dicha servidumbre no conste en los asientos del Registro, pues dicha constancia no está contemplada de forma expresa ni con carácter general y obligatorio, y tampoco que tal afectación no resulte del título, pues una norma que tiene un marcado carácter de control preventivo no puede descansar en su efectividad práctica exclusivamente en la cooperación activa del propio destinatario de la norma como interesado en la inscripción.

Por todo ello, la declaración de la concreta situación administrativa de la edificación conforme a ese estatuto particular derivado de su colindancia con carretera requerirá la oportuna resolución administrativa del órgano que tenga atribuida la competencia sobre la misma, pues sólo así podrá cumplirse el requisito impuesto por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, esto es, no afectar a servidumbre de uso público general. En el presente caso, se aporta informe de la Diputación Provincial de Alicante, como órgano titular de la carretera. A la vista de ese pronunciamiento puede considerarse cumplido el requisito impuesto por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en cuanto a la necesaria intervención administrativa favorable del órgano competente sobre la carretera.

I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Pedreguer.

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

Procede la denegación de la inscripción de la base gráfica si el registrador aprecia la existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Procede recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, expresada en Resoluciones como las de 5 de octubre de 2021 y 8 de junio de 2022, entre otras, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y es que, el expediente del artículo 199 se ubica dentro del Título VI de la Ley Hipotecaria, que lleva por rúbrica «de la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica», por tanto, el presupuesto objetivo del mismo es la existencia de una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica.

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

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

La registradora aplica correctamente la doctrina de este Centro Directivo sobre la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas, y es ajustada a Derecho su nota de calificación.

I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Registro de Alzira.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

No puede practicarse la inscripción de una obra nueva por antigüedad si consta al registrador que se halla ubicada en suelo de especial protección en el que se aplica el régimen de imprescriptibilidad.

La Dirección General se ha pronunciado en reiteradas ocasiones respecto

al régimen de inscripción de las obras nuevas por antigüedad declaradas en fincas ubicadas en suelo clasificado como rural de especial protección, siendo doctrina reiterada aquella por la cual, si el registrador llega a la conclusión, debidamente fundamentada, de que la edificación se ha realizado sobre terreno calificado con régimen especial (sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, suelo no urbanizable especial...) no cabrá la consolidación de la obra por antigüedad. Sin embargo, como declaró la Resolución de 18 de octubre de 2018 esta doctrina no es aplicable al caso de que la finca esté sujeta a algún tipo de régimen especial que declare el régimen de imprescriptibilidad de la infracción urbanística, si la obra se terminó antes de la vigencia del régimen de imprescriptibilidad.

De modo que, a la vista de la reciente jurisprudencia debe confirmarse la calificación de la registradora, salvo que resulte acreditado por certificación del Ayuntamiento, como órgano competente en materia de disciplina urbanística, que la obra se encuentra consolidada y no sujeta a acción de restablecimiento de legalidad.

I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Nules nº 2.

PODERES PREVENTIVOS: RESEÑA DEL PODER.

En el caso de los poderes preventivos no solo hay que hacer la reseña del poder en sí, sino también de los documentos que justifican su aplicabilidad como medida de apoyo a la discapacidad.

Los denominados poderes preventivos se han conceptualizado como negocios jurídicos de apoderamiento que responden a la voluntad de una persona (poderdante o mandante) que, en previsión de una futura situación de pérdida –más o menos acusada– de su capacidad, dispone facultar a otra u otras personas para actuar válidamente en su nombre en distintos ámbitos.

En el nuevo régimen legal resultante de la reforma operada por la Ley 8/2021, los poderes y mandatos preventivos se configuran como categoría particular de las medidas voluntarias de apoyo a las personas con discapacidad, diferenciando entre las dos modalidades de poderes preventivos que se venían utilizando en la práctica: los poderes en los que el poderdante incluye una cláusula de subsistencia del poder si en el futuro precisara apoyo en el ejercicio de su capacidad (poder prorrogado), así como los poderes otorgados por una persona sólo para el supuesto de que en el futuro precisare apoyo en el ejercicio de su capacidad (poder de protección). En relación con esta segunda modalidad de poderes preventivos (los que doctrinalmente se han considerado más propiamente como tales poderes preventivos), para acreditar que se ha producido la situación de necesidad de apoyo se estará a las previsiones del poderdante, con posibilidad de que el cumplimiento de estas se garantice mediante acta notarial que, además del juicio del notario, incorpore un informe pericial al respecto.

Respecto de la fundamentación de la calificación impugnada, debe tenerse en cuenta que el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de

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

En el presente caso el notario autorizante de la escritura de aceptación y partición de herencia ha reseñado el documento auténtico del que nacen las facultades representativas. No obstante, al tratarse de un poder preventivo –si bien otorgado con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 8/2021– debe tenerse en cuenta que, como antes se ha apuntado, para acreditar que se ha producido la situación de necesidad de apoyo se estará a las previsiones del poderdante, como establece el artículo 257 del Código Civil respecto del poder otorgado solo para el supuesto de que en el futuro precise apoyo en el ejercicio de su capacidad, según el cual «para garantizar el cumplimiento de estas previsiones se otorgará, si fuera preciso, acta notarial que, además del juicio del Notario, incorpore un informe pericial en el mismo sentido». En todo caso, para la realización de ese control, será necesaria la exhibición de un certificado médico (de fecha próxima al negocio jurídico en el que se va utilizar dicho poder preventivo), o el uso de cualquier otro medio admitido en derecho que permita al notario concluir que el poderdante ha devenido en una situación de necesidad de apoyo, o de que se cumplen las previsiones del poderdante con respeto a su voluntad expresada.

En el presente caso, al añadir el notario que junto con copia autorizada de la escritura de poder se le exhibe un «certificado médico» sobre la poderdante, sin reseñar fecha, autor ni objeto, y al haberse incorporado a la escritura, un documento administrativo fechado en 1990 y titulado «calificación de minusvalía», debe concluirse que faltan en la escritura calificada la claridad y precisión exigibles para que no haya lugar a dudas sobre el hecho de que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas, y para que la registradora pueda apreciar que el título autorizado contiene los elementos que permiten corroborar que el notario ha ejercido dicho control.

I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Benissa.

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

En aplicación del art. 80 del RD 1093/1997 el registrador ha de denegar la inscripción de una segregación cuando ha recibido resolución que declara la nulidad del acto divisorio emitida por el órgano de la comunidad autónoma competente.

Como ha reiterado este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en «Vis-

tos»-, corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Nada obsta a tal denegación, a que, como ocurre en el presente caso, el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesariedad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

Habiéndose remitido al registrador resolución declarativa de la improcedencia de la segregación, por vulneración de la normativa agraria, dictada por el órgano autonómico competente, en el cauce procedimental del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no cabe sino denegar la inscripción solicitada, sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente de la Administración sobre la procedencia de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995, mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias en el seno del procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes. La nulidad inicialmente declarada por la Administración competente no puede considerarse obstativa de una nueva resolución de signo diferente.

Tienen razón las recurrentes al considerar que la documentación aportada con posterioridad, un informe técnico municipal en el que se observan deficiencias a subsanar para conceder la licencia de obras presenta la suficiente entidad para poder justificar el inicio de un nuevo procedimiento conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 y remitirla al órgano competente para apreciar las excepciones. Por lo que formalizándose una segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo y no habiendo obtenido pronunciamiento favorable de la Administración Agraria no puede procederse a la inscripción como sostiene la registradora, por lo que sólo en este sentido se confirma su calificación.

I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Murcia nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar el Registro por existir un error en alguno de los títulos ya inscritos es necesario rectificar dichos títulos con los requisitos que establece el art. 153 del RN.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En

el presente caso la registradora ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en Resoluciones de este Centro Directivo, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Así pues, son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Si, como se expresa en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, se produjo un error en los títulos anteriores al reflejar en cada uno de ellos unas fincas que no eran las que se vendían, y más aún, haciéndose una subsanación del segundo de ellos que ha hecho que accediera al Registro una finca que no era la correcta, se trata de un defecto o error en dichos títulos a los que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial».

Por otra parte, la rectificación de escrituras debe cumplir un procedimiento regulado en el artículo 153 del Reglamento Notarial. Toda rectificación de una escritura pública debe ser realizada con el consentimiento de todos los otorgantes o de sus causahabientes, pudiéndose realizar mediante el otorgamiento de nueva escritura ante cualquier notario o por diligencia ante el mismo notario autorizante –si éste la autoriza– o su sucesor o sustituto en el protocolo. En el presente supuesto se trata de un error en los títulos inscritos, que para su subsanación por la sola voluntad de los interesados requiere la previa rectificación de dichos títulos, debiendo acudir a las normas del Reglamento Notarial citadas, que exigen el consentimiento de todos los otorgantes.

I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Cuenca.

EXPEDIENTE JUDICIAL DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Los expedientes judiciales de dominio se seguirán sometiendo a la legislación anterior, salvo en cuestiones como la exigibilidad de licencia o la necesidad de

georreferenciación de fincas en casos de segregación o agrupación llevada a cabo en el propio expediente, materias que se someten a las normas vigentes en el momento de presentar el documento a inscripción.

Antes de analizar los defectos planteados por el registrador, en primer lugar, debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

El primer defecto que opone el registrador debe ser confirmado. Ciertamente el documento no describe las circunstancias mínimas para realizar las operaciones registrales que resultan necesarias para la inscripción de la finca cuyo dominio se declara justificado, en particular, la segregación respecto a las fincas registrales 408 y 409 del Libro de Arcas y posterior agrupación de las respectivas superficies segregadas para su inscripción como finca independiente. La necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado.

Del mismo modo debe confirmarse el defecto relativo a la necesidad de aportar la representación gráfica de la finca agrupada. Cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las modificaciones de entidades hipotecarias (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Misma suerte debe seguir el defecto relativo a la necesidad de acreditar la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad.

Respecto al último defecto opuesto por el registrador, ser la inscripción solicitada de cancelación de menos de treinta años de antigüedad y no constar declarado en el auto el cumplimiento de lo exigido por el artículo 202, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, también debe ser confirmado.

I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Madrid nº 25.

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

La rebaja de la mayoría necesaria para adoptar acuerdos respecto de las restricciones en materia de viviendas de alquiler turístico no es aplicable a otros supuestos como la hospedería o las residencias de estudiantes.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, la argumentación en que se fundamenta la calificación expresa suficientemente la razón que justifica la negativa del registrador a la práctica de la inscripción, de modo que la interesada ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

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.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es el de hospedería o viviendas turísticas en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, o residencias de estudiantes, a los que se refiere la norma estatutaria debatida.

I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Inca nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

El principio de prioridad registral tiene plena aplicación en los procedimientos de incorporación de la base gráfica de una finca, de suerte que tendrá preferencia en la calificación y despacho la georreferenciación primeramente presentada, con independencia de que sea alternativa y la que se ha presentado en segundo lugar sea catastral.

El principio de prioridad es aquel en virtud del cual se determina la preferencia en el orden de despacho de dos o más títulos, que están presentados y pendientes de despacho y se refieren a un mismo inmueble, siendo preferente en el despacho el que se ha presentado con anterioridad, o cuando así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados por parte del registrador.

Y aunque, ciertamente, el principio en su vertiente literaria se refiere a una

misma finca, tiene una vertiente geográfica, en virtud de la cual los títulos pueden referirse a fincas con georreferenciación contradictoria. Esa vertiente geográfica se extrae de lo dispuesto en la regla octava del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria que hace suyo este principio, en sede del expediente de dominio al disponer: «Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo». La regla citada es también aplicable al expediente del artículo 201. Por ello, no hay razón para que no pueda aplicarse también al caso de vigencia simultánea de asientos de presentación referidos a expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de contenido contradictorio entre ellos.

Como ya se declaró en la Resolución de 31 de mayo de 2022, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título Sexto de la Ley Hipotecaria. El procedimiento de subsanación de discrepancias, que no produce efectos jurídicos porque no tiene trámite de calificación o control de legalidad, solo pretende subsanar la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria, para determinar la existencia de una capacidad económica distinta de la que es objeto de tributación. Y aunque los datos del Catastro se presumen ciertos, como dispone el artículo 3.3 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, ello se entiende sin perjuicio de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad que prevalecerán en todo caso.

Y cuando dos georreferenciaciones, de origen alternativo y catastral, tienen asientos de presentación coetáneos y presentan realidades contradictorias, la aplicación de los principios hipotecarios, esencialmente el de prioridad registral, en su vertiente geográfica, determinan que la preferencia no viene marcada por el origen de la georreferenciación, sino por el momento de la presentación en el Registro, lo que obliga al Registrador a despachar la primeramente presentada y, una vez terminada la vigencia del asiento de presentación previo en el tiempo, podrá despachar la presentada con posterioridad.

I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Icod de los Vinos.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: POSIBILIDAD DE DESLINDE PARCIAL EN LA TRAMITACIÓN. DE ESTE EXPEDIENTE.

En el procedimiento del art. 199 es posible que los titulares de fincas colindantes lleguen a un acuerdo que concluya en un deslinde total o parcial, sin necesidad de acudir al expediente judicial o notarial.

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. 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». 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».

En el presente caso, tras haberse efectuado por el registrador las notificaciones del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y constar oposición de los titulares de dos fincas registrales, el promotor del expediente, por una parte, formaliza un acta de deslinde consensuado con el titular de la primera finca, en documento privado, y con firmas autenticadas por el registrador, expresivo de las coordenadas del tal deslinde parcial; y por otra parte, otorga un «acta de consentimiento», también en documento privado, en la que el promotor, cuya firma autentica el registrador, presta su consentimiento a las coordenadas de la linde que (dice) manifestó en su oposición el titular de la segunda finca registral, a saber, «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.». Y dicho promotor, al amparo del propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que permite consensuar los deslindes ante el registrador sin necesidad de acudir al deslinde ante notario del artículo 200, expone al registrador que «con tales deslindes se da cumplimiento a lo previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, quedando solventada la oposición» y solicita «la reanudación de la tramitación (...) hasta la conclusión del expediente con la rectificación de la descripción literal de la finca».

Por ello, como tesis general y de concepto, el acuerdo ante el registrador, con firmas autenticadas por éste, que además deberá asegurarse de la prestación del consentimiento por las partes de modo libre e informado, es uno de los medios

hábiles para formalizar un deslinde entre colindantes, resolviendo así la posible controversia previa entre ellos, como de manera específica prevé el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria y de manera más genérica el artículo 103 bis sobre posibilidad de conciliación ante el registrador de cualquier controversia. Por ello, ha de ser revocado el defecto señalado en la nota de calificación recurrida según el cual no concurría procedimiento hábil para el deslinde y había que acudir necesariamente al deslinde judicial o ante notario.

Cuestión distinta sería si, como parece probable, pero no resulta de la nota de calificación, el asiento de presentación con el que se inició el procedimiento registral del artículo 199 (en concreto, el asiento 600 del Diario 81, de fecha 12 de agosto 2020, y que dio lugar a nota de calificación negativa de fecha 19 de julio de 2021) ya estuviera caducado y cancelado cuando se presenta la instancia con el deslinde y la conformidad, en cuyo caso ya no sería posible realizar más trámites ni actuaciones bajo la vigencia de un asiento que ya estuviera caducado, sino que la instancia ahora presentada acompañada del «acta de delinde» y del «acta de consentimiento» ya no podría ser tratada con un documento complementario del mismo asiento de presentación, ya caducado, sino que requeriría la práctica un nuevo asiento de presentación.

Por último, queda por analizar el defecto relativo a la falta de consentimiento por parte de «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.», como titular registral de una finca que formuló oposición en la tramitación del procedimiento del artículo 199. Ciertamente, no consta que ningún representante de dicha entidad suscriba, y menos aún que el registrador autentique tal hipotética firma, el documento que aporta ahora el promotor. Pero es que, en este caso, el promotor, y ahora recurrente, lo único que dice pretender es rectificar su solicitud inicial de georreferenciación por la vía del artículo 199 para acomodarla, respetándola, a la oposición ya formulada por «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.».

A este respecto, y a pesar de su obviedad, debe señalarse que cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, es decir, que como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, con expresión plenamente aplicable al procedimiento del artículo 199, «si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse». Por tanto, por imperativo legal, tanto la aplicación gráfica registral homologada como el geoportal registral, y en su caso, también programa de gestión registral informatizada que interopera con aquéllos, habrían de adaptarse en lo pertinente para no impedir, sino admitir y gestionar adecuadamente, lo que la ley expresamente permite, esto es, inscribir el deslinde o georreferenciación parcial de cualquier finca.

La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor

consideración.

I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Zaragoza nº 8.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EN CASOS DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES SOCIETARIOS.

Por aplicación de principio de tracto sucesivo, es necesario que se inscriba la transmisión previa de la hipoteca objeto de novación como consecuencia de la fusión previa de la entidad bancaria originariamente titular. No obstante, aunque en la escritura de novación no se recojan adecuadamente los datos de esa fusión, no será preciso si los mismos datos resultaren del propio de Registro o del Registro Mercantil.

El plazo para interponer el recurso contra la calificación negativa, en caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sólo respecto de él y sólo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, es el plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria que se computa no desde la notificación de la calificación negativa inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos.

Por su parte, la cuestión de fondo planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos –principalmente de créditos y préstamos hipotecarios– producidos como consecuencia de modificaciones estructurales de entidades bancarias y financieras con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento.

Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura

cuya inscripción se pretende.

En la escritura de novación de préstamo hipotecario objeto de calificación, que origina el presente recurso no se menciona al «Banco Español de Crédito, S.A.», y menos aún los negocios jurídicos por los que sus titularidades pasan al «Banco Santander, S.A.»; pero la consulta del Registro Mercantil permite comprobar que hay sucesión universal, en la personalidad jurídica de «Banco Español de Crédito, S.A.» a «Banco Santander, S.A.». Además, se trata de una sucesión universal que, por la importancia de ambas entidades y enorme implicación en la contratación de préstamos hipotecarios, consta también reflejada en numerosos asientos de todos los registros de la Propiedad. En conclusión, aunque sea conveniente, no es necesario que los particulares de una sucesión universal societaria consten relacionados en una escritura de novación o cancelación de hipoteca, a los efectos de cumplir con los requisitos del tracto sucesivo abreviado, sino que es suficiente con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o resulten de la consulta al Registro Mercantil.

I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Guía de Isora.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través

de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los petitionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los tramites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

En el supuesto de este expediente es evidente que las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna. En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación. Ello no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Arona.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple

informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los tramites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

En el supuesto de este expediente es evidente que las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna. En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación. Ello no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Guía de Isora.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del

Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los trámites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

En el supuesto de este expediente es evidente que las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna. En consecuencia, procede confirmar la nota

de calificación. Ello no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Valencia nº 8.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE.

Por aplicación del principio de tracto sucesivo, no es inscribible la partición de herencia si la finca no se halla inscrita a favor del causante.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales.

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208). Ciertamente, en caso de derecho de transmisión, la finca pasa directamente del primer causante al transmisario, pero una cosa es el título sucesorio de éste –que es lo que se menciona en el cuaderno particional–, y otra la adjudicación de la herencia que se produce como consecuencia del mismo, y esto último es, lo que la registradora pide se acredite.

I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Albarracín.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: INSCRIPCIÓN DE CAPITULACIONES EN EL REGISTRO CIVIL.

De acuerdo con el art. 26 del RRC, para inscribir en el Registro de la Propiedad un bien sujeto a un régimen económico pactado en capitulaciones es necesario que estas consten antes inscritas en el Registro Civil.

El registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, y dado el principio de independencia en su ejercicio, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito.

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

I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Alicante nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Practicado un asiento no cabe su rectificación si el consentimiento de su titular o por resolución judicial firme.

Con carácter previo debe este Centro Directivo advertir que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, la rectificación de los mismos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho – lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo enablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En el supuesto de hecho del presente expediente, una vez que ha quedado inscrito el bien a nombre de la adquirente –de nacionalidad francesa en el momento de la adquisición– «con arreglo a la legislación de su país», que es de comunidad entre los cónyuges, esta titularidad común de la adquirente y su esposo no puede rectificarse sin consentimiento de éste –o de sus herederos– o sin la oportuna resolución judicial, toda vez que no ha quedado probado documentalmente, en forma fehaciente, que el régimen económico-matrimonial vigente en el momento de la adquisición del bien fuera el legal supletorio de Cataluña, de separación de bienes.

I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Gérgal.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Carece de trascendencia la rectificación planteada respecto de la descrip-

ción de los linderos de la finca.

Con carácter previo, debe manifestarse que el objeto del recurso queda delimitado por los documentos presentados y en la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Gérgal, sin que sean admitidos nuevos documentos, incluidos los aportados posteriormente al solicitarse la calificación sustitutoria.

De lo transcrito y reseñado más arriba se deduce claramente que lo solicitado por el interesado, que se cambie la expresión «derecha entrando» por la de «entrando a la derecha» resulta intrascendente registralmente, de modo que, como señaló la calificación sustitutoria «no se infiere la existencia de ningún tipo de error en la inscripción practicada, pues el lindero derecho de la finca sigue siendo exactamente el mismo, don J. R. T., por lo que no procede practicar la rectificación pretendida».

I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Cuevas de Almanzora.

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

Para que el registrador deniegue la inscripción de la representación gráfica de una finca por supuesta invasión del dominio público deberá expresar en la calificación los fundamentos claros de esas dudas.

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

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En el presente caso, es cierto, como alega el recurrente, que el registrador se limita a decir que rechaza «la inscripción gráfica de dichas fincas por los motivos

alegados por los colindantes mencionados», sin motivación adicional propia acerca de la posible convicción o al menos dudas fundadas que el registrador finalmente pueda tener sobre la posible invasión de dominio público, o de otras fincas inscritas, o sobre la falta de mantenimiento de la identidad de las fincas objeto del procedimiento. También es cierto que la supuesta oposición por parte del Ayuntamiento no está suscrita por persona ni cargo alguno con facultades para representar a dicha entidad, ni para certificar el acuerdo que hipotéticamente hubiera adoptado alguno de los órganos municipales con facultades decisorias. Por tanto, no existe acuerdo municipal de formular oposición a la pretensión de georreferenciación formulada por la promotora del expediente, sino tan sólo unos informes que expresan el parecer de determinado técnico, y que somete tal parecer a la consideración y decisión final que adopte el Ayuntamiento. Decisión que no consta en modo alguno. Además, tales informes no son en absoluto concluyentes. También cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete.

I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Cartagena nº 3.

HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN.

No es admisible el certificado de tasación si la descripción recogida en el mismo está referida a las parcelas catastrales y entre ellas y las fincas registrales existen diferencias sustanciales que impiden apreciar su correspondencia.

La problemática del significado del certificado de tasación de las fincas hipotecas a efectos de inscripción de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria ha sido ya abordada por esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, entre otras, para destacar el carácter imperativo de los requisitos establecidos por los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada con cumplimiento de su normativa específica, y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 de la Ley Hipotecaria).

En el presente supuesto se plantea la cuestión de cuáles han sido las concretas discrepancias, entre la descripción de los inmuebles tasados y la de las fincas registrales gravadas, apreciadas por el tasador que afectan significativamente a su valoración; ya que si las mismas indujeron realmente a dudar sobre la identidad entre ambas fincas, el informe de tasación debió denegarse, y si no influyeron significativamente en la valoración, el tasador debió limitarse a realizar una advertencia genérica, sin condicionante presente o futuro.

Respecto de las cuatro fincas existen dudas razonables y motivadas respecto de la correspondencia entre las fincas registrales hipotecadas y las parcelas

catastrales tasadas, en el primer caso por no encontrarse situada en el mismo lugar dado su paraje, en el segunda caso por la gran diferencia de superficie existente y no aparecer el camino de la parcela catastral en la descripción registral, y en los dos últimos supuestos por no aparecer en las descripciones registrales el lindero fijo –caminos– que sí aparece en las descripciones catastrales. Es razonable interpretar que por las dudas que se le plantean al tasador acerca de la correspondencia entre fincas y parcelas, añada que «se deberán vincular, previamente o durante la operación hipotecaria, las referencias catastrales de las parcelas –indicadas por el solicitante– que se corresponderían con las fincas, para que de esta manera queden perfectamente identificadas y delimitadas sin género de dudas. De no realizarse dicha vinculación catastral, esta advertencia pasará a ser condicionante».

Como señala el notario recurrente, no es necesario que las fincas registrales hipotecadas y tasadas estén coordinadas con el Catastro, por el contrario, basta y es suficiente con que tales fincas hipotecadas se correspondan con las que son objeto material de la tasación; de manera que un certificado catastral puede «corresponderse» con una finca registral, aunque ésta no esté «coordinada» catastralmente. Correspondencia, sin embargo, es simplemente la constancia en el folio real de una finca de la referencia catastral de una parcela catastral, sin alteración de su descripción, y siempre que se cumplan los requisitos que la legislación hipotecario y catastral exigen para ello, entre otros, el que no existan dudas fundadas acerca de la identidad coincidente de ambas realidades y que se cumplan los márgenes de tolerancia legales.

I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Borja.

PUBLICIDAD FORMAL: INCLUSIÓN DEL DATO DEL PRECIO DE LA TRANSMISIÓN.

La interposición de una demanda de ejercicio de derecho de retracto sería motivo justificado para proporcionar la información relativa al precio. Sin embargo, con carácter general, el mero anuncio de interposición de acciones no es suficiente.

Debe partirse de la doctrina consolidada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), conforme a la cual y 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.

Serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que

son aplicables a la luz de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, 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.

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.

I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Manacor nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA POR LA SEDE ELECTRÓNICA DEL COLEGIO DE REGISTRADORES.

Una nota simple no puede solicitarse a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores usando el acceso propio de la presentación de documentos inscribibles. Tampoco es posible solicitarla por vía electrónica para luego recogerlas presencialmente en formato no electrónico.

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles. Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia

expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos. En la portada de la sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los trámites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas. En el supuesto de este expediente, al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

Por último, debe analizarse la posibilidad de que las notas sean solicitadas telemáticamente y recogidas en soporte papel por el propio interesado o un tercero en su nombre, una mensajería en el caso de este expediente. Debe tenerse en cuenta el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos. Resulta que el interesado persona física deberá elegir la forma de relación con las Administraciones Públicas por medios electrónicos al inicio del procedimiento pudiendo optar por otro medio de relación a lo largo de este. Ahora bien, en este punto debe destacarse que el procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria. El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que, los interesados pueden iniciarlo o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrollen sus distintas fases ni éstas pueden variar por la voluntad de los interesados.

El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria regula de forma autónoma el procedimiento de su solicitud, emisión y recepción, en la forma dispuesta en los apartados que han sido anteriormente relacionados y de los cuales resulta que, si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática, la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento.

I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Navahermosa.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO POR EL ALBACEA CONTADOR PARTIDOR.

Debe admitirse la interpretación del albacea contador-partidor como persona encargada de la ejecución de la disposición testamentaria, si bien en caso de interpretación contradictoria por los herederos –lo que no se ha producido–, corresponderá a los tribunales de Justicia dirimir la controversia.

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

Este Centro Directivo se ha manifestado en la Resolución de 30 de abril de 2014 reiterada por muchas otras que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que, a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Serán todos los llamados a una sucesión –y no solo algunos de ellos– los que tengan la posibilidad de decidir sobre el cumplimiento e interpretación de la voluntad del testador, y, a falta de acuerdo entre ellos, decidirán los tribunales de Justicia. Según doctrina reiterada de ese Centro Directivo, es posible que todos los interesados en la sucesión, si fueren claramente determinados y conocidos, acepten una concreta interpretación del testamento. En algunos casos, matizados y perfilados asimismo jurisprudencialmente, podrá también el albacea, máxime si en él, además confluye la condición de contador-partidor, interpretar la voluntad del testador.

Así, debe admitirse la interpretación del albacea contador-partidor como persona encargada de la ejecución de la disposición testamentaria, si bien en caso de interpretación contradictoria por los herederos –lo que no se ha producido–, corresponderá a los tribunales de Justicia dirimir la controversia.

I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Puigcerdá.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LOS APREMIOS ADMINISTRATIVOS.

Tratándose de un arrendamiento inscrito en 2017, con posterioridad a la anotación del embargo que da lugar a la ejecución, y estando sujeto dicho arrendamiento a la reforma introducida en 2013 en la LAU, hay que concluir que el arrendamiento se extingue como consecuencia de la ejecución y no hay lugar a los derechos de adquisición preferente.

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y 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 de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada. Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias o de la Seguridad Social, de las que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio, tanto si el medio de realización forzosa empleado es la subasta, como si lo es el concurso o la adjudicación directa (vid. artículos 101 del Reglamento General de Recaudación y 113 y siguientes del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social).

En el presente caso, se trata de un arrendamiento de vivienda celebrado e inscrito en el año 2017, y la anotación preventiva de embargo que fundamenta la ejecución fue practicada en el año 2014, habiendo sido prorrogada en 2016 y 2019. En consecuencia, al serle de aplicación al arrendamiento el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio (cfr. disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 4 de junio), y haber sido inscrito el mismo con posterioridad a la anotación preventiva de embargo, la adjudicación derivada del procedimiento de apremio seguido determinará la extinción del arrendamiento y con ello la improcedencia de la aplicación de las normas que regulan los derechos de tanteo y retracto en favor de la arrendataria.

Por último, cabe recordar otra idea básica y reiterada por este Centro Directivo, cual es la relativa a la interpretación y aplicación restrictiva de los derechos de adquisición preferente. Así, según la Resolución de 25 de julio de 2019, citada expresamente por la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2020 y confirmada por otras de fecha posterior (cfr. Resoluciones de 10 de marzo de 2021 y 22 de julio de 2022).

I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Alzira nº 2.

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

No se puede practicar anotación de demanda ordenada en un procedimiento dirigido contra persona distinta de quien en la fecha de presentación del mandamiento es el titular registral.

En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura de la registradora toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la suspensión de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación del mandamiento calificado, debiendo destacarse el lapso temporal transcurrido entre la expedición del mandamiento (22 de febrero de 2022) y su presentación en el Registro de la Propiedad (7 de junio de 2022).

I.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Tías.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: OPOSICIÓN FORMULADA POR UN MERO TITULAR CATASTRAL

No puede denegarse la inscripción de una base gráfica alternativa solo por el hecho de que se oponga el titular de una parcela catastral que no tiene inscrita dicha finca en el Registro

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. 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». 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».

Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación del promotor ha provocado la oposición del titular catastral de una parcela que resulta incluida en la georreferenciación que pretende el promotor. La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más calificada y merece mayor consideración.

Por todo ello, la nota de calificación ahora recurrida ha de ser revocada, pues, como dice el recurrente, no se fundamenta en ninguno de los supuestos que legalmente podrían motivar una calificación registral negativa, ya que la georreferenciación pretendida no coincide en todo o parte con otra previamente inscrita, ni fincas registrales colindantes incluso no georreferenciadas, ni invade dominio público, incluso no inmatriculado, ni encubre negocios traslativo u operaciones de modificación de finca que pudiera hacer dudar de la identidad de la misma, sino que la nota de calificación sólo se fundamenta en la simple oposición de quien es tan sólo titular catastral de una parcela que además reconoce no ser ya de su propiedad por haberla transmitido.

I.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Madrid nº 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN.

No puede cancelarse una hipoteca en virtud de un mandamiento que solo ordena cancelar la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas.

Se presenta un mandamiento de cancelación cuyo contenido, según resulta de su literalidad, no tiene otro objeto que ordenar la cancelación de la nota marginal que en su día se practicó como consecuencia de la solicitud de certificación de dominio y cargas en un procedimiento que, por circunstancias que no resultan, ha finalizado.

Sin perjuicio de que la nota marginal acreditativa de la expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento expresado ya se practicó en el Registro de la Propiedad, no es admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca.

Procede en suma la confirmación de la calificación emitida, calificación que no rebasa los límites que para los documentos judiciales señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como se ha expuesto, inscrita la hipoteca a nombre de determinado titular y no aportándose escritura pública o documento autentico en el que este exprese su consentimiento a la cancelación, ni resolución judicial firme seguida contra dicho titular ni ningún otro documento público del que resulte indubitadamente la extinción del derecho inscrito, existe un obstáculo registral que impide la cancelación lo que entra en el ámbito competencial de la registradora de la propiedad como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Escalona.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DE OBLIGACIÓN FUTURA.

Es inscribible la escritura de hipoteca en garantía de las obligaciones futuras derivadas de un contrato de asistencia jurídica entre acreedor y deudor, sin necesidad de acudir al esquema de la cuenta corriente, dado que las distintas obligaciones tienen una causa común.

A la hora de resolver este recurso ha de tenerse en cuenta que, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de junio de 2012, dentro de las hipotecas de máximo, existen, entre otras, tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria; y, las hipotecas globales y flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Cada una de esas modalidades de hipotecas de máximo tiene caracteres y requisitos distintos. A su vez, el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, también prevé que se pueda constituir hipoteca en garantía de obligaciones cualquiera que sea la naturaleza de éstas, siempre que se identifiquen debidamente y se exprese su plazo de duración.

El artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria impide que pueda constituirse hipoteca global y flotante a favor de cualquier acreedor, limitándola a los acreedores de las clases anteriormente expresadas a las que se refiere el precepto. Pero no impide que pueda constituirse otro tipo de hipoteca distinta como es la regulada en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento a que se ha hecho alusión. Para que se pueda constituir la hipoteca en garantía de obligación futura de estos preceptos tiene que estar perfectamente determinado y configurado el contrato básico que constituye la fuente de las obligaciones que se garantizan, lo que ocurre en el presente caso, al concretarse suficientemente el contrato de prestación de servicios jurídicos del que surgen las obligaciones.

De este modo, la especialidad más relevante de esta clase de hipotecas en garantía de obligación futura del artículo 142 de la Ley Hipotecaria, es que, como son eventuales las obligaciones garantizadas porque dependen de los suministros o servicios prestados y de su cuantía dentro del marco contractual, la hipoteca, aunque ya es un derecho real existente, puede quedar afectada en cuanto a sus vicisitudes y desenvolvimiento por la existencia y cuantía de las obligaciones futuras derivadas del contrato de suministro o prestación de servicios. Por eso, el propio artículo 142 de la Ley Hipotecaria establece que dicha hipoteca «surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse». Esta nota marginal de los artículos 143 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario está prevista para la hipoteca en garantía de obligación futura pero no para las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 y para la hipoteca global y flotante del artículo 153 bis. En las dos últimas, existe el mecanismo de fijación del saldo que prevén dichos preceptos.

En el presente caso, se ha optado por constituir una hipoteca en garantía de obligación futura (como asevera el acreedor en el recurso) y conforme a sus preceptos reguladores y al principio de determinación, por lo que la misma es inscribible en el Registro, al cumplirse también lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, o sea la identificación de la obligación futura y del contrato básico, de prestación de servicios jurídicos, del que surge y el plazo de duración. Por lo demás, tampoco puede desconocerse la referencia que la Sentencia del Tribunal Supremo número 338/2014, de 13 de junio, hace a «la doctrina jurisprudencial indicada de que la actuación del abogado es global en el conjunto de asuntos que controla respecto al mismo cliente, que las puede minutar conjuntamente sin escindir las reclamaciones caso por caso». En definitiva, el hecho de que del referido contrato de asistencia jurídica puedan surgir diversas obligaciones no constituye obstáculo para la constitución de la hipoteca.

Este criterio que admitió la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse a fortiori a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo contrato de asistencia jurídica, con una única causa. Además, al no tratarse del supuesto del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, exigir un pacto novatorio por el que las obligaciones vencidas asentadas en la cuenta quedarán sustituidas por una única obligación de restitución del saldo deudor referido nada añadiría desde el punto de vista de los principios de determinación y accesoriedad de la hipoteca.

I. B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

I.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.12.2020), basada en el art. 266.6 RRC. En este caso, respecto a «una sentencia de divorcio por la que se aprueba convenio regulador con adjudicación de bienes como consecuencia de la disolución de la comunidad romana o por cuotas que correspondía a los cónyuges, cuyo régimen económico-matrimonial era el legal supletorio en Cataluña de separación de bienes».

R. 10.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reus-2).

Obsérvese que no se cuestiona el valor del convenio regulador aprobado judicialmente como título inscribible ni el que contenga la disolución de la comunidad romana en el régimen catalán de separación. Ambos extremos resultaban ya en anteriores resoluciones.

I.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO NO EXIGE JUSTIFICANTE DE TRANSFERENCIAS FUTURAS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver R. 20.03.2020, R. 28.07.2021 y R. 08.03.2022). En este caso, en una compraventa en la que parte del precio se pagaría mediante transferencia bancaria que el comprador se obligaba a realizar «a continuación del acto del otorgamiento».

R. 10.10.2022 (Notaria María-Pilar López-Contreras Conde contra Registro de la Propiedad de Móstoles.3).

I.B.3. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE 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

SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES AFECTA A UN TERRENO NO EDIFICADO

Reiteran sobre la materia indicada la doctrina de las tres R. 12.08.2022 y otras posteriores. Y declaran que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, no es exigible en la venta de elementos independientes en edificios en propiedad horizontal. Salvo la (5), que declara que sí lo es en la transmisión de una finca con nave industrial y una parte de terreno no edificado, pues cabe la posibilidad de que en este se haya realizado una actividad contaminante del suelo.

R. 10.10.2022 (Notaria María-Enriqueta Zafra Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Rota).

R. 10.10.2022 (Notaria Ana-Isabel Valdivielso Gago contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1).

R. 10.10.2022 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1).

R. 10.10.2022 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1).

R. 10.10.2022 (Notaria Ana-Isabel Valdivielso Gago contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1).

R. 10.10.2022 (Notaria María-Enriqueta Zafra Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Lepe).

R. 11.10.2022 (Notario José-María Rueda Pérez contra Registro de la Propiedad de Vigo-6).

I.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

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

Solicitada la inscripción de una representación gráfica alternativa, el registrador deniega el expediente del art. 199 LH, por haberse concluido negativamente un expediente anterior, sin que ahora se presente «documento alguno que altere la situación anterior»; la denegación anterior se basaba en «oposición de dos colindantes, uno de ellos el Ayuntamiento de Calahorra de Boedo, por invasión del dominio público, concretamente una calle». La Dirección confirma que, aunque la calificación anterior «no vincula al registrador, sea el mismo que firmó la nota u otro posterior» (ver R. 12.07.2022), «de la respuesta del Ayuntamiento ya se deduce que, de haber sido notificado en el seno de un nuevo expediente del art. 199 LH, su posición habría sido la misma».

R. 10.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Saldaña).

I.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE 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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. En este caso, no solo se deniega la anotación de embargo, sino también la anotación preventiva de suspensión de la de embargo, pues la documentación aportada no resulta que el demandado traiga causa del titular registral de la finca referida, como exige el art. 629.2 LEC. La finca estaba inscrita a favor del Instituto de la Vivienda de Madrid, que, al parecer, la había vendido en documento privado al padre del deudor embargado; el padre lo había instituido heredero junto con otros descendientes sin que constara una partición de herencia, por lo que el deudor solo tenía un derecho hereditario en abstracto, cuya anotación de embargo sólo puede tener lugar por el cauce previsto en el art. 166.1.2 RH.

R. 10.10.2022 (Cifreman, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-53)

Sobre el embargo y el principio de tracto sucesivo puede verse la R. 22.03.2019 y su comentario. Ver también los artículos citados.

I.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

CANCELACIÓN: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL

Una finca con plazas de aparcamiento está gravada, en favor de otra constituida en propiedad horizontal, con una servidumbre de «disponibilidad de plazas de aparcamiento para vehículos de los adquirentes y titulares de los departamentos»; se pretende ahora la cancelación de la servidumbre por renuncia de la propietaria de todos los departamentos, menos de uno, que se vendió a diferente persona. El registrador deniega la cancelación, y la Dirección confirma la denegación, puesto que es necesario no solo el consentimiento ese otro propietario (art. 82.2 LH), sino también el de las entidades acreedoras titulares de las hipotecas inscritas sobre los restantes departamentos, que se entienden hipotecados junto con la servidumbre (ver arts. 534 C.c. y 108.1 LH). Ni siquiera podría entenderse la cancelación solicitada como acto de la comunidad en propiedad horizontal, porque «para la cancelación de la servidumbre constituida en favor de un departamento de una división horizontal es necesario el consentimiento individualizado de su titular, al afectar al contenido esencial del dominio del departamento».

[R. 10.10.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Totana).

I.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ACTUACIÓN RESPECTO DE LA CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA

URBANISMO: EJECUCIÓN DE AFECCIÓN URBANÍSTICA EN APREMIO Y ADJUDICACIÓN AL AGENTE URBANIZADOR

1. Calificación sustitutoria.– La Dirección reitera que no puede ser entendida como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, «sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, [...] bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la `reformatio in peius'», y que el recurso se interpondrá, en su caso, frente a la calificación del registrador sustituido, aunque limitado a los defectos con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad (cfr. art. 19bis.5 LH).

2. Apremio urbanístico.– Se trata de una certificación del acta de adjudicación acordada en procedimiento de ejecución por la vía de apremio de la afección urbanística al saldo resultante de la cuenta de liquidación, de la que resulta que se adjudica la finca al agente urbanizador, una sociedad limitada, como acreedor por los gastos de urbanización, y por quedar desierta la subasta inicial. El registrador entiende que «el único adjudicatario de la finca debe ser la administración actuante, esto es el Ayuntamiento, sin que pueda subrogarse en la posición de posible adjudicatario de la parcela al agente urbanizador». Pero la Dirección señala que, según el art. 163.1 L. 16/30.12.2005, urbanística valenciana (hoy derogada, pero aplicable por razón de la fecha de inicio del procedimiento), las cuotas de urbanización deben ser satisfechas por los propietarios al urbanizador y su impago puede dar lugar a la ejecución forzosa, y dice que, dado que el apremio es un procedimiento exclusivamente administrativo solo Administración Pública puede iniciarlo y resolver sus incidencias, pero actúa en beneficio del urbanizador, que es el acreedor; y en el caso de que la subasta quede desierta, también el Ayuntamiento actúa en beneficio del urbanizador, y es viable que le adjudique la finca (ver S.TS (3.ª) 11.10.2002, que aplica esta doctrina para una junta de compensación); no se trata de una subrogación del acreedor en lugar de la administración, sino de una adjudicación por esta al acreedor, que no es otro que el urbanizador.

[R. 10.10.2022](#) (Servicio Provincial de Gestión Inspección y Recaudación de la Diputación de Castellón contra Registro de la Propiedad de Nules).

I.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (art. 326 LH). En este caso, se pretende «rectificar una inmatriculación ya practicada, mediante la presentación de una instancia suscrita por la Junta Vecinal Rectora de Montes Vecinales en Mano Común, alegando la invasión de un monte vecinal en mano común».

[R. 11.10.2022](#) (Junta Vecinal Rectora de Montes Vecinales en Mano Común contra Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea - Tineo).

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.

I.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA

TÍTULO INSCRIBIBLE: LAS ADJUDICACIONES DE BIENES NO MATRIMONIALES DEBEN HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA

Se trata de «un testimonio de decreto dictado por letrado de la administración de justicia en procedimiento de divorcio por mutuo acuerdo, que aprueba el convenio regulador aportado a los autos». La registradora funda su negativa a la inscripción en dos motivos que se recurren:

–«Al pertenecer al exmarido la finca adjudicada a la exesposa, el contenido del convenio excede su objeto, cual es la liquidación de la sociedad conyugal o de los bienes existentes en un régimen de separación de bienes». La Dirección lo confirma, reiterando en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 22.03.2010, R. 28.01.2020 y R. 26.05.2021: «El convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el art. 90 C.c.»).

–«De subsanarse el defecto anterior, no procede la inscripción del derecho de uso, toda vez que el adjudicatario del dominio es el titular de la guarda de los hijos», además de que habría que fijar la duración del derecho, porque hay falta de claridad en cuanto a la posible vinculación de la duración con la guarda de los hijos. La Dirección lo revoca: en realidad los hijos eran mayores de edad y hay un plazo fijado implícitamente hasta que el convenio haya desplegado sus efectos y concretamente en tanto no se produzca la efectiva transmisión dominical del inmueble.

[R. 11.10.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-16).

I.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE

NOVIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DENEGACIÓN POR CONSTAR QUE EL EL TITULAR ES EMPRENDEDOR INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

El registrador deniega la anotación preventiva de embargo ordenada por un Juzgado de lo Social porque consta en el Registro que el titular registral de la finca se ha constituido como emprendedor individual de responsabilidad limitada y que la finca tiene el carácter de vivienda habitual (art. 7 L. 14/27.09.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización), y no resultar ninguna de las excepciones del art. 10.3 L. 14/2013 (carácter no empresarial de la deuda, deuda anterior a la inscripción de la limitación o deudas tributarias o con la Seguridad Social). La Dirección confirma la denegación y, en contestación a alegaciones del recurrente, aclara que la limitación de responsabilidad no se altera por su omisión en la documentación empresarial; aunque sí desaparece por falta de depósito de cuentas en el Registro Mercantil, «si bien solo en relación a las deudas de origen empresarial contraídas con posterioridad al plazo máximo para llevar a cabo el depósito, circunstancia que debe resultar del título» (ver arts. 10.3, 11,2 y 11.3 L. 14/2013, en relación con el art. 72 LH).

R. 11.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-1).

I.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

TÍTULO INSCRIBIBLE: DEBE DESCRIBIR O IDENTIFICAR LAS FINCAS A QUE SE REFIERE

La Dirección confirma el defecto señalado por la registradora, de «falta de concreción de cuál es la finca, o agrupación de fincas, sobre la que se declara y pretende inscribir la edificación que es objeto de división horizontal»; defecto que implícitamente reconoce el recurrente cuando dice que «la obra nueva y división horizontal no se ubican sobre ninguna de las fincas que se citan en la escritura, sino sobre otras distintas».

R. 11.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vitigudino).

I.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE BIENES DE SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA, CON INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS

BIENES GANANCIALES: EMBARGO SOBRE BIENES DE LA SOCIEDAD DISUELTA, CON INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS

Se plantea «si procede la práctica de una anotación de embargo sobre una finca inscrita con carácter ganancial ordenada en procedimiento dirigido contra el

esposo –fallecido en el curso del procedimiento–, habiéndole premuerto su esposa con anterioridad al inicio de éste y habiéndose personado los herederos de ambos cónyuges en el procedimiento». La respuesta es positiva, conforme al art. 144.4 RH; pero se suspende en este caso porque «la documentación aportada por el recurrente de la que se deduce la intervención de los herederos de ambos cónyuges en el procedimiento y su condición de tales herederos no es documentación auténtica, sino que únicamente se han aportado fotocopias y notificaciones telemáticas al procurador de trámites procesales».

R. 11.10.2022 (PBN Corbeta World, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-2).

La doctrina de la Dirección sobre embargo de bienes gananciales y ex gananciales se ha repetido a lo largo de muchas resoluciones; puede verse una recapitulación en comentarios a la R. 22.03.2019, tomada de comentarios a la R. 03.06.1991 (salvo el más moderno régimen de bienes de extranjeros).

I.B.13. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

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

En la primera de estas resoluciones, tramitado el expediente del art. 199 LH para inscribir la representación gráfica alternativa a la catastral, el registrador suspende la inscripción oponiendo que se han presentado alegaciones por dos colindantes afectados, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida. «Como ya manifestó esta Dirección General en la R. 05.06.2022, son infundadas las dudas sobre identidad de la finca, basadas solo en la oposición del colindante sin la fundamentación necesaria»; concretamente, en la superposición de la cartografía catastral con la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, resulta una diferencia «posiblemente inferior al margen de tolerancia gráfica» (Res. conjunta DGSJFP y Dirección General del Catastro 23.09.2020), y «cuando el registrador de la propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente».

En la segunda, se suspende la inscripción de la georreferenciación por «oposición por quienes dicen ser titulares de una vivienda que se encuentra en situación de engalaberno respecto de la que es objeto del expediente». Y la Dirección revoca la calificación registral porque las opositoras no son ni titulares registrales ni catastrales de finca alguna, ni tampoco el que les vendió la finca en la escritura aportada; a eso se añade la inoponibilidad frente a tercero de los títulos de propiedad no inscritos debidamente, junto con la inexistencia siquiera de pronunciamientos o presunciones catastrales favorables a las opositoras, sino al contrario, favorables al promotor del expediente».

R. 11.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Morzarzal).

R. 11.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albuñol).

I.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

[R. 11.10.2022](#) (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Ribadeo - A Fonsagrada).

Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse la R. 09.04.2018 (consulta vinculante del Colegio de Registradores, BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias del Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario.

I.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: SU MODIFICACIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR

HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: UNA VEZ ACEPTADA SE SOMETE A LAS REGLAS GENERALES DE LAS HIPOTECAS

Inscrita en su día una escritura hipoteca unilateral a favor del Estado, y su aceptación, se presenta ahora otra escritura otorgada unilateralmente por el deudor, en la que se «subsana» la anterior en el sentido de establecer un sistema de extinción de la obligación y consiguiente cancelación de la hipoteca. La Dirección señala cómo en la constitución e inscripción de la hipoteca unilateral hay una oferta vinculante «que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación»; pero, cuando la hipoteca ya ha sido aceptada en su momento, «su regulación se somete a las reglas generales de las hipotecas, y, por tanto, cualquier modificación de la hipoteca, sea una novación o sea una subsanación de otra, requiere el consentimiento del acreedor». No obstante, estima el recurso porque a la escritura se acompaña una «certificación de garantía» de la Agencia Tributaria, que «lleva a la conclusión de que consiente en las circunstancias que se modifican en la escritura».

[R. 19.10.2022](#) (Bergosa 2, SL, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-6).

I.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS TITULARES REGISTRALES

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE UNA TITULARIDAD ANTIGUA POR RECONOCIMIENTO DE FIDUCIA CUM AMICO

Se trata de una «escritura de reconocimiento de dominio y adiciones y adjudicación de herencias», en la que la esposa y los herederos de X manifiestan que el causante compró en 1978 un piso que «puso a nombre» de su hijo Y, entonces casado en régimen de gananciales con Z, mediante escritura de compraventa a su favor, que causó la inscripción también a favor de este, con carácter ganancial; ahora se adiciona la anterior escritura de herencia de X incluyendo el citado piso y adjudicándolo a los herederos. El registrador señala como defecto la falta de consentimiento de la esposa Z, hoy divorciada y en cuya liquidación de la sociedad de gananciales no se dijo nada de esta vivienda. La Dirección confirma que «figura como titular registral quien en el momento de la compraventa era esposa del comprador, por lo que, aun habiéndose producido divorcio, es una de las 'interesadas' cuyo consentimiento es necesario para el reconocimiento de dominio».

R. 19.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-26).

La resolución se limita a aplicar el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), que hace necesario el consentimiento de todos los titulares inscritos. Pero insiste marginalmente en la postura de la Dirección respecto a la «fiducia cum amico» (posible rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta), que se expuso en la R. 13.06.2018, rectificando el anterior criterio de la R. 06.07.2006 (no puede modificarse por rectificación de la escritura una titularidad antigua): ahora coordina el criterio de 2018 con el caso concreto diciendo que «la referida doctrina de esta Dirección General sobre reconocimiento de dominio pretende evitar el procedimiento judicial cuando todos los interesados están de acuerdo, pero no permite eludirlo cuando no hay tal acuerdo».

I.B.17. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE 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 posteriores. Y declaran que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, no es exigible en la venta de elementos independientes en edificios en propiedad horizontal.

R. 19.10.2022 (Notaria María-Enriqueta Zafra Izquierdo contra Registro de

la Propiedad de Alcalá de Guadaíra - 2).

R. 19.10.2022 (Notario Ubaldo Nieto Carol contra Registro de la Propiedad de Cullera).

I.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

DOBLE INMATRICULACIÓN: EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH REQUIERE QUE EL REGISTRADOR APRECIE COINCIDENCIA DE LAS FINCAS.

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.07.2016 y R. 03.10.2018. En este caso, la registradora había realizado «un exhaustivo análisis del contenido del Registro, del que no resulta con claridad la doble inmatriculación»; por lo que no procede el expediente del art. 209 LH, sin perjuicio de la facultad de los interesados de instar «los medios señalados por el art. 200 LH, o, en su caso, la correspondiente resolución judicial firme».

R. 20.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 2).

I.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

INMATRICULACIÓN: LA DE FINCA INCLUIDA EN PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO CON CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

URBANISMO: LA INMATRICULACIÓN DE FINCA INCLUIDA EN PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO CON CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

La R. 10.07.2014, ante la pretensión de inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, había declarado que la inmatriculación de una finca incluida en procedimiento reparcelatorio requiere conocimiento de la Administración actuante. Ahora se presentan los mismos títulos y se reitera la misma calificación registral:

–Pero la Dirección estima el recurso porque se aporta acuerdo del Ayuntamiento con el que queda demostrado «que el interesado se ha personado para dar a conocer sus títulos de propiedad ante la Administración actuante, y que ésta tiene conocimiento de los mismos y, con ellos, de la pretensión de inmatriculación»; y, aunque «la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la inmatriculación, [...] no se excluye expresamente la utilización de otro método legal de inmatriculación y más concretamente del contemplado en el art. 205 LH»; pues, «esperar para conseguir la inmatriculación hasta la aprobación definitiva del proyecto

de equidistribución puede provocar de facto la imposibilidad de que las transmisiones o modificaciones de dichas fincas tengan reflejo registral, privando a los titulares de las fincas o de derechos sobre las mismas de los efectos que la inscripción produce, así como impedir que dichas fincas sirvan de garantía para la obtención de crédito».

–La Dirección confirma «el defecto relativo a la existencia de dudas fundadas sobre riesgo de posible doble inmatriculación»; pero revoca la nota en cuanto deniega el procedimiento del art. 199 LH para disipar dichas dudas, que expresamente solicita el recurrente.

R. 20.10.2022 (Gespatrimonial y Desarrollo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-19).

I.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

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

Reitera la doctrina de las R. 13.07.2017, R. 14.06.2021 y otras, en el sentido de que en el expediente del art. 199 LH «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa; [...] la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta si con la documentación por él mismo aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada por el promotor del expediente respeta los linderos del opositor, como ocurre en el presente caso, donde se respeta la geometría de la base gráfica registral de las fincas colindantes cuyos titulares se oponen a la inscripción».

R. 20.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benabarre).

I.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

Publicidad registral: La solicitud de nota simple no puede causar asiento de presentación

«Las solicitudes de notas simples en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna; [...] al parecer, las solicitudes de información registral se han presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática» (<https://sede.registradores.org/site/home>) (ver los arts. 112.5.3 L. 24/27.12.2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y 420 RH).

R. 20.10.2022 (Egest Consultores, SL, contra Registro de la Propiedad de Inca-1).

I.B.22. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

USUFRUCTO: NO PUEDE CONSTITUIRSE EN FAVOR DE PERSONA JURÍDICA POR MÁS DE 30 AÑOS

La registradora suspende la inscripción de una compraventa otorgada por una sociedad con reserva de usufructo hasta 2057 «porque, conforme al art. 515 C.c. no puede constituirse el usufructo a favor de una sociedad por más de treinta años». La Dirección confirma la calificación, y, frente a la alegación del recurrente, declara que el art. 10.5.a.3 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, al referirse al «usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado», no está derogando el art. 515 C.c., sino que es aplicable a supuestos en que la norma sustantiva lo permita (como el art. 561-3.4 C.c.Cat., por 99 años).

R. 21.10.2022 (Rojyala, S.L., contra Registro de la Propiedad de Utrera-1).

R. 21.10.2022 (Rojyala, S.L., contra Registro de la Propiedad de Utrera-2).

Puede añadirse que, aunque no hubiera ningún caso permitido, según el art. 2 RDLeg. 1/1993, el impuesto se exigirá prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a la validez y eficacia del acto o contrato liquidable; por lo que la ley fiscal no parece que pueda derogar requisitos civiles.

I.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

HERENCIA: EL COMPRADOR DEL DERECHO HEREDITARIO SOBRE UNA FINCA PUEDE PEDIR LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL DERECHO HEREDITARIO: PUEDE PEDIRSE EN LA TRANSMISIÓN TOTAL DEL DERECHO O EN LA DE UNA FINCA

BIENES GANANCIALES: LA VENTA ANTES DE LA LIQUIDACIÓN PUEDE ANOTARSE COMO EL DERECHO HEREDITARIO

«En diversas escrituras públicas, la esposa viuda y algunos de los herederos del titular registral de una finca (inscrita para su sociedad de gananciales con dicha señora) venden a determinado comprador `cuantos derechos hereditarios le correspondan sobre la finca ..., tanto por la liquidación de la sociedad conyugal habida entre el causante y su esposa, como por la herencia de aquél'; y mediante instancia privada suscrita por dicho comprador se solicita a la registradora que tome anotación preventiva del derecho hereditario sobre dicha finca». La registradora señala tres defectos;

–«El comprador de derechos hereditarios `no se encuentra entre las personas legalmente legitimadas para la instar dicha anotación mediante (...) instancia privada', sino que precisa obtener providencia judicial en tal sentido». Pero dice la Dirección que con la transmisión del derecho hereditario se transmite también la legiti-

mación para solicitar su constancia registral (ver art. 6 LH, que legitima para solicitar la inscripción tanto al que transmite el derecho como al que lo adquiere).

–«Imposibilidad de transmitir el derecho hereditario hasta que previamente se liquide la sociedad de gananciales». También se revoca por la Dirección, puesto que se transmiten no solo los derechos hereditarios, sino también los derivados de la liquidación de la sociedad de gananciales, y a esta se deben aplicar supletoriamente las normas de la herencia (ver art. 1410 C.c.), incluida la anotación preventiva, por ser ambas «masas patrimoniales sobre las que confluyen determinadas titularidades globales pendientes de concreción».

–«Para que pueda practicarse la anotación preventiva del derecho hereditario y de su compraventa es preciso que la anotación preventiva recaiga, no sobre fincas concretas y determinadas, sino sobre el derecho hereditario o participación indivisa en el patrimonio relicto». También se revoca; pues la transmisión es válida, tanto del derecho hereditario sobre la totalidad de un patrimonio pendiente de liquidación, como sobre un solo bien integrante de dicho patrimonio; y en ambos casos cabe la constancia registral por anotación preventiva, que operará como una inscripción provisional condicionada suspensivamente a que en la partición de la herencia se adjudique al heredero transmitente dicha finca o cuota indivisa de ella, en cuyo caso se convertirá en inscripción definitiva, o no, en cuyo caso se cancelará. Y en ambos casos, la partición hereditaria (y la liquidación de la sociedad de gananciales) deberá hacerse con intervención del adquirente (art. 1083 C.c.).

R. 21.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-1).

I.B.24. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.03.2020, R. 16.10.2020 y R. 22.07.2021, R. 26.07.2021, R. 25.04.2022, R. 04.05.2022 y R. 05.05.2022.

R. 21.10.2022 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de San Clemente).

R. 21.10.2022 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de San Clemente).

I.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022).

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EJECUCIÓN: DEVOLUCIÓN DE PRESTACIONES EN LA DE PERMUTA

Las sociedades PRA y Galia celebraron una permuta de fincas de su propiedad, recibiendo la segunda una cantidad debida a la diferencia de valor; la permuta

se hacía bajo condición resolutoria si en el plazo de cuatro años no se obtuviese la aprobación del planeamiento con los aprovechamientos urbanísticos pactados; instada la resolución, la sentencia presentada ordena la restitución de las fincas y del dinero entregado. La cuestión se centra en si es necesario para la inscripción de su finca en favor de PRA acreditar la consignación de la cantidad entregada en su día. La respuesta es negativa, y la Dirección estima el recurso, toda vez que, «ni la posición jurídica de la sociedad que actuó como actora y ahora recurrente es equivalente a la del vendedor con garantía de condición resolutoria sobre el precio aplazado (cuya obligación de restituir se agota en las dos fincas que recibió), ni los titulares de cargas posteriores de la finca ... [la devuelta por G] ostentan un derecho de subrogación sobre la cantidad en su día entregada que pueda impedir la reinscripción a favor de aquella».

R. 21.10.2022 (Grupo P.R.A., SA, contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María - 2).

I.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.01.2022 y R. 09.06.2022) (cita las S. 08.03.1989, S. 17.01.2003 y S. 18.07.2012). En este caso, se requiere la intervención no solo de los herederos por derecho de transmisión de la madre legitimaria, sino también de dos hijas a las que esta legaba la legítima estricta.

R. 24.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valladolid-2).

I.B.27. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE 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 posteriores. Y declaran que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, no es exigible en la venta de elementos independientes en edificios en propiedad horizontal (en estos casos, viviendas y plazas de garaje).

R. 24.10.2022 (Notario Eduardo-María García Serrano contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1).

R. 25.10.2022 (Notario José-María Cid Fernández, contra Registro de la Propiedad de Nules-2).

R. 25.10.2022 (Notario Ramón-Álvaro Blesa de la Parra contra Registro de la Propiedad de Benalmádena-2).

I.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE 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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 21.09.2022 y otras. Se decreta «un embargo sobre el 50% de una finca, inscrita a nombre de unos cónyuges, con carácter ganancial, constando la sociedad de gananciales se encuentra disuelta, pero no liquidada, por el fallecimiento de uno de los cónyuges». Concluye la Dirección que «la legislación hipotecaria permite el embargo de bienes concretos de la sociedad de gananciales disuelta pero no liquidada, como ocurre en este caso; pero para ello deben cumplirse los requisitos que se recogen en los arts. 144.4 y 166.1,1 RH, siendo necesario que se acuerde el embargo de dicho bien, y no de la mitad indivisa que corresponde al deudor. [...] pues mientras no esté liquidada la sociedad de gananciales y aunque haya disolución por fallecimiento de uno de los cónyuges, no existen cuotas indivisas sobre bienes concretos».

R. 24.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alhama de Granada).

I.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

Se trata de mandamiento judicial de embargo dictado a instancia de una comunidad de propietarios de un edificio contra la herencia yacente y herederos y causahabientes desconocidos de la titular registral de un departamento, en reclamación de deudas contraídas con dicha comunidad. La registradora suspende la anotación porque el procedimiento se dirige contra la herencia yacente de la titular, herederos y causahabientes desconocidos de la misma, «habiéndose acreditado el fallecimiento de aquella, pero no si sus herederos son ciertos y determinados». La Dirección cita la S.TS (pleno) 590/09.09.2021 (dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral), que analiza el emplazamiento a la herencia yacente y que implica modificación de la doctrina tradicional de la Dirección. En esa nueva línea se afirma ahora que solo en determinados casos está previsto en nombramiento de defensor judicial (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del art. 803-II C.c., espera de un nasciturus [arts. 966 y 967 C.c.],

reserva del derecho a deliberar del heredero [art. 1020 C.c.]), «sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar». En conclusión, «cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al art. 150.2 LEC».

R. 24.10.2022 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Málaga-4).

Se diría que estaba mejor defendida la herencia yacente representada por un defensor judicial nombrado al efecto y encargado de hacer las averiguaciones pertinentes que por un acreedor, o incluso por un juez, que no tienen por qué tener indicios de posibles herederos de un causante con el que han tenido poca o ninguna relación, que tal vez estaba en un país lejano y que, de ser extranjero, estaría sujeto a una desconocida normativa civil sobre sucesión intestada. Debe concluirse la conveniencia del nombramiento de defensor judicial «como medida cautelar», aunque, como es lógico, eso no lo puede exigir el registrador.

I.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

HERENCIA: INCONGRUENCIAS SUPERADAS EN LA DECLARACIÓN DE HEREDEROS Y EN LA PARTICIÓN

HERENCIA: NECESIDAD DE DETERMINAR QUIÉNES TIENEN EL IUS TRANSMISIONIS

HERENCIA: NECESIDAD DE LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS HEREDEROS

HERENCIA: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL

CALIFICACIÓN REGISTRAL: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL SI LA PARTE RECHAZADA NO AFECTA A LA ESENCIA DEL NEGOCIO

Se trata de una escritura de protocolización de operaciones particionales otorgada por el contador-partidor designado judicialmente en juicio de abintestato. En cuanto a algunas incongruencias en la declaración de herederos de alguno de los herederos y en la parte expositiva de la partición, la Dirección estima parcialmente el recurso porque «en el cuaderno particional se aclaran y subsanan las mismas, ha sido aprobado judicialmente». En cambio, confirma la calificación negativa en cuanto que «no se determina suficientemente quienes han de concurrir a esas sucesiones deferidas por el ius transmissionis a favor de los herederos de los sobrinos fallecidos y

herederos a su vez en la herencia del primer causante». Y también en cuanto a que son necesarias las circunstancias identificativas de los adjudicatarios (arts. 9 LH y 51 RH). Si bien, en estos dos puntos, al haber sido solicitada la inscripción parcial, y con ella no se afecta a la esencialidad de algunas de las adjudicaciones indivisas, estima que procede «respecto de los herederos debidamente determinados y acreditado su título sucesorio».

R. 25.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toledo-2).

I.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

EXTRANJEROS: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN MILITAR PARA LOS NO COMUNITARIOS EN ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO

Presentada una escritura de compraventa a favor de dos ciudadanos indios de finca sita en zona de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, el registrador considera necesaria la autorización militar o la acreditación de que la finca queda fuera del ámbito de aplicación del régimen de autorización (arts. 18 y ss. L. 8/12.03.1975, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional –llamada abreviadamente «Ley de Zonas»–, y arts. 32 y ss. y anexo II RD. 689/10.02.1978, su Reglamento). La Dirección lo confirma, y, si la finca tiene calificación urbanística acreditada de suelo urbanizado (ver Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa 1/2021), el defecto «es fácilmente subsanable mediante la aportación del correspondiente certificado acreditativo de la calificación urbanística de la finca».

R. 25.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros).

I.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: ESTANDO VIGENTE EL ANTERIOR, DEBE SUSPENDERSE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PRESENTADOS POSTERIORMENTE

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ESTANDO VIGENTE UN ASIENTO DE PRESENTACIÓN ANTERIOR, DEBE SUSPENDERSE LA DE DOCUMENTOS PRESENTADOS POSTERIORMENTE

Se presenta en el Registro un mandamiento de cancelación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria, cuya calificación se suspende porque con anterioridad constan presentados otro mandamiento de cancelación de nota marginal en procedimiento de ejecución de otra hipoteca y una escritura de dación en pago de la finca, el primero calificado como defectuoso. La Dirección confirma que «estando vigentes asientos de presentación anteriores, lo procedente es aplazar o suspender la calificación del documento presentado posteriormente mientras no se despachen los títulos previamente presentados, como resulta implícitamente de lo dispuesto en

los arts. 111.3 y 432.2 RH al regular las prórrogas del asiento de presentación»; y no puede considerarse la afirmación de la recurrente, de que los asientos de presentación han caducado por transcurso del plazo de 60 días de vigencia, porque «la calificación como defectuoso de un documento presentado, como es el caso, implica la prórroga automática del asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones que el registrador ha de hacer en tal caso al presentante del documento y al notario autorizante o a la autoridad judicial o funcionario que lo expidió, conforme al art. 323 LH».

R. 25.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras).

A propósito de las calificaciones negativas, quizá convenga recordar que debería evitarse hablar de «calificado defectuosamente», «calificación defectuosa», «calificado con defectos», etc.; porque lo defectuoso no es la calificación (que puede serlo o no), sino, según ella, el título presentado, «calificado como con defectos», «calificado como defectuoso», «calificado negativamente por defectos», etc.

I.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

HERENCIA: NO ES EXIGIBLE EL CERTIFICADO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES EXTRANJERO PARA CAUSANTE COMUNITARIO

Se trata de la herencia de una ciudadana alemana residente en España, fallecida, vigente el Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, bajo testamento en el que hizo «*professio iuris*» por su ley nacional. El registrador considera necesario el certificado del registro de actos de última voluntad alemán o la justificación de su no existencia. Pero dice la Dirección que, tras el citado reglamento, «los requisitos para la práctica de los asientos y por ende los títulos inscribibles (vid. S.TJUE 09.03.2017, Piringer), son competencia de los Estados miembros, cualquiera que sea la ley aplicable y el Estado al que conduzca»; y no existe en la normativa española una exigencia de aportar certificado distinto al español (arts. 76 y 78 RH); y la «*professio iuris*» por el Derecho alemán «no posee ninguna consecuencia respecto del título sucesorio».

R. 26.10.2022 (Notario Secundino-José García-Cueco Mascarós contra Registro de la Propiedad de Benissa).

No obstante, añade la Dirección que, la exigencia del certificado extranjero que se debate «puede ser analizada en algunos casos, de suerte que, limitadamente, sea precisa su obtención cuando sea evidente que, vistas las concretas circunstancias concurrentes, deba solicitarse; [...] algo que no ocurre en el concreto caso ahora analizado, con las circunstancias antes reseñadas, en especial el hecho de que, aun siendo aplicable la ley alemana, la causante tuviera residencia en España». La imprecisión en esas «concretas circunstancias concurrentes» siembra la duda para los casos futuros.

I.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE

NOVIEMBRE DE 2022).

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN DE OBRA PRÓXIMA A CARRETERA

Presentada una escritura de ampliación de obra de una vivienda unifamiliar, la registradora considera que, al distar la edificación ocho metros de la carretera, debe aportarse la correspondiente autorización administrativa del órgano que tenga atribuida la competencia sobre la misma a efectos de acreditar que la edificación no se encuentra afectada por la zona de servidumbres legales de carreteras (arts. 33 y 34 L. 6/27.03.1991, de carreteras de la Comunidad Valenciana); entiende que el informe que se aporta de la Diputación Provincial de Alicante, como órgano titular de la carretera, «no se pronuncia sobre si la obra en cuestión se encuentra en zona de servidumbre legal y en su caso, la autorización a la misma». Pero la Dirección no considera necesaria más autorización, porque el citado informe se manifiesta «favorable a la inscripción registral de la obra nueva».

R. 28.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benissa).

I.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

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

Solicitada la inscripción de una representación gráfica alternativa, la registradora deniega el expediente del art. 199 LH, por dudas en la identidad de la finca, basadas en la enorme desproporción de la diferencia superficial (de 4.295 a 11.708 m²), la desaparición de un lindero fijo, que determina que no exista coincidencia entre los linderos catastrales y registrales, y que la finca que procede de segregación, «lo que le lleva a concluir la posible existencia de un indicio de alteración de la realidad física amparada por el folio registral, pudiendo coincidir el exceso que se pretende inscribir con lo que podría ser el resto de la finca matriz, [...] lo que produciría además una doble inmatriculación». Dice la Dirección que «las dudas de la registradora para no iniciar el expediente del art. 199 LH están objetivamente fundamentadas y pueden determinar una alteración de la realidad física del folio amparado por la inscripción; [...] además, la notificación a los colindantes, en un supuesto como el del presente caso, nada añadiría, aunque no se opongán», por lo que desestima el recurso.

R. 28.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pedreguer).

I.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022).

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN SOBRE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN SOBRE SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN REQUIERE CERTIFICADO DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA FE-

CHA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.09.2019. «La cuestión objeto del presente recurso consiste en decidir si es aplicable a la obra nueva terminada en 1998 el régimen de imprescriptibilidad de la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida en las obras nuevas ubicadas en terrenos de especial protección». La Dirección resalta la especial protección de suelos rústicos en España y en la Unión Europea (de lo que se hace eco la S. 15.02.2012), y reitera la doctrina de la R. 04.09.2019: es aplicable el régimen de imprescriptibilidad del art. 255 RDLeg. 1/26.06.1992, texto refundido de la Ley del Suelo, de manera que si la edificación se ha realizado sobre terreno calificado con régimen especial (sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, suelo no urbanizable especial...) no cabrá la consolidación de la obra por antigüedad (ver, por todas, R. 30.07.2021), salvo que se pruebe fehacientemente que la obra se terminó antes de la propia clasificación» (R. 18.10.2018). Y así, se confirma la denegación registral, «salvo que resulte acreditado por certificación del Ayuntamiento, como órgano competente en materia de disciplina urbanística, que la obra se encuentra consolidada y no sujeta a acción de restablecimiento de legalidad».

[R. 28.10.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Alzira-1).

I.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA EN EL USO DE PODER PREVENTIVO

Se trata de una actuación representativa justificada en virtud de poder preventivo junto con certificado médico, a la vista de los cuales el notario autorizante emite juicio de suficiencia. 1. Frente a las objeciones de la registradora, la Dirección considera correcto el juicio de suficiencia del notario, al que el art. 257 C.c. ha convertido «en garante del cumplimiento de las previsiones del poderdante» («el notario debe indagar en cada caso concreto la especial situación en que se encuentre la persona afectada de una eventual discapacidad, con la posibilidad de comparecencia de esta persona si, según las circunstancias, es precisa para que el notario realice el control que legalmente tiene encomendado», y siempre con exhibición de un certificado médico de fecha próxima, o «cualquier otro medio admitido en derecho que permita al notario concluir que el poderdante ha devenido en una situación de necesidad de apoyo»; y si esto no quedara suficientemente claro, «deberá el notario proceder con arreglo a lo prevenido en el art. 257 C.c., levantando acta notarial, si fuera preciso, que, además del juicio del notario, incorpore un informe pericial en el mismo sentido o cualquier otro documento en que se base su juicio»). 2. También se debatía sobre la posible necesidad de autorización o aprobación judicial en aplicación de las normas de la curatela (arts. 287 y 289 C.c.) por remisión del art. 259 C.c. Pero dice la Dirección que, aunque se dieran las circunstancias previstas en el art. 259 C.c., no procedería la aplicación de aquellas normas en este caso, como resulta de la disp. trans. 3 L. 8/2021. 3. Finalmente, en el caso concreto desestima parcialmente el recurso por falta de reseña del certificado médico referido (fecha, autor y objeto).

[R. 04.10.2022](#) (Notario José-María Carrau Carbonell contra Registro de la Propiedad de Nules-2).

I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDEN FORMARSE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: EN FINCA RÚSTICA, LA AUTORIZACIÓN ES COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN AGRARIA

De una finca rústica se segrega una porción inferior a la unidad mínima de cultivo, pero con licencia urbanística municipal que autoriza la segregación bajo condición de destinar la porción segregada en el plazo de un año a una edificación de carácter no agrario. Comunicada la operación por el registrador a la Administración agraria (art. 80 RD. 1093/04.07.1997), esta emite informe desfavorable y estima que no concurre ninguna de las excepciones que permitirían llevar a cabo la segregación según el art. 25 L. 19/04.07.1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y en la L. 8/05.12.2002, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana. La Dirección cita, entre otras, las R. 02.11.2012 y R. 25.04.2014, y confirma la calificación negativa, a pesar de la licencia municipal, toda vez que «cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia»; ciertamente, podría concurrir la excepción relativa a segregaciones para construcción permanente (art. 25.b L. 19/1995), pero la apreciación de la excepción es también competencia de la Administración agraria; sin perjuicio de que el interesado pueda obtener un pronunciamiento diferente mediante la presentación de alegaciones o pruebas complementarias, ya en el procedimiento administrativo iniciado por la comunicación registral, o mediante los recursos pertinentes; en este caso, ha aportado nueva documentación, por lo que cabe iniciar de nuevo el procedimiento del art. 80 RD. 1093/1997.

[R. 07.10.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Benissa).

I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: LA DEL TÍTULO INSCRITO REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODAS LAS PARTES

Los titulares registrales de dos departamentos en propiedad horizontal otorgan escritura de rectificación de sus escrituras de compraventa en el sentido de que se cometió el error de describir en la de cada uno la finca que compraba en realidad el otro. Entiende la registradora, y confirma la Dirección que «la rectificación de los títulos de compraventa requiere el consentimiento de todos los firmantes de los títulos rectificadas, o en su caso de sus herederos, no bastando únicamente el de las partes adquirentes en los distintos títulos» (arts. 40.d LH y 153 RN). Es cierto que la Dirección ha entendido que «cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes [...] bastará para

llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido»; pero en este caso, no se trata de una cuestión de escasa entidad que pueda resolver el registrador, como declaró la R. 13.03.2018, sino que la inexactitud afecta a un elemento esencial, la finca registral».

R. 07.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-4).

I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: FALTA DE DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU FORMACIÓN

REANUDACIÓN DEL TRACTO: SI IMPLICA SEGREGACIÓN, DEBE APORTARSE REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA

REANUDACIÓN DEL TRACTO: SI IMPLICA SEGREGACIÓN URBANA, DEBE APORTARSE LICENCIA MUNICIPAL

REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO INSCRIPCIÓN DEL AUTO JUDICIAL SI NO CONSTA LA INTERVENCIÓN Y CITACIÓN DE LOS INTERESADOS

Se trata de un auto aprobatorio de expediente judicial de reanudación de tracto sucesivo. La Dirección confirma los defectos señalados por el registrador: 1. «No describe las circunstancias mínimas para realizar las operaciones registrales que resultan necesarias para la inscripción de la finca cuyo dominio se declara justificado, en particular, la segregación respecto a las fincas ... y posterior agrupación de las respectivas superficies segregadas para su inscripción como finca independiente. 2. Necesidad de aportar la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación (art. 9 LH). 3. Necesidad de acreditar la oportuna licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad (el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral sino a parte que en su día se segregó) (arts. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 78 RD. 1093/1997). 4. La inscripción solicitada de cancelación es de menos de treinta años de antigüedad, y no consta el cumplimiento de lo exigido por el art. 202.3 LH (redacción vigente en la fecha del auto), sobre comparecencia o citación de sus titulares.

R. 07.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cuenca).

La resolución solo tiene interés transitorio, dada la vigencia de la L. 13/2015.

I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO NO PUEDE EXTENDERSE A OTROS USOS DE LAS VIENDAS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.12.2021 y R.

22.06.2022. En este caso, la cláusula debatida, no adoptada por unanimidad (aunque sí por mayoría de 3/5), prohibía «el destino de los locales y pisos a hospederías, residencias de estudiantes, así como la explotación como viviendas turísticas, apartamentos turísticos u otro régimen...».

R. 07.10.2022 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-25).

I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: PRESENTADAS DOS GEORREFERENCIACIONES DE LA MISMA FINCA, DEBE APLICARSE EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Se pretende inscribir la representación gráfica de una finca resultante de agrupación cuando solapa o invade parcialmente la georreferenciación de otra finca, que ha sido presentada previamente. «La registradora suspende la inscripción solicitada, sin iniciar el expediente del art. 199 LH, hasta que se resuelva el expediente iniciado con relación a la otra finca». La Dirección entiende aplicable al expediente del art. 199 LH el principio del art. 203.1.8 LH, en el sentido de que durante la vigencia del asiento de presentación no puede iniciarse otro procedimiento similar que afecte a la misma finca; una vez presentada una georreferenciación y asignado el correspondiente asiento de presentación, desde el cual se producirán los efectos de la inscripción en su caso (art. 25 LH), pierde su origen (catastral o alternativo) y pasan a aplicarse rigurosamente los principios hipotecarios que rigen el funcionamiento del Registro de la Propiedad: y «la aplicación de los principios hipotecarios, esencialmente el de prioridad registral, en su vertiente geográfica, determina que la preferencia no viene marcada por el origen de la georreferenciación, sino por el momento de la presentación en el Registro, lo que obliga al registrador a despachar la primeramente presentada y, una vez terminada la vigencia del asiento de presentación previo en el tiempo, podrá despachar la presentada con posterioridad».

R. 07.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Inca-2).

I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: INSCRIPCIÓN DE GEORREFERENCIACIÓN CON ACUERDO DE LOS COLINDANTES QUE SE OPUSIERON

Tras la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, el registrador suspendió la inscripción de la georreferenciación pretendida por oposición de tres colindantes; después, el promotor presenta unos documentos privados, ratificados ante el registrador, con el consentimiento de deslinde de los dos de los tres oponentes. El registrador objeta: 1. Que el procedimiento del art. 199 LH se encuentra cerrado en virtud de la nota de calificación negativa. Pero dice la Dirección que el expediente no termina con la calificación negativa, que genera la prórroga del asiento de presentación conforme al art. 323 LH, sino con la caducidad del asiento de presentación inicial,

y mientras tanto es posible aportar documentos que pretendan subsanar los defectos señalados por el registrador. 2. Que los documentos aportados son documentos privados y no se ha acudido a ninguno de los procedimientos hábiles para la inscripción del deslinde en el Registro de la Propiedad (deslinde judicial o ante notario). La Dirección revoca este defecto, porque el propio art. 199.1 LH considera innecesario el deslinde notarial si los colindantes registrales afectados prestan su consentimiento a la rectificación solicitada. 3. No presta su consentimiento uno de los titulares registrales afectados que en su día formularon oposición. También se revoca, porque el promotor «lo único que dice pretender es rectificar su solicitud inicial de georreferenciación por la vía del art. 199 LH para acomodarla, respetándola, a la oposición formulada por ese titular; y cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, como señala el art. 200 LH, en expresión plenamente aplicable al procedimiento del art. 199 LH».

R. 08.10.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos).

La Dirección reitera de nuevo su doctrina general sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, con referencia a la R. 05.04.2022.

I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LOS PARTICULARES DE UNA CESIÓN GLOBAL SOCIETARIA PUEDEN RESULTAR DEL PROPIO REGISTRO O DEL MERCANTIL

Se trata de una novación de préstamo hipotecario, formalizada en escritura otorgada por entidad sucesora en la personalidad jurídica de la entidad acreedora primitiva. Dice la Dirección que, «de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del art. 20 LH, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado»; pero, para ello, «aunque sea conveniente, no es necesario que los particulares de una sucesión universal societaria consten relacionados en una escritura de novación o cancelación de hipoteca, sino que es suficiente con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o resulten de la consulta al Registro Mercantil».

R. 08.11.2022 (Notario Fermín Moreno Ayguadé contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-8).

I.B.45. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 08 Y 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE NOTA SIMPLE NO PUEDE CAUSAR ASIEN TO DE PRESENTACIÓN

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de R. 20.10.2022.

R. 08.11.2022 (Egest Consultores, S.L., contra Registro de la Propiedad de

Guía de Isora).

R. 08.11.2022 (Egest Consultores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Arona) .

R. 08.11.2022 (Egest Consultores, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Guía de Isora).

R. 14.11.2022 (Egest Consultores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manacor-2).

I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEBE ACREDITARSE LA TRANSMISIÓN INTERMEDIA ENTRE EL TITULAR REGISTRAL Y LOS TRANSMISARIOS

Se trata de una escritura de protocolización de operaciones particionales de X, en las que se incluye una finca inscrita a nombre de Y, de la que X ha sido declarado heredero ab intestato. Ciertamente, la finca pasa por derecho de transmisión a los herederos de X, «la finca pasa directamente del primer causante al transmisario, pero una cosa es el título sucesorio de este –que es lo que se menciona en el cuaderno particional–, y otra la adjudicación de la herencia que se produce como consecuencia del mismo, y esto último es lo que la registradora pide se acredite»; y lo que la Dirección confirma.

R. 10.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-8).

I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.12.2020 y R. 10.10.2022). Ahora, en un caso que dos cónyuges resultan adjudicatarios de una finca al 50 %, acompañándose copia autorizada de escritura de capitulaciones matrimoniales: «Los términos del art. 266 RRC son claros acerca de la obligatoriedad de la previa inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones matrimoniales para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones de bienes a favor de quienes tuvieran un régimen económico matrimonial distinto de los supletorios legales, por lo que se debe confirmar la calificación».

R. 10.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albarracín).

I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO

BIENES GANANCIALES: LA RECTIFICACIÓN DE CARÁCTER COMÚN QUE CONSTA EN LA INSCRIPCIÓN REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS DOS CÓNYUGES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 15.10.2021 y R. 19.01.2022). En este caso, inscrita la finca en 1968 a nombre de una persona de nacionalidad francesa, casada con español, y «con arreglo a la legislación de su país» (comunidad del Derecho francés), «esta titularidad común de la adquirente y su esposo no puede rectificarse sin consentimiento de éste –o de sus herederos– o sin la oportuna resolución judicial, toda vez que no ha quedado probado documentalmente, en forma fehaciente, que el régimen económico-matrimonial vigente en el momento de la adquisición del bien fuera el legal supletorio de Cataluña, de separación de bienes, [...] el hecho de haberse celebrado el matrimonio en Cataluña no es suficiente para estimar acreditado fehacientemente que el esposo de la adquirente tuviera vecindad civil catalana al tiempo de la celebración del matrimonio ni que el régimen económico-matrimonial de la adquirente (cuya determinación, a falta o en defecto de pactos o capitulaciones matrimoniales, puede ser complejo –cfr. arts. 9.2 y 16 C.c. y R. 15.06.2009, R. 05.03.2010 y R. 19.06.2010–) fuera el legal supletorio en Cataluña».

R. 10.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4).

I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NO PROCEDE LA MODIFICACIÓN INTRASCENDENTE DE UN LINDERO

Es al parecer el mismo caso que dio lugar a la R. 22.10.2018, pero que ahora se plantea de otra forma en la instancia presentada. Dice la Dirección que «se deduce claramente que lo solicitado por el interesado, que se cambie la expresión 'derecha entrando' por la de 'entrando a la derecha' resulta intrascendente registralmente, de modo que, como señaló la calificación sustitutoria 'no se infiere la existencia de ningún tipo de error en la inscripción practicada, pues el lindero derecho de la finca sigue siendo exactamente el mismo, por lo que no procede practicar la rectificación pretendida».

R. 10.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gérgal).

I.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

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

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EN EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH EL REGIS-

TRADOR PUEDE CONCEDER PLAZO PARA ACLARAR LA OPOSICIÓN

Tramitado el expediente del art. 199 LH, el Registro deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada, por haberse presentado oposición del Ayuntamiento por invasión de caminos o de zonas de servidumbre o de protección. La Dirección vuelve a sintetizar su doctrina sobre inscripción de una representación gráfica; pero resuelve la estimación del recurso: Por una parte, porque «la oposición por parte del Ayuntamiento no está suscrita por persona ni cargo alguno con facultades para representar a dicha entidad, ni para certificar el acuerdo que hipotéticamente hubiera adoptado alguno de los órganos municipales con facultades decisorias, [...] sólo unos informes que expresan el parecer de determinado técnico, y que somete tal parecer a la consideración y decisión final que adopte el Ayuntamiento, decisión que no consta; [...] además no se afirma expresamente que exista invasión de dominio público municipal». Por otra, porque el registrador no expresa «motivación adicional propia acerca de la posible convicción o al menos dudas fundadas que el registrador pueda tener sobre la posible invasión de dominio público». Finalmente, igual que el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerir a los particulares para que subsanen o completen el escrito de oposición, análogamente podría conceder un plazo al Ayuntamiento para que aclare o complete la supuesta oposición.

R. 10.11.2022 (Bahía del Almanzora, SL, contra Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora).

I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: LA TASACIÓN DE LA L. 1/2013 NO PUEDE ESTAR CONDICIONADA

Se trata de una escritura de hipoteca en la que la tasación oficial prevista en la L. 1/14.05.2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios..., y arts. 682 LEC y 129 LH, se ha hecho sobre parcelas catastrales que presentan grandes diferencias con las fincas registrales hipotecadas (dudas acerca de su situación e importantes diferencias de superficie), y los propios peritos condicionan la tasación a «la acreditación de la correspondencia entre las fincas registrales que se hipotecan y las parcelas de terreno tasadas». La Dirección confirma que no puede inscribirse la hipoteca, señala que el valor de tasación ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante (art. 9 O.ECO/805/27.03.2003), y sugiere como medio de subsanación «uno de los procedimientos de rectificación de la descripción de las fincas registrales regulados en los arts. 199 a 201 LH».

R. 10.11.2022 (Notario Cesar-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3).

I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE

PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA INTERPONER RETRACTO DE COLINDANTES

«El objeto de este expediente es decidir si procede certificar el precio de una compraventa a efecto de interponer una acción de retracto». La Dirección reitera su «doctrina consolidada», basada en los arts. 221 y 222 LH y 332 RH, sobre la necesidad de interés legítimo justificado ante el registrador, y sobre respeto a la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal. Y dice que «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»; Pero en el caso concreto la solicitud la hace un abogado, con poder de su cliente, colindante este con la finca de la que se solicita información, por lo que estima que «existen indicios suficientes para entender justificado el interés legítimo en la expedición de la certificación con expresión del precio de la compraventa».

R. 14.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Borja).

Compárese con la R. 26.09.2022, que deniega la información sobre el precio en un caso en que es un particular el que hace la alegación de necesitarla para ejercitar el retracto.

I.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO POR EL ALBACEA CONTADOR PARTIDOR

En una escritura de protocolización de operaciones particionales otorgada por el albacea contador partidador, se adjudica una finca, «en pago de su legítima estricta», a un hijo al que el testador legaba «lo que por legítima le corresponda» mientras instituía herederos a otros dos hijos. Según el registrador, el contador partidador no tiene facultades para interpretar «legítima» por «legítima estricta», con exclusión del tercio de mejora. Pero concluye la Dirección que «debe admitirse la interpretación del albacea contador partidador como persona encargada de la ejecución de la disposición testamentaria, si bien en caso de interpretación contradictoria por los herederos –lo que no se ha producido–, corresponderá a los tribunales de justicia dirimir la controversia».

R. 15.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navahermosa).

La Dirección cita como antecedentes algunas resoluciones de las no parece deducirse tan claramente la decisión final de esta resolución: R. 30.04.2014 (la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial); R. 19.05.2005 (reiterada en muchas otras: vid., por todas, la R. 15.06.2022) («ante una posible duda, esta ha de decidirse a favor del que se halle obligado a ejecutar la disposición –los herederos en este caso–, dado que el obligado debe entenderse obligado a lo menos; son los herederos, cuando lo son “in locus et in ius”, quienes han de realizar en primer término esa labor inter-

pretativa»); R. 15.06.2022 («serán todos los llamados a una sucesión –y no solo algunos de ellos– los que tengan la posibilidad de decidir sobre el cumplimiento e interpretación de la voluntad del testador, y, a falta de acuerdo entre ellos, decidirán los tribunales de Justicia; [...] en algunos casos, matizados y perfilados asimismo jurisprudencialmente, podrá también el albacea, máxime si en él, además confluye la condición de contador partidor, interpretar la voluntad del testador; y, por fin, a falta de interpretación extrajudicial, corresponde a los tribunales de Justicia decidir la posibilidad de cumplimiento de la voluntad del testador»).

I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

Anotación preventiva de embargo: Un caso de improcedencia de tanteo arrendaticio por extinción del arrendamiento

Se trata de una certificación del acta de adjudicación de bienes y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de apremio derivado de un embargo por la Tesorería General de la Seguridad Social, del que resulta la adjudicación a la arrendataria que ejercitó el derecho de tanteo arrendaticio previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. «La registradora objeta la inexistencia de derecho de adquisición preferente alguno a favor de la arrendataria, al extinguirse el arrendamiento como consecuencia de quedar resuelto el derecho del arrendador en virtud del art. 13 LAU» (redacción según L. 4/2013). La Dirección confirma esta calificación, porque resulta clara resulta la extinción del contrato de arrendamiento (art. 13 LAU), salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la anotación preventiva de embargo (art. 7 LAU), y al extinguirse el arrendamiento también se extinguen sus derechos accesorios, como el de retracto. La Dirección no acepta la alegación de la recurrente sobre «la naturaleza preadquisitiva que tiene el derecho de tanteo», ya que dice que la extinción del arrendamiento se produce «ipso iure»; ni la alegación de la Tesorería de que el art. 13 LAU no se refiere a procedimientos administrativos, pues las previsiones para el arrendamiento en ventas judiciales han de considerarse aplicables igualmente, por identidad razón, a los procedimientos de apremio administrativos.

R. 15.11.2022 (Treasurería General de la Seguridad Social, contra Registro de la Propiedad de Puigcerdá).

Como aclara la Dirección, «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 L. 4/04.06.2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el día 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el RDL. 7/01.03.2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019». (En el caso concreto el arrendamiento de vivienda se había celebrado e inscrito en 2017, el embargo se anotó en 2014, y se prorrogó en 2016 y 2019).

I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE DEMANDA SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones, basadas en el art. 20 LH (ver, por ejemplo, R. 14.09.2017 y R. 11.03.2021).

[R. 16.11.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Alzira-2).

I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA OPOSICIÓN DEL TITULAR CATASTRAL AL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO PREVALECE SOBRE DATOS JURÍDICOS REGISTRALES

Solicitada la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca y su reducción de cabida, en la tramitación del procedimiento del art. 199 LH se formuló oposición por el titular de una parcela absorbida por la base gráfica propuesta y que el opositor dice que donó a su hijo. La Dirección revoca la negativa registral, pues «no se fundamenta en ninguno de los supuestos que legalmente podrían motivar una calificación registral negativa, ya que la georreferenciación pretendida no coincide en todo o parte con otra previamente inscrita, ni fincas registrales colindantes incluso no georreferenciadas, ni invade dominio público, incluso no inmatriculado, ni encubre negocios traslativos u operaciones de modificación de finca que pudiera hacer dudar de la identidad de la misma, sino que la nota de calificación sólo se fundamenta en la simple oposición de quien es tan sólo titular catastral de una parcela que además reconoce no ser ya de su propiedad por haberla transmitido»; pero aunque la oposición la formulara el titular catastral, el propio art. 3.3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, establece que los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalecerán sobre la presunción de certeza de los datos catastrales.

[R. 16.11.2022](#) (Schad Familia, SL, contra Registro de la Propiedad de Tías).

I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PROCEDE POR MANDAMIENTO JUDICIAL REFERIDO SOLO A LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN

Se confirma la negativa a la cancelación de una hipoteca: se trata de «un mandamiento de cancelación cuyo contenido, según resulta de su literalidad, no tiene otro objeto que ordenar la cancelación de la nota marginal que en su día se practicó

como consecuencia de la solicitud de certificación de dominio y cargas en un procedimiento que, por circunstancias que no resultan, ha finalizado»; pero «no resulta que la obligación garantizada haya sido íntegramente satisfecha en términos tales que lo sea a satisfacción del órgano de la administración de justicia que libra el decreto de cancelación ni que concurra ninguna otra causa que ampare la pretensión de que se tenga la hipoteca inscrita como extinguida (art. 79 LH)».

[R. 16.11.2022](#) (Vitruvio Real Estate Socimi, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-2).

I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

HIPOTECA: DE MÁXIMO, EN GARANTÍA DE OBLIGACIÓN DE PAGO DE SERVICIOS PROFESIONALES FUTUROS

Una sociedad constituye hipoteca de máximo en garantía del pago de los servicios de asistencia jurídica que un abogado les presta y les prestará en el futuro durante un plazo y hasta una cuantía máxima prefijados. El registrador objeta que «la hipoteca se constituye en garantía de una pluralidad de obligaciones presentes y futuras, y, en consecuencia, al ser el acreedor una persona física y no poder constituir una hipoteca flotante conforme al art. 153 bis LH, debe constituirse una cuenta de crédito con efecto novatorio, en la cual se cargarían los apuntes procedentes de las relaciones entre ambas partes». El recurrente entiende que se trata de hipoteca en garantía de obligaciones futuras, según los arts. 142 y 143 LH. La Dirección estima el recurso; siguiendo a la R. 20.06.2012, dice que «dentro de las hipotecas de máximo, existen, entre otras, tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los arts. 142 y 143 LH; la hipoteca en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del art. 153 LH; y, la hipoteca global y flotante del art. 153 bis LH»; analiza cada una de ellas, y concluye que en este caso se trata de «una hipoteca en garantía de obligación futura, [...] por lo que la misma es inscribible en el Registro, al cumplirse también lo dispuesto en el art. 12.1 LH, o sea la identificación de la obligación futura y del contrato básico, de prestación de servicios jurídicos, del que surge y el plazo de duración; [...] el hecho de que del referido contrato de asistencia jurídica puedan surgir diversas obligaciones no constituye obstáculo para la constitución de la hipoteca: [...] obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo contrato de asistencia jurídica, con una única causa»; lo que permite que «pueda constituirse una sola garantía y no tantas hipotecas como obligaciones derivadas de una misma relación jurídica; [...] es suficiente la fijación de una cifra máxima de responsabilidad», y no es necesario un pacto novatorio de las distintas obligaciones, que nada añadiría a la determinación y accesoriedad de la hipoteca.

[R. 18.11.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona).

I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE

DICIEMBRE DE 2022).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: POR CADUCIDAD DESPUÉS DE EXTENDIDA LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN

El registrador deniega la cancelación por caducidad de una inscripción de hipoteca (art. 82.5 LH) porque consta la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución hipotecaria (arts. 688 LEC y 131 LH). La Dirección reconoce que en la literalidad de esos preceptos no se puede cancelar la hipoteca sin que se cancele previamente la nota marginal, o cuando transcurran los plazos que señala el art. 82.5 LH, contados desde la fecha de la nota (R. 04.06.2005). Pero, citando las R. 27.01.2014 y R. 27.10.2015, entiende que eso ocurre cuando la nota marginal se extienda después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación garantizada, porque entonces la nota interrumpe la prescripción de la acción ya nacida, de acuerdo con el art. 1973 C.c.; pero si la nota se extiende antes del día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente; de manera que la hipoteca podrá cancelarse por caducidad cuando transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los arts. 1964 C.c. y 128 LH más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal, sino desde la fecha de amortización final del préstamo. En el caso concreto, constituida la hipoteca inscrita en garantía de un préstamo por plazo que vencía en 1984 y extendida la nota marginal en 1978, esta no interrumpe ningún plazo de prescripción, por lo que puede solicitarse la cancelación de la hipoteca por caducidad conforme a lo dispuesto en el art. 82.5 LH por el transcurso de veintiún años contados desde la fecha en venció el plazo de la obligación garantizada, toda vez que tal circunstancia tuvo lugar en 2005.

[R. 21.11.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-2).

I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: EL NOTARIO NO TIENE QUE EXPRESAR LAS RAZONES POR LAS QUE LLEGA A LA CONCLUSIÓN DE UN DETERMINADO RÉGIMEN LEGAL

DERECHO NOTARIAL: EL NOTARIO NO TIENE QUE EXPRESAR LAS RAZONES POR LAS QUE LLEGA A LA CONCLUSIÓN DE UN DETERMINADO RÉGIMEN LEGAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.10.2018: «Una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico matrimonial (derivado de la aplicación de las normas que disciplinan los posibles conflictos de Derecho interregional –o, como en este caso, de Derecho internacional privado–, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen), no puede el registrador exigir más especificaciones sobre las razones en que se funda su aplicación, pues según el art. 159 RN, *bastará la declaración del otorgante*, entendiendo este Centro Directivo, como ha quedado

expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho al otorgante».

R. 21.11.2022 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2).

I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES Y LEGITIMACIÓN DE FIRMA EN LA CERTIFICACIÓN

Se trata de una escritura de compraventa otorgada por la apoderada de una sociedad de finca que reconoce que es activo esencial de la sociedad; acredita la autorización de la junta general (art. 160.f LSC) por certificación del administrador. «El registrador suspende la inscripción porque considera que la firma del administrador que expide la referida certificación de acuerdos de la junta general debe estar legitimada». La Dirección confirma la calificación negativa, pues «el carácter esencial del activo enajenado es manifiesto y no se acredita suficientemente la autorización de la junta general»; aunque el art. 107 RRM no ha previsto expresamente la legitimación de firma en las certificaciones sociales, lo cierto es que sin ella la escritura pública «avalaría tan sólo la existencia de una declaración sobre la existencia y contenido de una voluntad social (hecha por persona que no es la llamada a exteriorizarla sino únicamente a darle una vestidura pública), dando autenticidad tan solo a esa declaración que por sí sola carecería de efectos jurídicos como voluntad de la sociedad (cfr. R. 11.02.2005 y R. 09.03.2022)».

R. 21.11.2022 (Notario Luis-Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 1).

I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción de la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, «por haberse presentado alegaciones por parte de un colindante afectado, basadas en la alteración de la superficie, al no coincidir la superficie catastral con el plano general de la urbanización a la que pertenece la finca (que se acompaña) y las escrituras de compraventas de adquisición de los solares, de las que resulta una superficie distinta de la asignada por el Catastro, que aumenta en la finca objeto del expediente y disminuye en la finca del colindante opositor notificado». La Dirección estima el recurso y reitera que, como ha declarado en «resoluciones como la R. 22.04.2016 o la R. 14.12.2021, los motivos por los que puede el registrador rechazar la inscripción de la rectificación de los datos descriptivos de la finca han de referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en

parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria, ninguno de los cuales parece cumplirse en el supuesto de hecho objeto del recurso»; y recuerda también la doctrina de la R. 30.01.2019 («no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental»; y de la R. 01.12.2021 («no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada –aportando una prueba escrita del derecho de quien formula la oposición– pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa; de ser así, se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria»).

[R. 21.11.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelodones).

I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

Se trata de una escritura de donación otorgada en nombre de una sociedad por su administrador único nombrado en escritura de la misma fecha ante el mismo notario y pendiente de inscripción. El registrador suspende la inscripción por la falta de previa inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil. Dice la Dirección que «el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo; [...] no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad»; por lo que estima el recurso. Pero señala otro defecto: no consta la notificación o consentimiento del nombramiento respecto del anterior titular de facultad certificante, con cargo inscrito, a los efectos de lo establecido en el art. 111 RRM («cfr., por todas, las R. 29.06.2021 y R. 03.01.2022»); pero no entra en él «porque, en su calificación, el registrador no ha opuesto ninguna objeción basada en aquél precepto legal (cfr. art. 326 LH)»

[R. 22.11.2022](#) (Restauración Hermanos Puga, S.L., contra Registro de la Propiedad de Granada-1).

Sobre la actuación del administrador no inscrito puede verse, por todas, la R. 03.01.2022, según la cual requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación, pero el juicio de suficiencia notarial sobre las facultades del administrador cubre la falta de inscripción en el Registro Mercantil.

I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

HIPOTECA: NOVACIÓN: NECESARIA DECLARACIÓN SOBRE CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL SEGÚN LAS CIRCUNSTANCIAS

Se trata de una escritura de modificación y ampliación de un préstamo hipotecario sobre una finca propiedad privativa del prestatario, casado bajo el régimen de gananciales; en ella se modifica la cláusula de venta extrajudicial de la finca; al describirse la finca, se dice que «no constituye su domicilio habitual familiar». A juicio del registrador, y lo confirma la Dirección, no se cumple lo dispuesto en el art. 129.2.b LH, según el cual debe expresarse –en la estipulación de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la finca hipotecada, y separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura– si se pretende o no atribuir a la finca carácter de vivienda habitual.

R. 22.11.2022 (Notario Antonio Palomero Álvarez-Claro contra Registro de la Propiedad de Murcia-3).

La Dirección se separa de la doctrina de otras resoluciones: R. 09.12.2013, R. 24.02.2014 y R. 28.10.2021 («habiéndose determinado en la escritura de constitución de hipoteca inicial objeto de novación el carácter de la vivienda hipotecada, no es necesario expresar asimismo tal carácter en la escritura novatoria»); y R. 15.12.2021 (en un caso en el cual no constaba en la escritura de constitución de hipoteca si se atribuía o no a la finca hipotecada carácter de vivienda habitual; porque en tal caso «la novación tenía por objeto la modificación del tipo de interés ordinario y otras condiciones, entre las cuales no se incluía el pacto sobre procedimiento de venta extrajudicial de la finca hipotecada»). Pero explica que en este caso de 2022, «en la escritura de constitución de hipoteca nada se hizo constar sobre si se pretendía o no atribuir a la finca hipotecada carácter de vivienda habitual; y, además, es indudable que en la escritura novatoria se modifica el pacto de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial».

Lo que debe observarse es que, tanto en la escritura de hipoteca como en la de novación, cuando haya de hacerse la manifestación correspondiente, no es sobre si la finca «constituye su domicilio habitual familiar», pues lo habitual en la compra con hipoteca es que no lo tendrá hasta después de firmarse la escritura, sino sobre *el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda*; no se refiere a un hecho, sino a una pretensión.

I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA.

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

Solicitada conforme al art. 205 LH la inmatriculación de una finca con su georreferenciación catastral, la registradora puso de manifiesto la existencia de dudas de que la finca que se pretendía inmatricular invadiese otras ya inscritas, y advirtió de que para disipar tales dudas procedería a la tramitación del procedimiento previsto en el art. 199 LH. Tramitado este procedimiento, durante el cual se presenta oposición por un colindante catastral alegando que la cartografía catastral está des-

plazada e invade su propiedad, la registradora finalmente deniega la inmatriculación pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición.

–La Dirección dice que «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del art. 205 LH pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del art. 199 LH».

–Pero en cuanto al fondo del recurso, considera no fundadas las dudas de la registradora sobre identidad de la finca porque «la oposición formulada no proviene del titular de una finca registral, sino de quien dice ser heredera del titular catastral del inmueble catastral colindante a la finca que se pretende inmatricular, pero que no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna; [...] no alega siquiera que la georreferenciación alternativa del promotor del expediente invada su inmueble catastral, sino que la georreferenciación catastral del promotor, aunque lógicamente no invade la georreferenciación también catastral del inmueble catastral del opositor, sí resulta, según dice, estar desplazada y por ello invade la ubicación real de su propio inmueble; [...] la mera oposición de un titular catastral no tiene ni puede tener la misma repercusión ni efectos que en cambio sí merece la oposición de un titular de finca registral»; recuérdese que el art. 205 LH se refiere a las dudas fundadas de *coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas*.

R. 22.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Iznalloz).

I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

HERENCIA: INNECESARIA DETERMINACIÓN DE POSIBLES HEREDEROS FORZOSOS PRETERIDOS

Se trata de una escritura de herencia en la que se adjudica la herencia a los cinco hijos de los causantes nombrados en sus testamentos, si bien se indica que en realidad tuvieron seis, como acredita el libro de familia, pero el sexto murió con anterioridad, soltero y sin hijos. La registradora señala como defectos que no consta el fallecimiento del hijo en el libro de familia, ni el original del certificado de defunción, ni su testamento o declaración de herederos. La Dirección reitera su doctrina en el sentido de que «la exigencia de prueba que descarte esa posibilidad conduciría a la ineficacia de todo testamento como título sucesorio [...] [cita las R. 04.05.1999 y R. 29.01.2016]; siendo los testamentos de ambos cónyuges títulos sucesorios hábiles que facultan a los herederos llamados para otorgar por sí solos la adjudicación de la herencia, debe considerarse suficiente la manifestación que en la escritura calificada se realiza sobre la inexistencia de más hijos o de descendientes de éstos».

R. 23.11.2022 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Madrid-31).

I.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: COMPETENCIAS DEL AYUNTAMIENTO EN EL EMBARGO DE BIENES DE OTRO TÉRMINO MUNICIPAL

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 23.05.2011, R. 25.05.2011 y R. 26.05.2011. En este caso, ante el mandamiento municipal, el registrador practicó la anotación de embargo y expidió certificación de dominio y cargas, pero denegó la práctica de la nota marginal acreditativa de tal extremo al carecer, a su juicio, la Administración actuante de competencia ejecutiva. La Dirección deduce del art. 8 RDLeg. 2/05.03.2004, Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que «las anotaciones de embargo sobre bienes sitios fuera del término municipal deberán ser practicados por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma o del Estado según los casos, previa solicitud del presidente de la Corporación, y no directamente por la Administración municipal». Pero matiza esta doctrina diferenciando entre actuaciones estrictamente ejecutivas, especialmente la realización forzosa del bien, donde seguirá en vigor la doctrina señalada, y las meramente declarativas, para las que las Entidades Locales tienen plena competencia, de manera que podrán dictar la providencia de apremio, diligencia de embargo y medidas cautelares como es el mandamiento de anotación del embargo; y, dado que la nota marginal de expedición no es optativa, sino obligatoria (ver R. 01.06.2022), también tiene una naturaleza no ejecutiva. La Dirección cita en su apoyo la interpretación hecha por S. 21.07.2008.

R. 23.11.2022 (Ayuntamiento de Santander contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes).

I.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH

«Mediante expediente regulado en el art. 201.1 LH se declara justificado que una determinada finca registral, con 150 metros cuadrados de superficie inscrita, tiene en realidad 607 metros cuadrados, de acuerdo con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora». El registrador suspende la inscripción por «la duda de si realmente lo que se pretende es encubrir otros negocios que no han sido formalizados debidamente» (se basa en el considerable aumento de su superficie y en que la finca se define en el Registro como «solar cerrado»). Pero la Dirección estima que estas dudas no están suficientemente fundadas: el expediente no ha provocado oposición alguna, no hay cambio de linderos fijos, sino sólo del nombre de los linderos personales, se trata de una finca inmatriculada sin representación gráfica, sin delimitación perimetral, sino con una simple descripción literaria, la mención «solar cercado» no significa que constara inscrita la ubicación ni delimitación precisa de dicha cerca, y el aumento que ahora se pretende resulta concordante con una certificación catastral descriptiva y gráfica.

R. 23.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Palma del Condado).

I.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, un tanto particular, el registrador suspende la inscripción de un mandamiento judicial, y el interesado interpone un «recurso» que «nada tiene que ver con los defectos referidos de la calificación impugnada», porque lo que hace es solicitar el inicio del expediente previsto en el art. 199 LH.

R. 23.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3).

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.

I.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA

Reitera la doctrina de las R. 22.11.2019 y 07.06.2022. Se solicita la cancelación de una anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, en virtud de instancia privada en la que se invoca el art. 210.1.8 LH. La Dirección, si bien reconoce que «la anotación fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del art. 86 LH, por lo que queda sometida a prórroga indefinida en los términos del art. 199.2 RH», concluye que, dados los efectos reales de la anotación de embargo, «encaja sin dificultad en la expresión *cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales* que utiliza el art. 210.1.8 LH, por lo que, en caso de haber transcurrido el plazo previsto en el citado precepto, contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la prórroga de las mismas), debiera accederse a la cancelación pretendida».

R. 24.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Salou).

I.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En

este caso, se trataba de «la cancelación de una inscripción ya practicada, solicitada mediante una instancia en la que se alega la falta de licencia administrativa de la segregación titulada e inscrita».

[R. 24.11.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón).

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.

I.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH

Se debate la negativa de la registradora de la propiedad a expedir la certificación prevista en el art. 201 LH [203.3, por remisión] en el inicio del expediente notarial de rectificación de descripción y georreferenciación, en el que los promotores alegan una inexactitud catastral y aportan una georreferenciación alternativa a la catastral, acompañada de un informe catastral de validación técnica de resultado positivo; la negativa se basa en «el origen de la finca, que procede de una inmatriculación practicada en el año 2004, cuando ya exigía la legislación hipotecaria la absoluta coincidencia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la del Catastro». La Dirección reitera la doctrina de las R. 27.10.2017, R. 21.11.2017, R. 22.02.2018, R. 20.06.2018, R. 17.10.2019 y R. 30.07.2021, en el sentido de que «las dudas del Registrador expresadas al inicio del procedimiento no impiden la continuación del expediente, pues el acta de cierre del expediente puede llevar al Registrador a la conclusión de que se han solventado las dudas que inicialmente tenía», por lo que «debe tramitarse el expediente, practicando las notificaciones al colindante, que le permita alegar lo que a su derecho convenga, que el Registrador habrá de valorar y efectuar su calificación registral».

[R. 24.11.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Purchena).

I.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

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

Tramitado el expediente del art. 199 LH para añadir la medida superficial de la finca, que se inscribió en su día sin este dato, el registrador suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por un titular colindante, que alega la cotitularidad de una porción de patio, y acompaña copia de la escritura de compraventa, nota simple registral de la finca y certificación catastral descriptiva y gráfica. La Dirección considera que todo esto es «un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica ambas fincas», y que, aunque

la mera oposición no determina necesariamente la denegación de la inscripción (art. 199 LH), «ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante».

R. 24.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza).

I.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR EL TRANCURSO DE CINCO AÑOS DESDE EL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO

PROHIBICIÓN DE DISPONER: CANCELACIÓN POR EL TRANCURSO DE CINCO AÑOS DESDE EL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO

Ante una disolución de comunidad entre varios copropietarios y varias fincas, la registradora señala como defecto que una finca está gravada con una condición resolutoria constituida en garantía de una cesión a cambio de alimentos y prohibición de disponer por actos ínter vivos sin el consentimiento expreso de los cedentes; por lo que, para la cancelación de la misma, será necesario el consentimiento de su titular registral, en este caso, de sus herederos». Pero dice la Dirección que, aunque no serían cancelables por el 82.5 LH, referido a la condición resolutoria en garantía de precio aplazado, ni por el art. 177 RH, a condiciones resolutorias por obligaciones distintas del pago del precio, aplicando el art. 210.1.8 LH, puesto que «han transcurrido más de veinte años [cinco años, según el precepto] desde el fallecimiento del último de los titulares registrales del derecho de alimentos, cabe la cancelación de la condición resolutoria y de la prohibición de disponer, sin necesidad del consentimiento de los titulares registrales o de sus herederos».

R. 28.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cullera).

I.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: EL NOTARIO NO TIENE QUE EXPRESAR LAS RAZONES POR LAS QUE LLEGA A LA CONCLUSIÓN DE UN DETERMINADO RÉGIMEN LEGAL

DERECHO NOTARIAL: EL NOTARIO NO TIENE QUE EXPRESAR LAS RAZONES POR LAS QUE LLEGA A LA CONCLUSIÓN DE UN DETERMINADO RÉGIMEN LEGAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.10.2018 y R. 21.11.2022. En este caso, ante una escritura de compraventa en la que los cónyuges compradores, de nacionalidad española él y marroquí ella, manifiestan que están «casados bajo el régimen legal de gananciales español».

R. 28.11.2022 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2).

I.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

HERENCIA: EL PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN REQUIERE INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS O DEL MINISTERIO FISCAL

Se trata de una escritura de protocolización de operaciones particionales de herencia, según decreto del letrado de la administración de justicia; se indica que se ha notificado por edictos en el tablón edictal a la demandada, descendiente de una legitimaria fallecida, cuyos derechos se fijan en una cantidad de dinero «que será abonada a dicha señora». El registrador señala dos defectos que confirma la Dirección: 1. «No se acredita quienes sean los llamados a la parte de la legítima correspondiente a la legitimaria fallecida». En efecto, «parece obvio que la determinación de quiénes sean los llamados en lugar de la premuerta no puede hacerse depender de la mera manifestación de las otras dos legitimarias, sino que requiere ser acreditada de manera fehaciente»; máxime cuando la determinación se ve dificultada por no quedar claro el momento del fallecimiento de la legitimaria, antes o después del causante. 2. «No se acredita si en el procedimiento de división de la herencia ha tenido intervención el Ministerio Fiscal en representación de la interesada que ha sido notificada a través del tablón edictal único». Considera la Dirección que del art. 783 LEC resulta que la representación del Ministerio Fiscal alcanza a los que están ausentes del procedimiento por no haber sido posible su notificación y sin que, producida la notificación edictal, hayan comparecido; y en este caso, no consta la intervención del Ministerio Fiscal para representar a la interesada que no ha comparecido.

R. 28.11.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vila-Seca).

I.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS PARA EL EJERCICIO UNILATERAL POR EL OPTANTE

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 14.10.2021, en recurso ante nueva calificación registral, emitida tras considerar la Dirección que la anterior tenía motivación insuficiente. La Dirección «ha admitido la inscribibilidad y eficacia del pacto de ejercicio unilateral de la opción sin necesidad de la intervención del concedente del derecho, siempre que haya exacto cumplimiento de los requisitos pactados para la inscripción a favor del optante» (ver, por ejemplo, R. 20.05.2005 y R. 14.05.2019), cosa que al parecer no se cumple en este caso, en el que según el registrador «las notificaciones y el posterior ejercicio unilateral de la opción de compra no se efectuaron conforme a los términos pactados al constituirse la opción». Y así, se confirma que «la notificación por el optante al concedente de que va a ejercitar unilateralmente la opción, dada su trascendencia, ha de efectuarse en defecto de pacto por conducto notarial, no siendo admisible el burofax si no se ha pactado expresamente» (ver R.

14.05.2019 y R. 18.02.2013), como ocurre en el caso de la condición resolutoria del art. 1504 C.c., que exige notificación notarial o judicial, que no solo acreditan la entrega y contenido de las notificaciones y requerimientos, sino que también «posibilitan la adecuada oposición del receptor»; la notificación notarial debe pues ajustarse a lo establecido en los arts. 202 a 204 RN; y, como decía la R. 10.07.2013, ha de tenerse por efectuada la notificación «siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del Servicio de Correos –bien por carta certificada con aviso de recibo o burofax con certificación de recepción por ser este medio equivalente a aquél–, ya se constate la negativa a la recepción, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea para recibirla) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal)». En el caso concreto las notificaciones notariales efectuadas con anterioridad al otorgamiento de la escritura, «ninguna de ellas cumple todos los requisitos establecidos al concederse la opción de compra, bien por haber sido infructuosas, bien por no haberse practicado con la antelación establecida o bien por ser extemporáneas»; y, «al haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la opción, tampoco es admisible una nueva citación a los concedentes para el otorgamiento de la escritura».

R. 29.11.2022 (Nunmic Investing Team, SL, contra Registro de la Propiedad de Escalona).

I.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

COMPRAVENTA: VALOR TRADITORIO DE LA ESCRITURA AUN SIN ENTREGA MATERIAL DE LA FINCA

Se trata de una escritura de compraventa en la que se pacta que la parte compradora tomará posesión de la finca transcurridos seis meses desde el pago del primer plazo del precio aplazado. El registrador objeta que no se ha producido la entrega efectiva del inmueble vendido (art. 1462 C.c.), por lo que falta el modo o tradición necesaria para la transmisión del dominio (art. 609 C.c.). Pero dice la Dirección que «la tradición instrumental puede ser de dos tipos: tradición instrumental, que comporta tradición en sentido propio (con transmisión de posesión en concepto de dueño), y tradición instrumental, sin transmisión de posesión»; esta última es la que produce la escritura: «La expresión *equivaldrá a la entrega* del art. 1462 C.c. ha sido interpretada por la jurisprudencia en el sentido de producir los efectos de la entrega o ser suficiente para dar por cumplido el requisito de la tradición y, por tanto, generar el efecto de la transmisión, salvo que *de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario*».

R. 29.11.2022 (Notario Antonio García Morales contra Registro de la Propiedad de Sevilla-6).

Entiende la Dirección que «son supuestos en que resulta de la propia escritura la exclusión de la tradición aquellos en los cuales el objeto de la venta es una cosa futura, o una cosa ajena o si se estipula expresamente someter a plazo o condi-

ción la transmisión del dominio (vid. S. 09.10.1997), generando tan solo un derecho personal para exigir el cumplimiento de la obligación de la entrega de la cosa. Pero no hay exclusión de la tradición en caso de que el transmitente quede en la posesión de la cosa en concepto distinto al de dueño, por ejemplo, como arrendatario ('constituto posesorio'), ni tampoco cuando se trata de derechos no susceptibles de posesión o no se transmita la posesión por estar siendo poseída la cosa en concepto de dueño por persona distinta del vendedor –se transmite la acción reivindicatoria– (vid. S. 07.02.1985 y S. 29.05.1997)». Pero también cabe una interpretación más gramatical: cuando el art. 1462 C.c. dice que *el otorgamiento de ésta [de la escritura] equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario, ese lo contrario no debe referirse a un sustantivo anterior, entrega, sino al verbo anterior que indica la acción, equivaldrá*; es decir, la escritura no producirá por sí misma la transmisión cuando resulte o se deduzca algo contrario a la equivalencia a la entrega, no contrario a la entrega misma; eso permitiría concederle valor de tradición instrumental también en los casos que excluye la Dirección, de venta futura o de cosa ajena, en los que no puede haber entrega, pero sí tradición instrumental.

I.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

BIENES GANANCIALES: PUEDEN INSCRIBIRSE COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.06.2020, R. 15.01.2021, R. 08.09.2021, 09.09.2021 y R. 04.07.2022. En este caso comparecen unos cónyuges casados en gananciales y la esposa compra una finca, «y solicitan expresamente que se inscriba a su nombre privativamente por haber sido adquirida con tal carácter y no por confesión».

[R. 30.11.2022](#) (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-1).

I.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

INMATRICULACIÓN: NO SE PUEDE INMATRICULAR UNA FINCA QUE PROCEDE DE OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA

Deniega la inmatriculación de una finca por formar parte de otra ya inmatriculada y aportada a un proceso de reparcelación.

[R. 30.11.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Sabiñánigo).

I.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: COMPETENCIAS DEL AYUNTAMIENTO EN EL EMBARGO DE BIENES DE OTRO TÉRMINO MUNICIPAL

Reitera la doctrina de las R. 23.05.2011, R. 25.05.2011, R. 26.05.2011. y R. 23.11.2022, en el sentido de que, ante el mandamiento municipal, procede tanto la práctica de la anotación de embargo como la expedición de certificación de dominio y cargas.

[R. 30.11.2022](#) (Ayuntamiento de Santander contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes).

I.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

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

Reitera su doctrina (ver, por ejemplo, R. 23.05.2022), que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH. En este caso, se pretende inscribir una georreferenciación alternativa a la catastral, que precisamente por ser alternativa invade parcialmente la delimitación de otro inmueble catastral; el que se opone es el titular registral de una finca colindante con código registral único, sin georreferenciación inscrita, pero que alega que se corresponde con el inmueble catastral invadido; dice la Dirección que, aunque la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, la georreferenciación alternativa que se pretende impediría al titular de la finca registral colindante inscribir, en su día y por la vía del expediente del art. 199 LH, su propia georreferenciación; así pues, «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas», controversia que no puede resolverse en el recurso gubernativo.

[R. 01.12.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Denia-2).

I.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN DEBE ORDENAR LA DE LAS POSTERIORES A LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN

La Dirección confirma la calificación registral de no cancelar un derecho de arrendamiento urbano inscrito antes de la nota de expedición de certificación de dominio y cargas porque no se ha ordenado expresamente su cancelación. El arrendamiento, urbano para uso distinto de vivienda, debe considerarse extinguido en virtud del art. 25 LAU, pero el mandamiento de cancelación de cargas no solo no ordena expresamente su cancelación, «sino que ni siquiera ordena la cancelación de todas las cargas posteriores a la inscripción de hipoteca, sino únicamente la de las anotaciones preventivas que expresamente se enumeran y los asientos posteriores a la nota marginal de expedición de la certificación; indicándose luego, en la diligencia de adición, que no procede tal orden porque se entiende por el Juzgado que 'la cancelación de los arrendamientos tiene un trámite específico'»; por lo que «no procede que el Registro de la Propiedad practique la cancelación de un asiento en virtud de un mandamiento

judicial en el que ni de forma expresa ni genérica se ordena la misma, sino que, al contrario, se rechaza» (ver arts. 134 LH, 674 LEC y 233 RH).

[R. 01.12.2022](#) (Aragón Acquisitions, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Logroño-2).

I.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

Reitera sobre este asunto la doctrina de R. 24.10.2022, también siguiendo a la S.TS (pleno) 590/09.09.2021, en el sentido de que solo en determinados casos está previsto el nombramiento de defensor judicial, «sin perjuicio de que pudiera ser acordado como medida cautelar»; pero, en general, si se sabe de la existencia de personas llamadas a la herencia, habrá de dirigirse la demanda contra ellas, tras averiguar de su identidad y domicilio; si no hay indicios de tales herederos, se debe emplazar a los ignorados herederos por edictos y comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por sucesión intestada (art. 150.2 LEC).

[R. 02.12.2022](#) (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-18).

Ver resolución citada y su comentario.

I.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 26 DE DICIEMBRE DE 2022).

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

DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN LA DENEGACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH

Se presenta en el Registro solicitud de expediente para la subsanación de la doble inmatriculación (art. 209 LH). La registradora señala dos defectos:

–«El documento calificado figura firmado electrónicamente por la solicitante, sin que se trate de firma electrónica reconocida a efectos de presentación en el Registro de la Propiedad, por lo que no puede verificarse la autenticidad de la misma» (art. 3 LH). La Dirección lo confirma porque, fuera de la firma legitimada o la ratificación ante el registrador, se admite la firma electrónica como medio de identificación del firmante (cfr. art. 3.1 L. 59/19.12.2003, de firma electrónica), pero «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», pues en ese caso «no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad».

–Sobre el expediente de doble inmatriculación (art. 209 LH) la registradora entiende que «no puede llegarse a la conclusión de que se trate de la misma finca,

ya que tanto la superficie como los linderos no resultan coincidentes». Pero dice la Dirección que «esa afirmación por sí sola no justifica debidamente las dudas de la registradora sobre la existencia o no de doble inmatriculación, total o parcial, para que los interesados puedan, en consecuencia, aportar documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, o en último caso interponer los recursos que procedan ante tal calificación» (ver R. 10.10.2019 y R. 03.09.2020).

R. 12.12.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Astorga).

I.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2022).

HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN

HERENCIA: EL CÓNYUGE VIUDO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN COMO LEGITIMARIO

Reitera respecto del cónyuge viudo y en el sentido indicado la doctrina de las R. 22.02.2018 y R. 31.12.2018. En este caso, se trataba de una partición de herencia otorgada por los hijos legitimarios sin concurrencia de la viuda del segundo matrimonio, a la que el testador había legado el usufructo de dos fincas. Afirma en términos generales que la legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición si el testador no la ha efectuado por sí mismo ni encomendado a contador partidor; y también el cónyuge viudo, porque, al ser legitimario, «es necesaria su intervención en la partición hereditaria, pues mientras que no se realice la partición de la herencia y por tanto se adjudiquen bienes concretos a herederos determinados, existe una comunidad hereditaria de la que no solo forman parte los herederos, sino todos los llamados a la sucesión por sus cuotas, lo que incluye a los legitimarios y a los legatarios de parte alícuota» (cita los arts. 397 y 406 C.c.); y aunque el testador haya ordenado en favor de la viuda un legado de usufructo de dos bienes concretos de la herencia (cita también la R. 03.02.1997 y el art. 783.2 LEC).

R. 12.12.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benalmádena-2).

II.

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

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN LA «OPERACIÓN ACORDEÓN» DEBEN CUMPLIRSE LOS REQUISITOS DE LA REDUCCIÓN Y DEL AUMENTO

SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: EN REDUCCIÓN POR PÉRDIDAS ES NECESARIO INFORME DE AUDITORÍA SI NO SE AUMENTA A UNA CIFRA SUPERIOR

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: ACUERDOS QUE SUBSANAN DEFECTOS DE OTROS ACUERDOS ANTERIORES

Se trata de dos juntas universales y unánimes de una sociedad: en la primera se reducía el capital por pérdidas con simultáneo aumento, pero a una cifra inferior a la inicial, y sin que el balance que fundamenta la operación haya sido verificado, como exige el art. 323 LSL; en la segunda, a la vista de la calificación negativa, se acuerda que el aumento sea hasta la cifra anterior al primer acuerdo, con lo que es innecesaria la verificación del balance (según doctrina de la Dirección, ver, por ejemplo, R. 03.02.2014). Contra el criterio registral, la Dirección entiende que el defecto de la primera operación queda subsanado por el segundo acuerdo, «que, por estar causalmente enlazado con el anterior, no puede considerarse de modo aislado» (ver R. 04.07.2016, R. 17.04.2017 y S. 18.10.2012, que cita la Dirección); ciertamente, la sociedad podría haber dejado sin efecto el anterior acuerdo y adoptar otro nuevo con cumplimiento de todos los requisitos del art. 323 LSC (ver R. 26.07.2016), pero el resultado viene a ser el mismo.

[R. 10.10.2022](#) (Solartel Écija, SL, contra Registro Mercantil de Sevilla).

II.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: FORMA DE NOTIFICACIÓN DE LA RENUNCIA DE ADMINISTRADOR SOLIDARIO

DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO Y NOTIFICACIÓN PERSONAL POR EL NOTARIO

Respecto a la notificación fehaciente a la sociedad de la renuncia de los administradores sociales (arts. 147 y 192 RRM), reitera la Dirección que «se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento de renuncia, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio social de la propia entidad, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio; y en otro caso, si el envío postal hubiera resultado infructuoso, el notario deberá procurar personalmente la notificación en los términos previstos en el art. 202 RN (vid., por todas, las R. 21.11.1992, R. 16.12.2013, R. 03.08.2017, R. 19.02.2020, R. 12.06.2020 y R. 15.01.2021)».

R. 13.10.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife).

II.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2022. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: ANTE LA EXISTENCIA DE SITUACIONES CONTRADICTORIAS DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN

REGISTRO MERCANTIL: LA CALIFICACIÓN DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTERIOR Y POSTERIORMENTE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.04.2022 y, en supuesto idéntico, de la R. 24.09.2020. En este caso, se presentaba una escritura de cese del administrador único inscrito y de nombramiento de nuevo administrador, cuando constaba presentada otra escritura de cese del mismo administrador y nombramiento de otro distinto al de la nueva escritura presentada. La Dirección confirma la decisión del registrador en el sentido de que «debe suspender la inscripción de los dos títulos incompatibles y remitir la cuestión relativa a la determinación de cuál sea el auténtico a la decisión de juez competente».

R. 24.10.2022 (Gold Moon Patrimonial, S.L.U.), contra Registro Mercantil de Madrid).

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: LA RESERVA INDISPONIBLE SOLO ES OBLIGATORIA CUANDO SE AMORTIZAN PARTICIPACIONES ADQUIRIDAS A TÍTULO GRATUITO

Una sociedad limitada reduce el capital social mediante la amortización de participaciones que compró hace tres años. El registrador considera necesaria la constitución de una reserva indisponible por el valor nominal de las participaciones, en los términos previstos en los arts. 141 y 332 LSC. Pero dice la Dirección que tal reserva «únicamente puede tener lugar cuando 'la adquisición no comporte devolución de aportaciones a los socios', es decir, cuando se haya producido a título lucrativo, sin satisfacer una contraprestación a cambio (art. 141.1 LSC)»; por el contrario, el art. 332 LSC, para las reducciones de capital que supongan «la restitución de la totalidad o parte del valor de las aportaciones sociales», «contempla la eventual constitución de una reserva indisponible por un importe igual al percibido por los socios en concepto de restitución de la aportación social, con un régimen coincidente al de la referida anteriormente, como mecanismo de protección de acreedores voluntario y sustitutivo de la responsabilidad solidaria de los socios perceptores de dicha aportación ex art. 331 LSC». Por lo que estima el recurso.

R. 04.10.2022 (Notaria Cristina Caballería Martel contra Registro Mercantil de Madrid).

El problema radicaba en una distinta interpretación de lo que es devolución de aportaciones: «Sostiene el registrador que sólo hay restitución de aportaciones propiamente dicha cuando la adquisición de participaciones propias se produce en ejecución de un previo acuerdo de reducción de capital, negándole tal carácter al acuerdo adoptado cuando las participaciones amortizadas ya se encuentran en el patrimonio». Pero la Dirección, con cita de las R. 11.05.2017 y R. 22.05.2018, reitera que «la amortización de participaciones adquiridas previamente por la sociedad a título oneroso equivale al supuesto de reducción de capital por restitución de aportaciones». En efecto, obsérvese que, desde el punto de vista de la protección de acreedores, a estos tanto les da que el dinero que sale del patrimonio social se llame «devolución» o se llame «precio». En el caso concreto podría haberse constituido la reserva; pero si no se ha hecho, surge la responsabilidad solidaria del art. 331 LSC, que expresa, y quizá innecesariamente, aceptaba en diligencia el socio vendedor de las participaciones amortizadas.

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

REGISTRO DE BIENES MUEBLES: EFICACIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO SOBRE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO POSTERIOR

En el registro particular de un vehículo consta un primer folio, de anotación de embargo, y un segundo, de dominio a favor de una entidad de crédito y de arrendamiento financiero con opción de compra a favor de quien aparecía como deudor en la anotación anterior; ahora se presenta certificación de adjudicación del dominio derivada del procedimiento administrativo que dio lugar a la anotación de embargo, con mandamiento de cancelación de las inscripciones posteriores. «El registrador deniega la práctica de los asientos correspondientes porque el dominio se encuentra inscrito a nombre de persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento». La Dirección revoca esta negativa: «Es cierto que el Registro de Bienes Muebles no publica de modo pleno la titularidad dominical de la persona contra quien se dirige el procedimiento, pero de ahí no se sigue que el contenido del asiento sea inocuo en cuanto a la misma. Si se practica la toma de razón de la anotación de embargo es precisamente porque existe un principio de prueba de esa de titularidad que lo justifica. De otro modo, procede la denegación al no existir un principio de prueba de titularidad del demandado que justifique la toma de razón de la anotación de embargo (vid. art. 593.1 LEC) [cita también los arts. 22 y 30 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles]. De este modo, anotado el embargo sobre un bien concreto y determinado, el apremio subsiguiente conlleva tanto el efecto traslativo derivado del remate o adjudicación como la purga de aquellos derechos inscritos o anotados con posterioridad (vid. arts. 673 y 674 LEC)».

[R. 14.11.2022](#) (Tesorería General de la Seguridad Social, contra Registro de Bienes Muebles de A Coruña).

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD ANÓNIMA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: NO PROCEDE LA OPOSICIÓN DE ACREEDORES SI SE AUMENTA SIMULTÁNEAMENTE

Una sociedad anónima formaliza reducción de capital por condonación de dividendos pasivos, y simultáneamente, ampliación con cargo a reservas por el mismo importe, con el desembolso acreditado por informe de auditoría. La Dirección, contra el criterio registral, entiende que son innecesarios la publicación del acuerdo de reducción exigido por el art. 319 LSC y el derecho de oposición de los acreedores recogido en los arts. 334 y 336 LSC; pues «es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las medidas protectoras de socios y acreedores sólo tienen sentido en cuanto los intereses de unos u otros, o de ambos, se encuentren en situación de sufrir un perjuicio, de manera que si, de la conjunción de circunstancias de hecho, el riesgo aparece conjurado, debe decaer la exigencia del requisito dirigido a su tutela (vid., entre otras, las R. 02.03.2011, R. 18.12.2012 y R. 27.02.2019)».

[R. 15.11.2022](#) (Polaria Proyectos y Obras, S.A., contra Registro Mercantil de Málaga).

También se cita la R. 16.01.1995, en la que «no sólo se consideró innecesaria la publicación del acuerdo de reducción (actualmente, art. 319 LSC), sino también la atribución del derecho de oposición a los acreedores (actualmente, art. 334 LSC), pues la cifra de capital no experimentaba variación al término de la operación contemplada como un todo».

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE 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. 16.11.2022](#) (Inversiones Marítimas del Pinatar, SA, contra Registro Mercantil de Murcia).

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE 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. 21.11.2022](#) (Agropecuaria Desarrollos Energéticos, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid).

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: CALIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE LA LIQUIDADORA PENDIENTE DE PROCEDIMIENTO JUDICIAL

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: DEL BALANCE DE LIQUIDACIÓN DEBE RESULTAR EL PAGO DE LAS DEUDAS

Se trata de una escritura de liquidación de sociedad, con dos problemas que trata la Dirección:

1. La junta está convocada por una liquidadora que fue sustituida a petición del socio único por resolución del registrador mercantil, que a su vez fue revocada por resolución de la Dirección General, y a la vez existe pendencia sobre ese punto ante el Juzgado Mercantil. Dice la Dirección que «existiendo una cuestión procesal abierta en el procedimiento de sustitución de liquidador que incide directamente en la situación jurídica que ha de determinar la valoración de los hechos y su inscribibilidad en el Registro Mercantil, no cabe sino suspender la calificación hasta que la misma sea resuelta con carácter firme, [...] existe una indeterminación sobre cuál haya de ser la situación registral, indeterminación que impide al registrador mercantil pronunciarse hasta que devenga definitiva» (cita los arts. 18 C. de c. y 6.3 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, y se remite a la doctrina de la propia Dirección sobre expedientes de jurisdicción voluntaria y su interrelación con el procedimiento registral, especialmente abundante en materia de designación de auditores).

2. La segunda objeción del registrador es que «el balance de liquidación aprobado no puede calificarse de balance final de liquidación en cuanto aún recoge en la partida del pasivo corriente la existencia de una serie de acreedores y deudas pendientes». La Dirección cita varias resoluciones en ese sentido; por ejemplo, R. 16.07.1998 (necesidad de previa satisfacción de los acreedores como requisito inexcusable para el reparto del haber social entre los socios, arts. 1082 y 1708 C.c. y hoy arts. 385 y 391 LSC); pero en el caso concreto aprecia que la liquidadora manifiesta que se ha hecho en pago de las deudas con los dos socios mediante atribución de parte del activo y que la deuda con determinado tercero ha sido satisfecha mediante transferencias bancarias que acredita, «para terminar afirmando que quedan dispensadas las deudas restantes»; por lo que, «soslayando la trascendencia que pueda tener esta última afirmación, que por no ser objeto de la nota de calificación no puede ser objeto de la presente (art. 326 LH)», revoca el defecto señalado: «Lo relevante es que las deudas que constan en el balance final hayan sido satisfechas con cargo al activo y que así resulte de la inscripción practicada (art. 395 LSC en relación con el art. 247 RRM), [...] a salvo los supuestos en que las obligaciones con terceros subsistan con su consentimiento (vid. R. 16.07.1998)».

[R. 22.11.2022](#) (Entornos, Diseño y Percepción, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia).

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUEN-

TAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UN PODER

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR BAJA FISCAL NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UN PODER

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE UN PODER

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones.

[R. 28.11.2022](#) (Brújula Comercial, S.A.E., en liquidación, contra Registro Mercantil de Valencia)

Ver, por ejemplo, R. 28.07.2020; o R. 11.06.2018 y su comentario.

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 07.12.2021 y R. 21.11.2022.

[R. 29.11.2022](#) (Alto Cedro Corporación Inversora Internacional, SLU, contra Registro Mercantil de Madrid).

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: PARA INSCRIBIR AL LIQUIDADOR CERTIFICANTE DEBE INSCRIBIRSE ANTES EL CESE DE LOS LIQUIDADORES

Se trata de una escritura de disolución y liquidación de una sociedad limitada en la que se nombra liquidador a uno de los dos administradores solidarios, que certifica de la junta, y se hace constar la defunción del otro. La Dirección confirma que «para inscribir el nombramiento de liquidador es necesaria la previa inscripción del cese del administrador por fallecimiento», y para ello es necesario presentar el certificado de defunción «a los efectos de lo dispuesto en los arts. 147 y 111 RRM».

[R. 01.12.2022](#) (Moncafarma, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia).

De donde parece deducirse una precisión de la Dirección sobre el art. 111 RRM (*La certificación del acuerdo por el que se nombre al titular de un cargo con facultad certificante, cuando haya sido extendida por el nombrado, sólo tendrá efecto si se acompañare notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular, con cargo inscrito...*), en el sentido de que si el anterior titular con facultad certificante no es uno, sino dos administradores solidarios, debe notificarse a los dos; porque en el caso de esta resolución uno de ellos era el que certificaba, y parece que antes debe

inscribirse la defunción del otro «a los efectos del art. 111 RRM».

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: ANTE LA EXISTENCIA DE SITUACIONES CONTRADICTORIAS DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN

REGISTRO MERCANTIL: LA CALIFICACIÓN DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTERIOR Y POSTERIORMENTE

SOCIEDAD LIMITADA: CUESTIÓN DE INTERPRETACIÓN DE LOS ESTATUTOS

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES PERO NO EL NOMBRAMIENTO

Se presentan en el Registro Mercantil una serie de documentos que evidencian una controversia entre los socios de la sociedad limitada sobre la asignación de los derechos políticos correspondientes a las participaciones representativas del 71,25% del capital social, con acuerdos de remoción y nombramiento de administradores distintos según las distintas y contradictorias juntas que se dice haber celebrado. La Dirección resuelve tres puntos que plantea la nota negativa del registrador a un acta notarial de junta:

–Reitera la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 12.04.2022) en el sentido de que «el registrador deberá tener en cuenta en su calificación no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los ingresados con posterioridad; [...] la regla general que impone un orden de despacho paralelo al de presentación debe ceder ante aquellas situaciones en que del documento posterior resulte de forma auténtica la falta de validez del primero, o la comprometa en términos tales que haga dudar de su plena eficacia, lo que resultaría contradictorio con las presunciones de exactitud y validez que el ordenamiento adjudica a los asientos del Registro Mercantil (arts. 20.1 C. de c. y 7.1 RRM)».

–Aunque los estatutos de la sociedad exigen una mayoría del 80 % para «el modo de organizar la administración y de la composición del consejo de administración», sería inscribible el acuerdo de nombramiento de administradores tomado con el 71,25% del capital social, porque la «composición» se refiere al número de miembros que deban integrar el consejo de administración y no a la designación de las personas concretas (ver art. 242 LSC).

–Sobre el cierre del Registro por falta de depósito de cuentas, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 28.07.2020 o R. 11.06.2018).

R. 02.12.2022 (Onlycable Telecomunicaciones, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla).

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 26 DE DICIEMBRE DE 2022).**SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: INADMISIÓN DE LA DENOMINACIÓN «BARSA»**

Se confirma la denegación de la inscripción de una sociedad con la denominación «Barsa...» por dos motivos:

–«La denominación “Barsa 12009 SL”, indicada en la cláusula primera y en el artículo 1 de los estatutos sociales, no coincide exactamente con la denominación “Barsa 1 2009, SL” que consta en la certificación negativa de denominación expedida por el Registro Mercantil Central». Dice la Dirección que se desconoce la explicación de la anomalía y procede confirmar el defecto.

–«La expresión “Barsa”, al ser un nombre registrado en la Oficina Española de Patentes y Marcas con el que es pública y notoriamente conocida la entidad deportiva Fútbol Club Barcelona, induce a confusión o error sobre la vinculación con la citada entidad deportiva; para su inclusión será necesario el consentimiento de la misma. (art. 7 LSC; arts. 401, 406, 407 y 408 RRM y R. 26.06.1997, R. 10.06.1999, R. 25.04.2000 y R. 05.02.2011; art. 8 y disp. adic. 14 L. 17/07.12.2001, de Marcas)». La Dirección concluye: «Es evidente la identificación de ‘Barsa’ con ‘Barça’, al existir una notoria semejanza fonética (art. 408.1.3 RRM). Por otro lado, el añadido de unos números no diluye la atracción fundamental, y casi exclusiva, que ejerce la única palabra que forma parte de la denominación, con el añadido de que la actividad principal de la sociedad coincide con uno de los servicios cubiertos por aquella marca registrada que es idéntica en su expresión nominal. La identificación es tan evidente, que hay motivos para considerar que los conocedores de aquella marca podrían vincularla con esta sociedad, consiguiendo así una ventaja desleal o perjudicando su carácter distintivo o su renombre, aunque se pretendiera ceñir al ámbito propio y acotado del nombre social. Por todo ello, procede confirmar también este segundo defecto».

R. 12.12.2022 (Gescom Consulting Tax & Legal Advisors, S.L.P., contra Registro Mercantil de Barcelona).

La Dirección basa su negativa casi exclusivamente en la Ley de Marcas, porque «ninguna infracción se observa ahora por razón de los arts. 401 RRM (no se alcanza a identificar el nombre o el seudónimo de una persona), 406 RRM (nada induce a error o confusión sobre su identidad, clase o naturaleza), 407 y 408 RRM (no se indica cuál sea la denominación social idéntica)».

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 26 DE DICIEMBRE DE 2022).**REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES****SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL CIERRE DEL REGISTRO**

MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010, R. 14.12.2021 o R. 03.10.2022). En este caso, se pretendía la inscripción del acuerdo social de renovación del cargo de un administrador único de una sociedad con baja provisional en el Índice de entidades en virtud lo establecido en el art. 119 L. 27/27.11.2014, del Impuesto sobre Sociedades (ver art. 96 RRM).

R. [12.12.2022](#) (Urbanizadora 2000, S.A., contra Registro Mercantil de Valencia).

III.

***SEMINARIOS DE
CATALUÑA***

María Tenza Lorente
en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro

III.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2022 SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE CAMINOS, CARRETERAS Y VÍAS PECUARIAS QUE AFECTAN A NUESTRO TERRITORIO Y OTRAS CUESTIONES

1. CAMINOS: BASES GRÁFICAS.

P. Se plantea cómo proceder en el caso de la calificación gráfica de caminos y su posible repercusión sobre las servidumbres de paso y los caminos vecinales, no municipales, por la posible invasión del demanio.

R. Se necesita efectuar una correcta calificación de la base gráfica, pues en ocasiones engloba caminos o incluso carreteras o servidumbres de paso. Se debe extremar la precaución para que no invada la base gráfica una franja de terreno destinada a tal finalidad y en muchas ocasiones de titularidad pública. Con posterioridad al seminario, se resuelve esta cuestión en la [RDGSJFP de 10.10.2022](#), pero en este caso existía una actitud activa de oposición por parte del Ayuntamiento.

2. VÍAS PECUARIAS.

P. ¿Cómo operan las limitaciones impuestas por razón de colindancia con vías pecuarias no deslindadas si la DG entiende que no se puede hacer constar la base gráfica? ¿Cabe practicar nota marginal?

R. En estos casos, se considera oportuno no georreferenciar, siguiendo la doctrina de la DG, aunque pudiera resultar útil la práctica de la nota marginal de la existencia de una vía pecuaria no deslindada. Cabría instar a la Administración para que inscriba los bienes a su favor, de conformidad con el artículo 39 de la LPAP.

3. CARRETERAS.

P. Problemática sobre la inscripción de las Actas de ocupación de la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña) NACIONAL II (N-II)

1. Cancelación de cargas: arts. 32.5 del RH y 8 de la LEF (por ejemplo, servidumbres compatibles/incompatibles; sustituciones hereditarias, saldo de liquidación de una reparcelación, hipotecas). Supuesto concreto de cancelación de cargas: expropiación de parte de una finca para la N-II tramo Maçanet- Sils. La finca matriz está desde hace 20 años a favor de una sociedad. En el año 2006, se expidió certificación del artículo 32 del RH y caducada pero no se inscribió la expropiación. La sociedad recurrió el precio de expropiación, resolvió el Jurado de Expropiación y ahora quieren inscribir el acta de ocupación. Pero en 2021, se practica AP de incoación de expediente de disciplina urbanística por el Ayuntamiento -por tema colocación de una valla-. Ahora presentan el Acta de expropiación de parte de la finca (lo que implica segregar el trozo expropiado) y lo quieren libre de cargas.

2. Modo de acreditar el pago, si no tienen justificante del medio de pago que se utilizó en su día. ¿Se admite el certificado de la jefa de Sección de la Sección de Demarcación de Carreteras en la que relaciona los pagos (fechas y cheques o transferencias) que lo expide a los efectos de su constancia del pago para el 32 del

RH?

R. En cuanto al primer punto, de los artículos 3,4,5 y 8 de la LEF se entiende que deben cancelarse las cargas con la debida intervención de los titulares o, en su defecto, del Ministerio Fiscal. Ahora bien, en relación con la obra nueva sobre la que existe abierto un expediente de disciplina urbanística, se considera que, si de la base gráfica u otros elementos se infiere que no se ubica en la porción de terreno expropiada, puede inscribirse esta expropiación sin la misma.

En cuanto a los medios de pago, con carácter general se considera admisible la certificación supletoria a los efectos previstos por el artículo 32 del RH.

4. FERROCARRILES: OBRAS NUEVAS.

P. Se presenta 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 cuando se presentó la escritura fue el Registrador quien solicitó dicha autorización. Han pasado 3 meses desde la recepción de la carta y no han respondido. ¿Se aplica el silencio positivo?

R. Ante la inexistencia de precepto específico en la Ley 38/2015, de 28 de septiembre, del sector Ferroviario, ni en la Ley 4/2006, de 31 de marzo, Ferroviaria (en Cataluña) que, a diferencia del artículo 28 del Reglamento de Costas 876/2014, de 10 de octubre, imponga dicha autorización para inscribir. Se podría aplicar analógicamente el régimen establecido por los artículos 79 y 80 del RD 1093/1997, de 4 de julio. En todo caso, se cree conveniente diferenciar el tipo de suelo en que se ubica la obra nueva y si se ha declarado o no por antigüedad. No obstante, hay quienes defienden que el informe lo debe aportar, en su caso, el interesado. Por último, se hace referencia a la [RDGRN de 12.12.2013](#), en que, para un caso referido a la colindancia de finca con un barranco, no consideró exigible, al no existir cierre registral.

OTRAS CUESTIONES:

5. PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Prórroga de compraventa e hipoteca notificadas en defecto: artículos 18 y 323 de la LH y 111 RH.

P. Se notifica en defecto la compraventa y, consiguientemente, la hipoteca por falta de previa. Se prorroga el asiento automáticamente, por 60 días (artículo 323 de la LH).

Se devuelve la escritura de compraventa, subsanada parcialmente, por lo que se ha de volver a notificar en defecto. Después de la segunda calificación, ¿se prorroga? ¿por qué plazo? ¿Con la hipoteca que ya se prorrogó por 60 días por defecto de la CV previa, por cuanto se prorroga ahora?

R. Se entiende que no cabe prorrogar si el documento complementario es manifiestamente insuficiente para subsanar. Incluso hay quienes entienden que en caso de subsanar parcialmente algunos de los defectos, no cabe prorrogar. A la hipoteca

le restarán sesenta días si el documento subsanatorio pudiera ser adecuado, aunque no suficiente para considerarlo inscribible, pero sólo quince desde la caducidad del asiento de compraventa en caso contrario.

6. ALCANCE DE LA INSTANCIA PRIVADA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA DE HEREDERO ÚNICO CON FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE.

P. Se trata de un caso en que el padre-causante fallece con testamento, en el que lega a la esposa el usufructo de la casa en que viven, facultándola para tomar posesión por sí misma del legado. E instituye heredera universal a la única hija del matrimonio.

En la instancia (con formato de escritura notarial) comparecen madre e hija e inventarían todos los bienes de la herencia, entre los que incluyen la casa (que es la vivienda del causante y su esposa) y un solar contiguo a la casa, finca registral distinta.

La hija acepta la herencia, entrega a su madre, que acepta, el legado de usufructo de las 2 fincas y ella se adjudica la nuda propiedad. Solicita expresamente la inscripción de la nuda propiedad a favor de la hija y del usufructo a la madre. ¿Cabe dentro de la instancia de heredero único del artículo 14 punto 3 de la LH y 79 del RH?

R. Se entiende que no es admisible, pues excede de su objeto. Puede resultar discutible la práctica de una disolución de sociedad de gananciales efectuada por el cónyuge superviviente que es heredero único, pero en este caso, del conjunto de operaciones realizadas, resulta rechazable. Además, de la interpretación del artículo 81 del RH se permite llegar a esta conclusión, junto a la exégesis restrictiva de las excepciones al artículo 3 de la LH. El alcance restrictivo del objeto de la instancia de heredero único se destaca por la [RDGRN de 19.11.2018](#).

III.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

1. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO CAUTELAR DE LA AGENCIA TRIBUTARIA: ALCANCE DEL ARTÍCULO 144.5 RH.

P. Se plantea el siguiente caso: en una finca registral consta una nota marginal de 1984 por la que se atribuye un derecho de uso por razón de divorcio a la ex-esposa y al hijo. Ahora se presenta un mandamiento para practicar una anotación preventiva de embargo cautelar a favor de la AEAT dictado en procedimiento dirigido exclusivamente contra el titular registral. ¿Se puede calificar con arreglo al artículo 144.5 del RH y suspender la inscripción o sólo se aplica dicho artículo en caso de existencia de matrimonio, dada la literalidad del precepto?

R. Se entiende que es un derecho de naturaleza familiar, que en este caso en que consta inscrito antes que la anotación, tendría preferencia. Quedaría además salvaguardado por el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la LH, en conexión con el art. 233-2.5 del CCCat. Además, el Centro Directivo interpreta restrictivamente el artículo 144.5 RH (así, [RDGRN de 12.6.2019](#), FFDD 2º y 3º, GAR-

CÍA GARCÍA¹). A raíz del caso, se debate sobre la necesidad de exigir la notificación a los cotitulares en el caso de las anotaciones de embargo administrativas, existiendo opiniones dispares entre los que lo consideran preciso, a tenor del artículo 85 del RD 939/2005, de 29 de julio y 104 del RD 1415/2004, de 11 de junio.

2. HIPOTECAS APUD ACTA: VALOR DE TASACIÓN.

P. En una hipoteca constituida *apud acta* para asegurar el cumplimiento de una fianza para evitar la pena de prisión por importe de 1 millón de euros, se indica que el valor de tasación es del doble de esta cantidad, esto es dos millones de euros. ¿Es suficiente o cabe que se realice la manifestación de que se ha tasado pericialmente y arroja esa cifra? ¿Es precisa la fijación de plazo? ¿Y la manifestación de no ser vivienda familiar o consentimiento del cónyuge?

R. Se considera que se debe indicar que se ha procedido a la tasación, pues no es una regla de aplicación automática ni de mera cláusula de estilo, como resulta de los artículos 593 y 594 de la Lecrim. Distinto será el valor de tasación si sale a subasta, ya que entonces regiría de forma supletoria en ese momento posterior a la LEC (Artículo 614 Lecrim, 637 y siguientes LEC). Por lo que se refiere al plazo, se entiende que el tratamiento es el mismo que para las hipotecas unilaterales a favor de la Hacienda Pública o la TGSS, por lo que no sería preciso, aunque sí el consentimiento del cónyuge o declaración de no ser vivienda familiar, por virtud de los artículos 231-9 del Libro II CCCat y 569-31 del Libro V del CCCat. En el mismo sentido, véase [BCNR núm.10, 3ª época, OCTUBRE 2014; pág.1777](#).

3. ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO ADMINISTRATIVO: OBLIGATORIEDAD DE EXPEDIR CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS.

P. A la luz de las múltiples Resoluciones sobre la obligatoriedad de expedir certificación de dominio y cargas al practicar anotaciones preventivas de embargo administrativas (véase por todas la [RDGSJFP de 1.6.2022](#)), ¿es preciso hacerlo asimismo cuando éstas son cautelares?

R. Se considera que esta doctrina sólo es aplicable en el caso de anotaciones preventivas de embargo ejecutivo, no en la de carácter cautelar adoptadas con arreglo al artículo 81 de la LGT.

4. PUBLICIDAD FORMAL EN PROCEDIMIENTOS PENALES: ALCANCE.

P. En un procedimiento penal, cuyas diligencias se consideran secretas, se ordena y practica en el Registro de la Propiedad una anotación preventiva de prohibición de disponer. ¿Cómo se debe proceder si se expide publicidad formal sobre dicha finca?

R. Pese a alguna opinión en contra, la mayoría considera que se debe llegar a un equilibrio entre el interés público del procedimiento penal y el privado de conocer la situación registral de la finca de modo que se haga constar el procedimiento y el Juzgado, pero no deben figurar los delitos concretos por los que se ordenó la medida.

¹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Legislación Hipotecaria y del crédito inmobiliario. Jurisprudencia y comentarios. Tomos I y II. Cizur Menor Navarra, Editorial Thomson-Reuters, 2019. TOMO II, pág.729.

(STC 28/2020, de 24 de febrero² y LO 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales). Se entiende que el secreto afecta sólo a las diligencias del sumario.

5. ARTÍCULO 54 DEL RD 1093/1997 COMUNICACIONES TELEMÁTICAS CON AYUNTAMIENTOS.

P. ¿Es obligatorio comunicarse a través de la plataforma informática del Ayuntamiento para poder efectuar las comunicaciones previstas en el artículo 54 del RD 1093/1997, de 4 de julio, ante la negativa a la recepción de las comunicaciones físicas?

R. Aunque se ha habilitado una vía a través del programa colegial y hasta la operatividad del SIR, se entiende que no es obligatorio, pues el artículo 44.3 de la Ley 40/2015, de 10 de octubre, de Régimen Jurídico de Sector Público, establece que *3. cuando los participantes pertenezcan a distintas Administraciones, las condiciones y garantías citadas en el apartado anterior se establecerán mediante convenio suscrito entre aquellas*. En este caso, la ausencia de convenio específico implica que no se pueda exigir.

6. DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN: REQUISITOS DE ACCESO AL REGISTRO.

P. A raíz de una comunicación efectuada con arreglo al artículo 28.4 del TRLS y 54 RD 1093/1997, de 4 de julio, una obra nueva declarada por antigüedad es declarada por el Ayuntamiento como fuera de ordenación. ¿Es preciso que se tramite expediente específico contra el titular registral para hacerlo constar en el Registro por virtud del principio de tracto sucesivo?

R. Se entendió que esta declaración no requiere de procedimiento específico contra su titular, como asimismo interpreta la DGSJFP en [Resolución de 16.6.2020](#).

III.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 12 DICIEMBRE DE 2022

1. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LA ADMINISTRACIÓN. APORTACIONES INTRAGRUPPO.

P. ¿Procede aplicar la normativa de tanteos y retractos de la Administración en operaciones intragrupo de edificios completos?

R. La RDGCAT de 22.12.2020 señala, respecto de una reducción de capital con devolución de aportaciones que *El hecho de que las restricciones al derecho de propiedad se tengan que interpretar de manera restrictiva y que la ley no haga referencia a las reducciones de capital -ni tampoco se refiera a ninguna de las normas que hemos visto antes (aunque en algunas se menciona la aportación de finca a sociedad)- nos tendría que llevar, sin más razonamientos, a excluir estas operaciones de la posibilidad del ejercicio del derecho (FD 3.5)*. Aun así, se considera que se debe aplicar el derecho de tanteo y retracto, pero que basta con la notificación sin que quepa esperar a la efectiva respuesta por parte de la Administración. Además, se plantea si

² BOE núm. 83 de 26.3.2020, ECLI:ES: TC: 2020:28, MP: E. ROCA TRÍAS).

surge este derecho en los casos en que se adquirió un edificio en construcción por subasta y ahora se declara la terminación de obra, entendiéndose que sí.

2. INTERPRETACIÓN DE DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS: PROHIBICIONES DE DISPONER.

P. En un testamento consta la siguiente cláusula de prohibición de disponer:

“Prellega a favor de l’Ajuntament ... l’usdefruit universal i vitalici de l’habitatge de titularitat del testador situat al carrer... amb rellevament de les obligacions de realitzar inventari i prestar fiança, condicionant el testador aquest prellegat de tal forma que prohibeix que sigui venut o transmès en virtut de qualsevol altre negoci jurídic ni pugui ser pignorat i imposa l’obligació que el seu destí sigui el de lloguer social per a persones amb escassos recursos econòmics i que el rendiment obtingut del lloguer sigui destinat a premis d’un concurs literari que porti el nom del testador. Aquest concurs serà de relat breu (de 3 a 5 pàgines) i tindrà dues modalitats: català i castellà. Se celebrarà anualment i se li donarà la màxima difusió mitjançant una pàgina pròpia a internet on es divulgaran les convocatòries i es publicaran els textos premiats. Si hi ha convenis de radiodifusió o televisió es procedirà de la mateixa manera anteriorment esmentada.” Después establece heredero universal de sus bienes al mismo Ayuntamiento, y en escritura el alcalde acepta y se adjudica la vivienda prelegada y el resto de bienes.

P. ¿Es válida esta prohibición de disponer a la vista del artículo 428-6.1 del CCCat?

R. En este caso, se considera de aplicación los treinta años que, con carácter supletorio, establece el artículo 428-6-2 del Libro IV³.

P. Si ahora el Ayuntamiento quisiera vender, para destinar el dinero de la vivienda junto con subvenciones a la construcción de una residencia de “*gent gran*”, ¿tendría que solicitar autorización judicial por el art. 428-6.5 del CCCat?

R. Se entiende ineludible la autorización judicial para poder proceder a la venta de la finca por el Ayuntamiento.

3. URBANISMO: PROCEDIMIENTO DE OCUPACIÓN DIRECTA.

P. Un procedimiento de ocupación directa urgente fue tramitado en 2010. Mediante él se expropiaron porciones de fincas para la restauración de una muralla; en compensación, a los vecinos expropiados, se les adjudicaron determinados aprovechamientos urbanísticos.

En el 2016 como no se iba a poder ejecutar el proyecto al que se habían imputado los aprovechamientos, la mayoría de los vecinos expropiados (algunos recurrieron) cobraron del Ayuntamiento el importe fijado por sus aprovechamientos y firmaron Actas de pago.

Ahora presentan esas Actas de pago con una instancia del Ayuntamiento en que

³Véase MARCO MOLINA, Juana en EGEA I FERNÁNDEZ, Joan/ FERRER I RIBA, Josep (Dirs.) Comentari al llibre IV del Codi Civil de Catalunya, Barcelona, Atelier, 2009; Volumen I, pág.916.

solicita la cancelación de los aprovechamientos urbanísticos y la inscripción a su favor.

P. ¿Es preciso que se liquiden estos documentos?

R. El Centro Directivo señala que si es evidente la no sujeción al Impuesto, la liquidación no debe exigirse (así, [RDGRN de 24.5.2017](#), FD 3º, [RDGSJFP de 12.6.2020](#), FD 2º). En este caso, si no es claro, se considera conveniente liquidarlas, aunque sean del año 2016 y estén, en su caso, exentas.

P. ¿Procede la inscripción a favor del Ayuntamiento?

R. Lo procedente es cerrar el folio al aprovechamiento. No cabe invocar, como hace el Ayuntamiento, el artículo 24 del RD 1093/1997, de 4 de julio, pues no se trata de un aprovechamiento urbanístico provisional, sino que queda sin efecto.

4. COMPRAVENTA A CARTA DE GRACIA.

P. Calificación de una escritura de compraventa en la que hay los siguientes actos:

1. Rectificación de cabida de finca rústica con casa por el procedimiento del 199.
2. Venta del 97% de la finca (vendedores: 3 hermanos y comprador: inglés casado en separación de bienes).
3. Venta del 3% restante al mismo comprador por precio pagado, sujeta a CARTA DE GRACIA: "Respecto de esta venta las partes pactan expresamente el derecho mancomunado por parte de los vendedores de readquirir al comprador el TRES POR CIENTO de la finca transmitida, sujeta a la condición suspensiva de la previa autorización del DAR de la Generalitat a obtener el Informe favorable para segregar."

Pactan expresamente que la participación del TRES POR CIENTO se concreta en una porción de terreno rústico que se describe y es el que se habrá de segregar si se obtiene la autorización.

Caso de ser admisible ¿cómo configurar el folio registral?

R. No es admisible, pues el otorgamiento de una licencia tiene la consideración de *conditio iuris*, como señala el Centro Directivo en muchas Resoluciones (por todas, para un caso de autorización militar, [RDGRN de 16.10.2015](#), FD 5º)

5. VENTA EXTRAJUDICIAL: TRÁMITES DE NOTIFICACIONES.

P. Escritura de venta extrajudicial de una finca en la que se ejecuta hipoteca por procedimiento de venta extrajudicial. La Notaria realiza el requerimiento de pago al deudor personalmente, pero el deudor requerido se niega a recibir la notificación.

P. ¿Se entiende que esta negativa equivale a hacer la notificación, porque ha sido el propio deudor el que se ha negado a recibirlo? La esposa, deudora solidaria, sí lo recibió.

R. Los artículos 202 y 209 del Reglamento Notarial son aplicables, y de ellos resulta que el Reglamento Notarial sólo se aplica si no hay normas especiales a tal efecto.

Además, en este caso lo ha recibido la deudora solidaria. Hay quien entiende que esta negativa a recibir el requerimiento sólo impide que sea embargado el titular por el resto del crédito y equivaldría a rebeldía en el sentido de los artículos 502 y 524 de la LEC.

P. En el caso de la notificación de la subasta, no va a recoger la carta en el plazo que tiene para ello después de habérselo notificado en su domicilio. ¿Es admisible? La Resolución de 9 de mayo de 2013 indica que "Basta que el deudor se niegue a identificarse o que se ausente del domicilio para que el procedimiento notarial no pueda continuar y deba acudir al judicial. Aunque la situación de indefensión (*formal*) del destinatario del requerimiento le es imputable (porque pudiendo no notificó su cambio de domicilio al acreedor ni lo hizo constar en el Registro), la apreciación de dicha circunstancia corresponde a Jueces y Tribunales, y aunque en ocasiones la propia DGRN ha apreciado esta exclusión de la indefensión *material* [Res. de 13 de septiembre y de 28 de noviembre de 2012 y Res. de 10, de 17 y de 28 de enero de 2013) dando por buena la notificación, en todos los casos había una conducta positiva externa del deudor que permitía constatar directamente el conocimiento del mismo."

R. El artículo 236.5 letra f del RH ha de considerarse vigente por la remisión que realiza el artículo 129.2 letra e (véase la [RDGSJFP de 21.9.2022](#)). Además, la LEC tiene carácter supletorio y en el artículo 645 dispone que la notificación de la subasta en el BOE equivale a notificación para el deudor que no ha comparecido, pues tiene carácter supletorio además.

6. ALCANCE DEL ARTÍCULO 6 DE LA LEY HIPOTECARIA.

P. Se plantea quién ostenta legitimación para solicitar el cambio de titularidad de la hipoteca por fusión. Se aplica el artículo 6 de Ley Hipotecaria, ¿podría solicitarlo por instancia el titular de la finca?

R. El titular puede solicitar el cambio de titularidad de la hipoteca, teniendo en cuenta el deber del registrador de consultar el Registro Mercantil, como entendiera, para el caso precisamente de fusiones bancarias, entre otras, la [RDGSJFP de 8.11.2022](#), FD 4º).

III.1. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 08 DE NOVEMBRE DE 2022 SOBRE LA INSCRIPCIÓ DE CAMINS, CARRETERES I VIES PECUÀRIES QUE AFECTEN EL NOSTRE TERRITORI I ALTRES QÜESTIONS

1. CAMINS: BASES GRÀFIQUES.

P. Es planteja com procedir en el cas de la qualificació gràfica de camins i la seva possible repercussió sobre les servituds de pas i els camins veïnals, no municipals, per la possible invasió del domini públic.

R. Cal efectuar una correcta qualificació de la base gràfica, ja que de vegades engloba camins o fins i tot carreteres o servituds de pas. Cal extremar la precaució perquè la base gràfica no envaeixi una franja de terreny destinada a aquesta finalitat i en moltes ocasions de titularitat pública. Amb posterioritat al seminari, es resol aquesta qüestió a la [RDGSJFP de 10.10.2022](#), però en aquest cas existia una actitud activa d'oposició per part de l'Ajuntament.

2. VIES PECUÀRIES.

P. Com operen les limitacions imposades per raó de confrontació amb vies pecuàries no delimitades si la DG entén que no es pot fer constar la base gràfica? Cal practicar nota marginal?.

R. En aquests casos, es considera oportú no georeferenciar, seguint la doctrina de la DG, encara que pogués resultar útil la pràctica de la nota marginal de l'existència d'una via pecuària no delimitada. Caldria instar l'Administració perquè inscriu els béns a favor seu, de conformitat amb l'article 39 de la LPAP.

3. CARRETERES.

P. Problemàtica sobre la inscripció de les Actes d'ocupació de la Direcció General de Carreteres (Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya) NACIONAL II (N-II).

1- Cancel·lació de càrregues: arts. 32.5 del RH i 8 de la LEF (per exemple, servituds compatibles/incompatibles; substitucions hereditàries, saldo de liquidació d'una reparcel·lació, hipoteques). Supòsit concret de cancel·lació de càrregues: expropiació de part d'una finca per a l'N-II tram Maçanet- Sils. La finca matriu està des de fa vint anys a favor d'una societat. L'any 2006, es va expedir certificació de l'article 32 del RH i caducada, però no es va inscriure l'expropiació. La societat va recórrer el preu d'expropiació, va resoldre el Jurat d'Expropiació i ara volen inscriure l'acta d'ocupació. Però en 2021, es practica AP d'incoació d'expedient de disciplina urbanística per l'Ajuntament -per tema col·locació d'una tanca-. Ara presenten l'Acta d'expropiació de part de la finca (el que implica segregar el tros expropiat) i el volen lliure de càrregues.

2. Manera d'acreditar el pagament, si no tenen justificant del mitjà de pagament que es va utilitzar al seu dia. S'admet el certificat de la cap de Secció de la Secció de Demarcació de Carreteres en què relaciona els pagaments (dates i xecs o transferències) que ho expedeix als efectes de la seva constància del pagament per al 32 del RH?

R. Pel que fa al primer punt, dels articles 3,4,5 i 8 de la LEF s'entén que han de cancel·lar-se les càrregues amb la deguda intervenció dels titulars, o bé, en defecte del Ministeri fiscal. Ara bé, en relació amb l'obra nova sobre la qual existeix obert un expedient de disciplina urbanística, es considera que, si de la base gràfica o altres elements s'infereix que no se situa en la porció de terreny expropiada, pot inscriure's aquesta expropiació sense aquesta.

Quant als mitjans de pagament, amb caràcter general es considera admissible la certificació supletòria als efectes previstos per l'article 32 del RH.

4. FERROCARRILS: OBRES NOVES.

P. Es presenta declaració d'obra en una finca que limita 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 quan es va presentar l'escriptura va ser el registrador qui va sol·licitar aquesta autorització. Han passat tres mesos des de la recepció de la carta i no li han respost. S'aplica el silenci positiu?

R. Davant la inexistència de precepte específic en la Llei 38/2015, de 28 de setembre, del sector Ferroviari, ni en la Llei 4/2006, de 31 de març, Ferroviària (a Catalunya) que, a diferència de l'article 28 del Reglament de Costes 876/2014, de 10 d'octubre, imposi aquesta autorització per a inscriure. Es podria aplicar analògicament el règim establert pels articles 79 i 80 del RD 1093/1997, de 4 de juliol. En tot cas, es creu convenient diferenciar el tipus de sòl que se situa l'obra nova i si s'ha declarat o no per antiguitat. No obstant això, hi ha els qui defensen que l'informe l'ha d'aportar, si és el cas, l'interessat. Finalment, es fa referència a la [RDGRN de 12.12.2013](#), en què, per a un cas referit a la contigüitat de finca amb un barranc, no va considerar exigible, en no existir tancament registral.

ALTRES QÜESTIONS:

5. PROCEDIMENT REGISTRAL.

Pròrroga de compravenda i hipoteca notificades en defecte: articles 18 i 323 de la LH i 111 RH.

P. Es notifica en defecte la compravenda i, consegüentment, la hipoteca per falta de prèvia. Es prorroga l'assentament automàticament, per seixanta dies (article 323 de la LH).

Es retorna l'escriptura de compravenda, esmenada parcialment, per la qual cosa s'ha de tornar a notificar en defecte. Després de la segona qualificació, es prorroga? Per quin termini? Amb la hipoteca que ja es va prorrogar per seixanta dies per defecte de la CV prèvia, per quan es prorroga ara?

R. S'entén que no cal prorrogar si el document complementari és manifestament insuficient per a esmenar. Fins i tot hi ha els qui entenen que en cas d'esmenar parcialment alguns dels defectes, no cal prorrogar. A la hipoteca li restaran seixanta dies si el document esmenat pogués ser adequat encara que no suficient per a considerar-ho inscriptible, però només quinze des de la caducitat de l'assentament de compra-

venda en cas contrari.

6. RELLEVÀNCIA DE LA INSTÀNCIA PRIVADA D'ACCEPTACIÓ D'HERÈNCIA D'HEREU ÚNIC AMB SIGNATURES LEGITIMADES NOTARIALMENT.

P. Es tracta d'un cas en què el pare-causant mor amb testament, en el qual llega a l'esposa l'usdefruit de la casa en què viuen, facultant-la per a prendre possessió per si mateixa del llegat. I institueix hereva universal a l'única filla del matrimoni.

En la instància (amb format d'escriptura notarial) compareixen mare i filla i fan inventari de tots els béns de l'herència, entre els quals inclouen la casa (que és l'habitatge del causant i la seva esposa) i un solar contigu a la casa, finca registral diferent.

La filla accepta l'herència, que lliura a la seva mare, que accepta el llegat d'usdefruit de les 2 finques i ella s'adjudica la nua propietat. Sol·licita expressament la inscripció de la nua propietat a favor de la filla i de l'usdefruit a la mare. Entra dins de la instància d'hereu únic de l'article 14 punt 3 de la LH i 79 del RH?

R. S'entén que no és admissible, perquè excedeix del seu objecte. Pot resultar discutible la pràctica d'una dissolució de societat a guanys efectuada pel cònjuge supervivent que és hereu únic, però en aquest cas, del conjunt d'operacions realitzades, resulta refusable. A més, de la interpretació de l'article 81 del RH es permet arribar a aquesta conclusió, al costat de l'exegesi restrictiva de les excepcions a l'article 3 de la LH. L'abast restrictiu de l'objecte de la instància d'hereu únic es destaca per la [RDGRN de 19.11.2018](#).

III.2. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 22 DE NOVEMBRE DE 2022

1. ANOTACIÓ PREVENTIVA D'EMBARGAMENT CAUTELAR DE L'AGÈNCIA TRIBUTÀRIA: IMPORTÀNCIA DE L'ARTICLE 144.5 RH.

P. Es planteja el següent cas: en una finca registral consta una nota marginal de 1984 per la qual s'atribueix un dret d'ús per raó de divorci a l'exesposa i al fill. Ara es presenta un manament per a practicar una anotació preventiva d'embargament cautelar a favor de l'AEAT dictat en procediment dirigit exclusivament contra el titular registral. Es pot qualificar conformement a l'article 144.5 del RH i suspendre la inscripció o només s'aplica aquest article en cas d'existència de matrimoni, donada la literalitat del precepte?

R. S'entén que és un dret de naturalesa familiar, que en aquest cas en què consta inscrit abans que l'anotació, tindria preferència. Quedaria a més salvaguardat pel principi de tracte successiu consagrat en l'article 20 de la LH, en connexió amb l'art. 233-2.5 del CCCat. A més, el Centre Directiu interpreta restrictivament l'article 144.5 RH (així, [RDGRN de 12.6.2019](#), FFDD 2n i 3r, GARCÍA GARCÍA¹). Arran del cas, es debat sobre la necessitat d'exigir la notificació als cotitulars en el cas de les anotacions d'embargament administratives, existint opinions disperses entre els quals ho

¹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Legislación Hipotecaria y del crédito inmobiliario. Jurisprudencia y comentarios. Tomos I y II. Cizur Menor Navarra, Editorial Thomson-Reuters, 2019. TOMO II, pág.729.

consideren precis, d'acord amb l'article 85 del RD 939/2005, de 29 de juliol i 104 del RD 1415/2004, d'11 de juny.

2. HIPOTEQUES APUD ACTA: VALOR DE TAXACIÓ.

P. En una hipoteca constituïda *apud acta* per a assegurar el compliment d'una fiança per a evitar la pena de presó per import d'1 milió d'euros, s'indica que el valor de taxació és el doble d'aquesta quantitat, això és, dos milions d'euros. És suficient o cal que es faci la manifestació que s'ha taxat pericialment i que llança aquesta xifra? Cal la fixació de termini? I la manifestació de no ser habitatge familiar o consentiment del cònjuge?

R. Es considera que s'ha d'indicar que s'ha procedit a la taxació, perquè no és una regla d'aplicació automàtica ni de mera clàusula d'estil, com resulta dels articles 593 i 594 de la Lecrim. Diferent serà el valor de taxació si surt a subhasta, ja que llavors regiria de manera supletòria en aquest moment posterior a la LEC (Article 614 Lecrim, 637 i següents LEC). Pel que fa al termini, s'entén que el tractament és el mateix que per a les hipoteques unilaterals a favor de la Hisenda Pública o la TGSS, per la qual cosa no caldria, encara que sí el consentiment del cònjuge o declaració de no ser habitatge familiar, per virtut dels articles 231-9 del Llibre II CCCat i 569-31 del Llibre V del CCCat. En el mateix sentit, vegeu [BCNR núm.10, 3a època, OCTUBRE 2014; pàg.1777](#).

3. ANOTACIONS PREVENTIVES D'EMBARGAMENT ADMINISTRATIU: OBLIGATORIETAT D'EXPEDIR CERTIFICACIÓ DE DOMINI I CÀRREGUES.

P. A partir de les múltiples Resolucions sobre l'obligatorietat d'expedir certificació de domini i càrregues en practicar anotacions preventives d'embargament administratives (vegeu per totes la [RDGSJFP de 1.6.2022](#)), cal fer-ho així mateix quan aquestes són cautelars?

R. Es considera que aquesta doctrina només és aplicable en cas d'anotacions preventives d'embargament executiu, no en la de caràcter cautelar adoptada d'acord amb l'article 81 de la LGT.

4. PUBLICITAT FORMAL EN PROCEDIMENTS PENALS: REPERCUSIÓ.

P. En un procediment penal, les diligències de les quals es consideren secretes, s'ordena i es practica en el Registre de la Propietat una anotació preventiva de prohibició de disposar. Com s'ha de procedir si s'expedeix publicitat formal sobre aquesta finca?

R. Malgrat alguna opinió en contra, la majoria considera que s'ha d'arribar a un equilibri entre l'interès públic del procediment penal i el privat de conèixer la situació registral de la finca de manera que es faci constar el procediment i el Jutjat, però no han de figurar els delictes concrets pels quals es va ordenar la providència. ([STC 28/2020, de 24 de febrer²](#) i [HO 3/2018, de 5 de desembre de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals](#)). S'entén que el secret afecta només a les di-

² BOE núm. 83 de 26.3.2020, ECLI:ES: TC: 2020:28, MP: E. ROCA TRÍAS).

ligències del sumari.

5. ARTICLE 54 DEL RD 1093/1997 COMUNICACIONS TELEMÀTIQUES AMB AJUNTAMENTS.

P. És obligatori comunicar-se a través de la plataforma informàtica de l'Ajuntament per a poder efectuar les comunicacions previstes en l'article 54 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, davant la negativa a la recepció de les comunicacions físiques?

R. Encara que s'ha habilitat una via a través del programa col·legial i fins a l'operativitat del SIR, s'entén que no és obligatori, perquè l'article 44.3 de la Llei 40/2015, de 10 d'octubre, de Règim Jurídic de Sector Públic, estableix que 3. *Quan els participants pertanyin a diferents Administracions, les condicions i garanties citades en l'apartat anterior s'establiran mitjançant conveni subscrit entre aquelles. En aquest cas, l'absència de conveni específic implica que no es pugui exigir.*

6. DECLARACIÓ FORA D'ORDENACIÓ: REQUISITS D'ACCÉS AL REGISTRE.

P. Arran d'una comunicació efectuada conformement a l'article 28.4 del TRLS i 54 RD 1093/1997, de 4 de juliol, una obra nova declarada per antiguitat és declarada per l'Ajuntament com fora d'ordenació. Cal que es tramiti expedient específic contra el titular registral per a fer-ho constar en el Registre per virtut del principi de tracte successiu?

R. Es va entendre que aquesta declaració no requereix de procediment específic contra el seu titular, com així interpreta la DGSJFP en [Resolució de 16.6.2020](#), FD 6è.

III.3. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 12 DE DESEMBRE 2022

1. DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT DE L'ADMINISTRACIÓ. APORTACIONS INTRAGRUPUO o Grup d'Entitats.

P. És procedent aplicar la normativa de tempteig i retractes de l'Administració en operacions *intragrupu* d'edificis complets?

R. La [RDGCAT de 22.12.2020](#) assenyala, respecte d'una reducció de capital amb devolució d'aportacions que "El fet que les restriccions al dret de propietat s'hagin d'interpretar de manera restrictiva i que la llei no faci referència a les reduccions de capital -ni tampoc es refereixi a cap de les normes que hem vist abans (encara que en algunes s'esmenta l'aportació de finca a societat)- ens hauria de portar, sense més raonaments, a excloure aquestes operacions de la possibilitat de l'exercici del dret (FD 3.5). Així i tot, es considera que s'ha d'aplicar el dret de tempteig i retracte, però que n'hi ha prou amb la notificació sense que calgui

esperar a l'efectiva resposta per part de l'Administració. A més, es planteja si sorgeix aquest dret en els casos en què es va adquirir un edifici en construcció per subhasta i ara es declara el final d'obra, entenent-se que sí.

2. INTERPRETACIÓ DE DISPOSICIONS TESTAMENTÀRIES: PROHIBI

IONS DE DISPOSAR.

P. En un testament consta la següent clàusula de prohibició de disposar:

“Prelega a favor de l’Ajuntamentl’usdefruit universal i vitalici de l’habitatge de titularitat del testador situat al carrer...amb rellevament de les obligacions de realitzar inventari i prestar fiança, condicionant el testador aquest prellegat de tal manera que prohibeix que sigui venut o transmès en virtut de qualsevol altre negoci jurídic ni pugui ser pignorat i imposa l’obligació que el seu destí sigui el de lloguer social per a persones amb escassos recursos econòmics i que el rendiment obtingut del lloguer sigui destinat a premis d’un concurs literari que porti el nom del testador. Aquest concurs serà de relat breu (de 3 a 5 pàgines) i tindrà dues modalitats: català i castellà. Se celebrarà anualment i se li donarà la màxima difusió mitjançant una pàgina pròpia a internet on es divulgaran les convocatòries i es publicaran els textos premiats. Si hi ha convenis de radiodifusió o televisió es procedirà de la mateixa manera anteriorment esmentada.”

Després estableix hereu universal dels seus béns al mateix Ajuntament, i en escriptura l’alcalde accepta i s’adjudica l’habitatge prellegat i la resta de béns.

P. És vàlida aquesta prohibició de disposar a la vista de l’article 428-6. 1 del CC-Cat?

R. En aquest cas, es considera aplicable els trenta anys que, amb caràcter supletori, estableix l’article 428-6-2 del Llibre IV³³.

P. Si ara l’Ajuntament volgués vendre, per destinar els diners de l’habitatge juntament amb subvencions a la construcció d’una residència de gent gran, hauria de sol·licitar autorització judicial per l’art. 428-6.5 del CCCat?

R. S’entén ineludible l’autorització judicial per poder procedir a la venda de la finca per l’Ajuntament.

3. URBANISME: PROCEDIMENT D’OCUPACIÓ DIRECTA.

P. Un procediment d’ocupació directa urgent va ser tramitat en 2010. Mitjançant el mateix es van expropiar porcions de finques per a la restauració d’una muralla; en compensació, als veïns expropiats, se’ls van adjudicar determinats aprofitaments urbanístics.

En el 2016 com no s’anava a poder executar el projecte al qual s’havien imputat els aprofitaments, la majoria dels veïns expropiats (alguns van recórrer) van cobrar de l’Ajuntament l’import fixat pels seus aprofitaments i van signar Actes de pagament.

Ara presenten aquestes Actes de pagament amb una instància de l’Ajuntament en què sol·licita la cancel·lació dels aprofitaments urbanístics i la inscripció a favor seu.

P. Cal que es liquidin aquests documents?

³ Vegeu MARCO MOLINA, Juana en EGEA I FERNÁNDEZ, Joan/ FERRER I RIBA, Josep (Dir.) Comentari al llibre IV del Codi Civil de Catalunya, Barcelona, Atelier, 2009; Volum I, pág.916.

R. El Centre Directiu assenyala que si és evident la no subjecció a l'impost, la liquidació no s'ha d'exigir (així, [RDGRN de 24.5.2017](#), FD 3r; [RDGSJFP de 12.6.2020](#), FD 2n). En aquest cas, si no és clar, es considera convenient liquidar-les, encara que siguin de l'any 2016 i estiguin, si escau, exemptes.

P. Procedeix la inscripció a favor de l'Ajuntament?

R. El que és procedent és tancar el foli a l'aprofitament. No cal invocar, com fa l'Ajuntament, l'article 24 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, ja que no es tracta d'un aprofitament urbanístic provisional, sinó que queda sense efecte.

4. COMPRAVENDA A CARTA DE GRÀCIA.

P. Qualificació d'una escriptura de compravenda en la qual hi ha els següents actes:

1. Rectificació de cabuda de finca rústica amb casa pel procediment del 199.
2. Venda del 97% de la finca (venedors: 3 germans i comprador: anglès casat en separació de béns).
3. Venda del 3% restant al mateix comprador per preu pagat, subjecta a CARTA DE GRÀCIA: "Respecte d'aquesta venda les parts pacten expressament el dret mancomunat per part dels venedors de readquirir al comprador el TRES PER CENT de la finca transmesa, subjecta a la condició suspensiva de la prèvia autorització del DONAR de la Generalitat a obtenir l'Informe favorable per a segregar."

Pacten expressament que la participació del TRES PER CENT es concreta en una porció de terreny rústic que es descriu i és el que s'haurà de segregar si s'obté l'autorització.

P. En cas de ser admissible com configurar el foli registral?

R. No és admissible, ja que l'atorgament d'una llicència té la consideració de *conditio iuris*, com assenyala el Centre Directiu a moltes Resolucions (per totes, per a un cas d'autorització militar, [RDGRN de 16.10.2015](#), FD 5è)

5. VENDA EXTRAJUDICIAL: TRÀMITS DE NOTIFICACIONS.

P. Escriptura de venda extrajudicial d'una finca en la qual s'executa hipoteca per procediment de venda extrajudicial. La notària realitza el requeriment de pagament al deutor personalment, però el deutor requerit es nega a rebre la notificació.

S'entén que aquesta negativa equival a fer la notificació, per què ha estat el mateix deutor el que s'ha negat a rebre'l? L'esposa, deutora solidària, sí que ho va rebre.

R. Els articles 202 i 209 del Reglament Notarial són aplicables, i d'ells resulta que el Reglament Notarial només s'aplica si no hi ha normes especials a aquest efecte. A més, en aquest cas l'ha rebut la deutora solidària. Hi ha qui entén que aquesta negativa a rebre el requeriment només impedeix que sigui embargat el titular per la resta del crèdit i equivaldria a rebel·lia en el sentit dels articles 502 i 524 de la LEC.

P. En el cas de la notificació de la subhasta, no recollirà la carta en el termini que té per a això després d'haver-l'hi notificat en el seu domicili. És admissible? La Resolució de 9 de maig de 2013 indica que "N'hi ha prou que el deutor es negui a identificar-se o que s'absenti del domicili perquè el procediment notarial no pugui continuar i hagi d'acudir-se al judicial. Encara que la situació d'indefensió (*formal*) del destinatari del requeriment li és imputable (perquè podent, no va notificar el seu canvi de domicili al creditor ni el va fer constar en el Registre), l'apreciació d'aquesta circumstància correspon a jutges i Tribunals, i encara que a vegades la mateixa DGRN ha apreciat aquesta exclusió de la indefensió *material* (Res. de 13 de setembre i de 28 de novembre de 2012 i Res. de 10, de 17 i de 28 de gener de 2013) donant per bona la notificació, en tots els casos hi havia una conducta positiva externa del deutor que permetia constatar directament el coneixement d'aquest."

R. L'article 236.5 lletra f del RH ha de considerar-se vigent per la remissió que realitza l'article 129.2 lletra e (vegeu la [RDGSJFP de 21.9.2022](#)). A més, la LEC té caràcter supletori i en l'article 645 disposa que la notificació de la subhasta en el Butlletí Oficial de l'Estat equival a la notificació per al deutor que no ha comparegut, perquè té caràcter supletori a més.

6. RELLEVÀNCIA DE L'ARTICLE 6 DE LA LLEI HIPOTECÀRIA.

P. Es planteja qui ostenta legitimació per sol·licitar el canvi de titularitat de la hipoteca per fusió. S'aplica l'article 6 de Llei Hipotecària, ho podria sol·licitar per instància el titular de la finca?

R. El titular pot sol·licitar el canvi de titularitat de la hipoteca, tenint en compte el deure del registrador de consultar el Registre Mercantil, com entengués, per al cas precisament de fusions bancàries, entre d'altres, la [RDGSJFP de 8.11.2022](#), FD 4t).

IV.

***ACTUALIDAD
PARLAMENTARIA***

María Isabel de la Iglesia Monje

1. Proyecto de Ley por la que se crea la Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero para la resolución extrajudicial de conflictos entre las entidades financieras y sus clientes.

Presentado el 28/11/2022, calificado el 05/12/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Mesa del Congreso Calificación por Mesa sin reunión Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Publicación

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Publicación desde 05/12/2022.

2. Proyecto de Ley por la que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del 'Plan + seguridad para tu energía (+SE)', así como medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público y de protección de las personas trabajadoras agrarias eventuales afectadas por la sequía (procedente del Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre).

Presentado el 03/11/2022, calificado el 14/11/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico

Plazos: Hasta: 14/12/2022 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Enmiendas desde 17/11/2022

I

La invasión de Ucrania por parte de Rusia, así como las situaciones derivadas de este conflicto, están generando importantes consecuencias en todos los órdenes con especial relevancia en los mercados energéticos internacionales. Esta situación se está trasladando a todos los consumidores europeos tanto en el aspecto de precios de la energía como en el incremento de riesgos en la seguridad de suministro.

Si bien España se encuentra en una posición de menor exposición a los riesgos en materia de seguridad de suministro gracias a las inversiones realizadas en las últimas décadas en su sistema gasista, así como al cuerpo normativo vigente en esta materia, es cierto que los efectos económicos indirectos son considerables a través del aumento experimentado en los precios de la energía y especialmente en el caso del gas natural.

En este contexto de incertidumbre energética, no han sido pocos los esfuerzos de

naturaleza política y regulatoria llevados a cabo en los últimos meses, tanto a nivel nacional como europeo, para tratar de paliar los efectos negativos de la crisis, tanto desde una perspectiva económica como desde la óptica de la seguridad de suministro.

Así, en el ámbito nacional, ha sido intensa la producción normativa llevada a cabo desde el comienzo de la crisis de precios en el segundo semestre de 2021. Entre otras medidas regulatorias, pueden citarse tanto el Real Decreto-ley 12/2021, de 24 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la fiscalidad energética y en materia de generación de energía, y sobre gestión del canon de regulación y de la tarifa de utilización del agua, el Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, de medidas urgentes para mitigar el impacto de la escalada de precios del gas natural en los mercados minoristas de gas y electricidad, el Real Decreto-ley 23/2021, de 26 de octubre, de medidas urgentes en materia de energía para la protección de los consumidores, y la introducción de transparencia en los mercados mayoristas, o el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables. Todas ellas trataban de abordar la crisis de precios desde la perspectiva de los diferentes productos energéticos afectados -principalmente gas natural y electricidad- y su impacto en los consumidores finales de dichos productos.

Ya en el año 2022, cabe destacar el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que volvió a profundizar en medidas de apoyo a los diferentes sectores de la economía -aprobando, a modo meramente ilustrativo, un mecanismo de apoyo para garantizar la competitividad de la industria electrointensiva y gas intensiva- y los consumidores domésticos, con especial énfasis en aquellos colectivos en situación de vulnerabilidad energética -relajando, por ejemplo, los umbrales de renta para que un mayor número de personas pudiesen beneficiarse del descuento en factura eléctrica que supone el bono social-.

También, por medio del Real Decreto-ley 10/2022, de 13 de mayo, se aprobó un mecanismo temporal de ajuste de costes de producción para la reducción del precio de la electricidad en el mercado mayorista. El denominado 'mecanismo ibérico' ha sido una de las piezas normativas fundamentales para abordar de forma estructural el problema del contagio de los precios del gas natural en la formación de los precios de la electricidad en los mercados mayoristas, de tal forma que, a pesar del continuo agravamiento del contexto geopolítico internacional y de intensificación de la escalada de los precios del gas natural, su implementación ha traído ahorros potenciales para todos los consumidores finales de energía eléctrica próximos a los 3.000 millones de euros en los primeros cuatro meses de funcionamiento.

Además, este instrumento regulatorio ha servido de punto de partida para el inicio de un proceso de reflexión a nivel europeo en torno a la necesidad de abordar una profunda reforma del mercado eléctrico que logre atenuar el efecto contagio de los combustibles fósiles en la formación de los precios de la electricidad, y que al mismo

tiempo permita capturar los beneficios derivados de la continua penetración renovable en el mix de producción eléctrica.

Más recientemente, 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 incorporado al ordenamiento jurídico nacional mandatos precisos para motivar el ahorro de energía final, en un contexto en el que la falta de abastecimiento y los riesgos de seguridad de suministro han tomado mayor protagonismo ante el recrudecimiento de la crisis energética.

Finalmente, el Real Decreto-ley 17/2022, de 20 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito de la energía, en la aplicación del régimen retributivo a las instalaciones de cogeneración y se reduce temporalmente el tipo del Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de determinados combustibles, con varias medidas de ámbito energético, como la rebaja del IVA desde el 21% hasta el 5% en los suministros del gas natural, pellets, briquetas y leña; la posibilidad de que la cogeneración abandone temporalmente su régimen retributivo regulado, de modo que se le aplique el Mecanismo Ibérico; o la creación de un nuevo servicio de respuesta activa de la demanda que aumentará la flexibilidad y la seguridad del sistema eléctrico.

Asimismo, en el ámbito europeo, cabe mencionar el Reglamento (UE) 2022/1369 del Consejo, de 5 de agosto de 2022, sobre medidas coordinadas para la reducción de la demanda de gas, y el Reglamento (UE) 2022/1854 del Consejo de 6 de octubre de 2022, relativo a una intervención de emergencia para hacer frente a los elevados precios de la energía, todas ellas medidas que, de algún modo, han tratado de ampliar la respuesta a la crisis energética desde un enfoque transnacional, aprovechando los beneficios de la coordinación y cooperación entre los Estados miembros, articulando medidas armonizadas que mejoren la eficacia en el logro de los objetivos perseguidos, que son otros que garantizar el suministro energético y contrarrestar el incremento de precios por medio de medidas de refuerzo y apoyo a todos los sectores de la economía.

En definitiva, las medidas adoptadas en el pasado han servido de refuerzo y apoyo indispensable para todos los consumidores finales. Sin embargo, tras la aprobación del Reglamento (UE) 2022/1854 del Consejo, de 6 de octubre de 2022, y en este contexto de alta volatilidad, incertidumbre e inestabilidad de precios energéticos, resulta imprescindible y urgente abordar nuevas medidas de protección de los consumidores de energía y en particular los consumidores de gas natural domésticos, que permitan reforzar su protección y coadyuven al necesario esfuerzo de reducción del consumo de gas natural en solidaridad con el resto de la Unión Europea.

Como respuesta a la situación descrita, el Consejo de Ministros adoptó el pasado 11 de octubre el Plan Más Seguridad Energética (Plan +SE), que contiene setenta y tres medidas agrupadas en torno a seis objetivos: Ahorro y eficiencia; transformación del sistema energético; ampliación de la protección a los ciudadanos, especialmente los vulnerables; medidas fiscales; transformación de la industria gracias a las energías

renovables o el hidrógeno, y solidaridad con el resto de los países europeos. Mediante este real decreto-ley se adoptan dieciocho de las medidas del Plan +SE, particularmente aquellas de carácter normativo cuyos efectos en el corto plazo contribuirán a mitigar los efectos de la crisis energética sobre ciudadanos y empresas y acelerar la transición energética.

II

En primer lugar, y considerando lo anteriormente expuesto, mediante este real decreto-ley y a la vista de la situación de crisis energética que aún se cierne sobre la Unión Europea, se prorroga la aplicación de la limitación de la tarifa de último recurso para los consumidores de menos de 50.000 kWh/año hasta finales del año 2023.

En segundo lugar, mediante este real decreto-ley se da la posibilidad a las comunidades de propietarios de acogerse a la tarifa de último recurso de gas natural (medida 48 del Plan +SE). A este respecto, la Ley 12/2007, de 2 de julio, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, con el fin de adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/55/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural, modificó el artículo 93 de la citada ley para crear la tarifa de último recurso de gas natural, como precio máximo que podrán cobrar los comercializadores que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 82 de la ley, hayan sido designados como suministradores de último recurso, a los consumidores que tengan derecho a acogerse a la misma. La disposición transitoria quinta de la Ley 12/2007, de 2 de julio, determinó los umbrales de consumo anual por debajo de los cuales los consumidores podían acogerse a la tarifa de último recurso, habilitando al Gobierno para modificar dichos límites de consumo para aquellos consumidores conectados a gasoductos cuya presión sea menor o igual a 4 bar, si así lo recomiendan las condiciones de mercado.

Conforme a dicha habilitación, mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 3 de abril de 2009, se determinó que a partir del día 1 de julio de 2009 únicamente podrían acogerse a la tarifa de último recurso aquellos consumidores conectados a gasoductos cuya presión sea menor o igual a 4 bar y cuyo consumo anual sea inferior a 50.000 kWh, umbral que ha permanecido inalterado hasta la fecha.

El Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, fijó en un 15% el incremento máximo del coste de la materia prima empleada en el cálculo de la tarifa de último recurso. Esta medida se adoptaba al constatar que desde marzo de 2021 los precios del gas natural en los principales mercados europeos mantenían una tendencia alcista muy acusada, impulsada por la recuperación de la demanda de gas en Asia, los bajos niveles de stock a nivel mundial y las altas cotizaciones del Brent.

El preámbulo del citado real decreto-ley hacía notar que 'el precio del gas natural en Europa se encuentra a día de hoy en el rango de los 50-60 €/MWh, marcando máximos históricos y triplicando los precios de los últimos años. Así mismo las cotizaciones de los futuros y la situación de los mercados indican que los precios podrían mantenerse este invierno en valores similares o incluso superiores'. Esto se traducía en que 'el incremento medio en la tarifa de último recurso con entrada en vigor el

próximo 1 de octubre de 2021 que podría alcanzar el 30-40% según la banda de consumo, derivado del incremento superior al 100% en el coste de la materia prima, respecto a la última actualización de julio de 2021. Este elevado incremento entre actualizaciones, máximo histórico, supondría un importante esfuerzo económico que deberían afrontar estos clientes, muchos de ellos vulnerables’.

La invasión de Ucrania por parte de la Federación Rusa que dio comienzo el 24 de febrero de 2022 ha estado acompañada de restricciones en el flujo normal de gas ruso hacia Europa que culminaron con la clausura total del gasoducto Nord-Stream I el 2 de septiembre de 2022. Esta disminución de las entradas de gas ha tenido un reflejo en el incremento del coste del gas natural en el mercado nacional MIBGAS, donde el gas natural con entrega el día siguiente cerró el 17 de septiembre a 167,50 €/MWh, con un promedio de 115,70 €/MWh en el mes de septiembre y habiéndose alcanzado un máximo histórico el 27 de agosto con un valor de 240,00 €/MWh. En consecuencia, el encarecimiento del gas es muy superior al que motivó las medidas adoptadas en el Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre.

Sin embargo, y de acuerdo al umbral de consumo máximo aprobado en el Acuerdo de Consejo de Ministros de 3 de abril de 2009, solo se pueden acoger a la disposición adicional séptima del Real Decreto-ley 17/2021, de 14 de septiembre, aquellos consumidores con consumo anual inferior a 50.000 kWh/año y presión de suministro igual o inferior a 4 bar, lo que descarta a las comunidades de propietarios que cuentan con calefacción central por gas natural. Según los datos disponibles del Instituto Nacional de Estadística, el 6,6 % de las 25.849.338 viviendas existentes en España disponen de calefacción central por gas natural, es decir, 1.706.056, mientras que 6.048.745 (el 23,4 %) contarían con calefacción individual de gas natural. En ambos casos, estas viviendas están ocupadas en su gran mayoría por familias que usan el gas natural para calefacción y agua caliente sanitaria, ya sea mediante calderas colectivas o individuales.

En general, las comunidades de propietarios se encontraban excluidas de la tarifa de último recurso por ser grandes consumidores al agregar demanda. Sin embargo, la presente situación excepcional de restricción de importaciones y altos precios ha ocasionado que estas comunidades tengan que enfrentarse a precios muy superiores a la tarifa de último recurso, situación que se agravará con la llegada del invierno y el inicio de la temporada de calefacción. Estos altos precios se traducen en un endeudamiento de las comunidades con un incremento de los impagos y consiguientes cortes de suministro. En consecuencia, al objeto de minorar las adversas consecuencias que los altos precios del gas natural van a hacer recaer en un número tan elevado de familias durante el próximo invierno, se toma la decisión de permitir temporalmente que este tipo de consumidores se puedan acoger a la tarifa de último recurso, a los que se exigirá como medida de eficiencia energética la instalación de contadores individuales de calefacción (medida 10 del Plan +SE). Se habilita una partida presupuestaria para cubrir el futuro déficit que pueda generarse por la aplicación de esta medida y por la continuidad de la limitación de las tarifas de último recurso: TUR 1, 2 y 3.

Asimismo, mediante este real decreto-ley se aumenta la ayuda mínima por benefi-

ciario del bono social térmico (medida 47 del Plan +SE), incrementándose de 25 a 40 euros con la intención de disminuir la brecha entre las ayudas asignadas a los beneficiarios residentes en las diferentes zonas climáticas. Además, para el ejercicio 2022, se destina una nueva dotación presupuestaria de 225 millones de euros, con el objetivo de complementar la actual asignación de 228 millones de euros, y que será sufragada con cargo a los Presupuestos Generales del Estado. Adicionalmente, considerando la actual coyuntura nacional de precios de la energía, para el año 2023 se deberá dotar con el crédito suficiente el bono social térmico para apoyar a las familias y consumidores vulnerables.

El bono social térmico fue creado mediante el Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, como parte de la política de lucha contra la pobreza energética e inspirado en los principios reformadores que se formularían en la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024. A diferencia del bono social eléctrico, el bono social térmico se configura como un programa de concesión directa de ayudas destinadas a paliar la pobreza energética en consumidores vulnerables, en lo que respecta a energía destinada a usos térmicos, tales como calefacción, agua caliente sanitaria o cocina. Con este espíritu, el bono social térmico se configura como una medida protectora basada en una ayuda económica directamente dispensada sobre los consumidores vulnerables con cargo a los Presupuestos Generales del Estado.

Por consiguiente, con las medidas contenidas en este real decreto-ley, se persigue ampliar la protección de los consumidores de energía térmica más vulnerables ante la escalada generalizada de los precios de la energía, y en concreto del gas natural y otros hidrocarburos afectados por las fuertes tensiones en los mercados internacionales, en un porcentaje considerable y en una duración suficiente para asegurar la efectividad de esta política protectora.

De forma adicional, con intención de agilizar y facilitar la gestión del bono social térmico por parte de las comunidades autónomas y ciudades con estatuto de autonomía, este real decreto-ley incorpora en su disposición final cuarta una modificación del Real Decreto 391/2021, de 1 de junio, por el que se regula la concesión directa de subvenciones a las comunidades autónomas y ciudades con estatuto de autonomía para colaborar en la financiación de la tramitación de las ayudas derivadas del bono social térmico correspondiente al ejercicio 2020, con el fin de extender el plazo de justificación de las subvenciones de que disponen las citadas comunidades autónomas y ciudades con estatuto de autonomía como órganos encargados del bono social térmico.

En tercer lugar, a través de este real decreto-ley se aprueban varias modificaciones en la normativa sectorial que refuerzan la protección de los consumidores con derecho a acogerse a la tarifa de último recurso como es el caso habitual de las viviendas y PYMES (medida 49 del Plan +SE).

El Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural, regula varias cuestiones con marcada influen-

cia en la protección de los consumidores de gas natural, como pueden ser las características de los contratos entre consumidores y comercializadoras, los términos en los que se pueden resolver dichos contratos y la información a incluir en las facturas.

A través del presente real decreto-ley se introducen tres modificaciones en el redactado del citado real decreto conducentes a reforzar la protección de los consumidores ante cambios de comercializadora y mejorar la información que estos reciben tanto de su consumo como de las ofertas existentes en el mercado.

El artículo 38 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural, establece las características básicas que han de poseer los contratos de gas natural celebrados entre un consumidor y una empresa comercializadora en el mercado liberalizado. Se fija para estos contratos, con carácter general, una duración máxima de un año, prorrogable tácitamente, por periodos de la misma duración. En la actualidad, a diferencia de lo que ocurre en el sector eléctrico, no se regula la cuantía máxima de penalización a aplicar por el comercializador en caso de que el consumidor rescindiese el contrato con anterioridad a la primera prórroga de este, es decir, durante su primer año de suministro. A través de la modificación del citado real decreto se establece una cuantía máxima de penalización dando certidumbre y reforzando al consumidor ante estas situaciones, que se prevén se produzcan con mayor número en la actual coyuntura de precios y ante el inicio de la temporada invernal en la que se producirá un incremento natural del consumo doméstico que incentivará el cambio de comercializador.

El artículo 40 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, fija las condiciones que justifican la resolución de un contrato de gas natural entre un consumidor y una empresa comercializadora de gas natural. Actualmente, se establece como causa de resolución de los contratos, de aquellos consumidores con consumo anual inferior a 50.000 kWh/año, la solicitud de baja o de cambio de comercializador por parte del usuario. Sin embargo, no se hace referencia expresa a lo que debe ocurrir con los servicios adicionales al propio suministro de gas que pueda tener contratado el consumidor y que pueden comprender, entre otros, el mantenimiento de las instalaciones. A través de la modificación del citado real decreto se establece la obligatoriedad de rescindir los servicios adicionales contratados a la vez que la rescisión del suministro, salvo que el consumidor indique expresamente lo contrario, reforzando la protección del consumidor ante cambios de comercializador.

Finalmente, el apartado 2 del artículo 53 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, establece el contenido mínimo que han de incluir todas las facturas emitidas por las empresas comercializadoras de gas natural a sus consumidores. Para ello, este apartado desarrolla una relación con toda aquella información considerada necesaria para el efectivo conocimiento por parte del consumidor de su factura, de tal forma que se facilite su comprensión. Por otra parte, Reglamento (UE) 2022/1369 del Consejo de 5 de agosto de 2022 sobre medidas coordinadas para la reducción de la demanda de gas, aboga por la reducción voluntaria de la demanda de gas natural en los diferentes Estados Miembros, para hacer frente a una situación de graves dificultades en el suministro de gas natural a Europa. A través de la modificación

del citado real decreto se establece la obligatoriedad para los comercializadores de informar sobre el consumo del consumidor en comparación con los consumidores de mismo código postal y escalón de peaje, así como incluir un enlace al comparador de ofertas de la CNMC (medida 7 del Plan +SE). Esta medida favorecerá la reducción del consumo de gas natural voluntariamente por parte de los consumidores y favorecerá la competencia entre comercializadoras facilitando el acceso a la información sobre tarifas al consumidor.

Asimismo, se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2023 la aplicación de las medidas de flexibilización de contratos de suministro de gas natural para proteger al sector industrial ante el incremento de precios, previstas en la disposición adicional quinta del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre (medida 49 del Plan +SE). El plazo de aplicación de esta medida ya fue ampliado, hasta el 31 de diciembre de 2022, mediante el apartado 14 del artículo 1 del 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. Adicionalmente se amplía el ámbito subjetivo de esta flexibilización a los puntos de suministro de gas natural titularidad de autónomos, con objeto de reforzar la protección a este colectivo, independientemente de su consumo.

III

Por otro lado, por medio de este real decreto-ley se aprueba una nueva batería de medidas pertenecientes al sector eléctrico que trata de abordar la actual crisis energética desde una faceta omnicomprensiva, actuando sobre el mercado minorista de electricidad, y con especial énfasis en aquellos colectivos en situación de vulnerabilidad energética, reimpulsando el autoconsumo como fórmula de empoderamiento de los consumidores finales, y articulando medidas temporales para aprovechar las máximas capacidades actuales de producción renovable que logren reducir la dependencia de los combustibles fósiles para la producción de energía eléctrica en el territorio nacional.

Así, por un lado, la extraordinaria situación de escalada de precios hace necesario continuar la senda iniciada meses atrás centrando esfuerzos y recursos en seguir reforzando la cobertura al colectivo de consumidores en situación de vulnerabilidad energética, máxime con la llegada del invierno (medida 45 del Plan +SE).

Y es que en un contexto como el actual, caracterizado por el alza de precios energéticos y el encarecimiento de bienes y servicios, se pone de manifiesto la necesidad de incrementar los esfuerzos para aliviar la factura eléctrica de los hogares más vulnerables, que, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica, para tener acceso al descuento en factura que supone el bono social eléctrico, deben suscribir, con carácter previo, el contrato de suministro de energía eléctrica al precio voluntario al pequeño consumidor (PVPC).

El PVPC, regulado en el Real Decreto 216/2014, de 28 de marzo, por la que se establece la metodología de cálculo de los precios voluntarios para el pequeño consumidor y su régimen jurídico de contratación, recoge fielmente la variación horaria del precio de la energía del mercado diario e intradiario y de los mercados de ajuste, por lo que los consumidores acogidos a esta modalidad de contratación están experimentando directamente en sus facturas de electricidad la escalada de los precios mayoristas de electricidad.

Además, debe recordarse que, de manera general, los consumos de los hogares más vulnerables son superiores a los consumos medios, al ser más intensivos en el uso de la electricidad y tener electrodomésticos menos eficientes y viviendas peor aisladas, por lo que el impacto del alza de los precios sobre este colectivo puede incluso ser mayor.

Teniendo en cuenta lo anterior, se juzga necesario introducir un nuevo incremento temporal en los descuentos asociados al bono social, de manera que se aumenten los actuales, ya considerablemente reforzados, desde el 60 al 65% para los consumidores vulnerables y desde el 70 % hasta el 80 % para los consumidores vulnerables severos, coadyuvando así a aliviar el peso de la factura eléctrica a más de un millón doscientos mil hogares. Asimismo, la medida se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2023.

También se estima conveniente incrementar en un 15 % los límites de energía anual con derecho al descuento del bono social, de manera que se compensen, en parte, los incrementos de precios que se están produciendo y se acerquen estos límites a los consumos reales de los hogares más vulnerables. Esta medida, que ha sido defendida por numerosas asociaciones, representantes del tercer sector e incluso administraciones, facilitará la traslación del remanente de energía con descuento sobrante entre períodos, pues las necesidades energéticas no son las mismas a lo largo de todo el año.

Finalmente, teniendo en cuenta el referido contexto de precios actual y la verdadera dimensión de la pobreza energética en España, que ha podido conocerse tras la experiencia adquirida en los últimos años por medio de la ejecución de la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024, en concreto su eje primero dedicado al conocimiento del fenómeno de la pobreza energética y a la obtención de indicadores, que permiten conocer su extensión y evolución, se revela oportuno crear una nueva categoría temporal de consumidor vulnerable a los efectos de la percepción del bono social de electricidad y la protección especial frente a la interrupción del suministro.

Así, se amplía el colectivo de potenciales perceptores del bono social de electricidad al que podrán acogerse, de manera excepcional y temporal, hasta el 31 de diciembre de 2023, las personas físicas, en su vivienda habitual, con derecho a contratar el Precio Voluntario para el Pequeño Consumidor, que tengan una renta igual o inferior a 2 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de 14 pagas y superior a 1,5 veces el IPREM de 14 pagas, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a dicha condición en cualquier momento anterior o posterior a esa fecha al amparo del resto de supuestos previstos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por

el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos. Para estos hogares de trabajadores con bajos ingresos, particularmente afectados por la crisis energética, la tarifa de último recurso de aplicación será el precio resultante de aplicar un descuento del 40 por ciento en todos los términos que componen el PVPC.

Por último, en línea con la recomendación del Defensor del Pueblo, se agiliza la tramitación del reconocimiento del bono social para el conjunto de sus beneficiarios, al introducir la declaración responsable como medio suficiente para acreditar su estado civil.

También, en el ámbito minorista del sector eléctrico, se incluye una medida de flexibilización de contratos de suministro de energía eléctrica (medida 49 del Plan +SE), de tal forma que se puedan realizar modificaciones de la potencia contratada con una flexibilidad superior a la que actualmente ofrece el marco general de aplicación fijado por el artículo 79.6 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Esta medida se fundamenta en la necesidad de ofrecer a todos los consumidores la posibilidad de adaptar sus consumos en el contexto de crisis energética actual, donde la escalada de precios está provocando que algunos colectivos tengan que adaptar patrones de consumo a esta nueva realidad.

Esta posibilidad regulatoria se fija para el periodo comprendido entre el día de entrada en vigor de este real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2023, y se prevé la disponibilidad presupuestaria en los Presupuestos Generales del Estado en cada ejercicio en que resulte de aplicación la referida medida para compensar al sistema eléctrico en una cuantía equivalente a la merma de ingresos ocasionada por dicha medida.

Asimismo, por medio de este real decreto-ley se fija la incorporación en la factura de electricidad de los consumidores domésticos de información sobre el consumo medio de los hogares de la misma zona (medida 7 del Plan +SE). De esta manera, los consumidores tendrán acceso a información de utilidad a la hora de valorar posibles mejoras de eficiencia energética y de un consumo más responsable. Esta información irá acompañada de recomendaciones y consejos para una gestión eficiente de la energía en los hogares y un consumo responsable (medida 5 del Plan +SE).

Esta medida se puede encuadrar en el desarrollo de un marco favorable al empoderamiento de los consumidores, que permita a los consumidores gestionar activamente su demanda con el fin de reducir su factura.

También, se incluyen medidas para homogeneizar y clarificar el término asociado al instrumento regulatorio establecido en el Real Decreto-ley 10/2022, de 13 de mayo, por el que se establece con carácter temporal un mecanismo de ajuste de costes de producción para la reducción del precio de la electricidad en el mercado mayorista. Así, conforme se están produciendo renovaciones de los contratos de suministro eléctrico, algunas empresas comercializadoras de mercado libre han optado por incluir un nuevo concepto en factura asociado al pago del coste del ajuste a que se refiere

el artículo 7 del citado real decreto-ley. Al objeto de evitar disparidad en la fórmula planteada para recoger dicho concepto, así como para clarificar algunos conceptos fundamentales de esta regulación, por medio de este real decreto-ley se han establecido determinados preceptos para homogeneizar y clarificar la incorporación del coste del ajuste en las facturas de electricidad.

IV

El fomento de los gases renovables es una de las medidas de descarbonización recogidas en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC 2021-2030) plasmándose entre otros aspectos en la aprobación de las Hojas de Ruta del Hidrógeno: Una apuesta por el hidrógeno renovable y la Hoja de Ruta del biogás.

En lo referente al biometano, la Comisión Europea en su Comunicación 'RePowerEU' ha reconocido su relevancia como combustible sustitutivo del gas natural, reduciendo por tanto la dependencia europea del gas ruso, estableciéndose un objetivo europeo de producción a 2030 de 35 bcm de biometano (aproximadamente un 8,5% de la demanda europea de gas natural). En este sentido, la Hoja de Ruta del biogás contempla varias medidas regulatorias para facilitar el despliegue del biogás y el biometano en España, entre las que se encuentra la modificación de la normativa actual para reducir las barreras que frenan o dificultan la tramitación de los proyectos de instalaciones.

Por ello, este real decreto-ley incluye medidas con el objeto de facilitar la tramitación de los proyectos de inyección de gases renovables en la red existente de gas natural, declarando la utilidad pública de las líneas directas de conexión de una planta de producción de gases renovables con el sistema gasista destinada a la inyección de gas en él (medida 39 del Plan +SE). Esta modificación contribuye a la aceleración del despliegue de estos proyectos que conllevarán una sustitución del consumo de gas natural de origen fósil por gases de origen renovable.

Asimismo, mediante este real decreto-ley se autoriza el despliegue de contadores inteligentes para consumidores domésticos (medida 11 del Plan +SE), elementos que resultan esenciales para fomentar el ahorro de gas natural al proporcionar al consumidor información actualizada de su consumo diario, y cuya rentabilidad fue puesta de manifiesto en el informe INF/DE/023/21 'Análisis coste beneficio de la implantación de contadores inteligentes en el suministro de gas' aprobado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia en noviembre de 2021.

Los contadores de lectura y/o gestión remota presentan una serie de importantes ventajas frente a los contadores de gas analógicos. Entre ellas cabe destacar la reducción de consumos de gas natural debido al empoderamiento del consumidor con información en tiempo real, el aumento de la frecuencia en las lecturas que permite eliminar las estimaciones, la mejora del servicio al cliente con la consecuente reducción de reclamaciones, el aumento de la capacidad de detección y prevención del fraude, así como la disminución de los desplazamientos de lectura de contadores a realizar por las empresas distribuidoras, con las emisiones de gases de efecto invernadero que conllevan. Por todo lo anterior, y especialmente por su impacto positivo

en la reducción de consumo de gas natural, se considera necesario implementar la instalación de estos equipos con carácter general.

V

Tal y como se ha venido recogiendo en sucesivas normas desde la aprobación del Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, el autoconsumo es una apuesta urgente y necesaria que permite disminuir la factura de los consumidores de manera inmediata, aumentar el grado de implicación de los consumidores en el proceso de transición energética y en la coyuntura actual disminuir el grado de dependencia energética en general y el consumo de gas en particular. Por este motivo se considera necesario y urgente dar un paso más en la normativa de autoconsumo.

Una de las solicitudes realizada principalmente por empresas instaladoras que podría contribuir a impulsar en algunos casos el autoconsumo consiste en aumentar la distancia permitida en aquellos casos de autoconsumo a través de la red, por encima de los 500 metros que se recogen en el artículo 3 del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica. En primer lugar, conviene señalar que la generación ligada al autoconsumo es principalmente fotovoltaica y por tanto se genera en baja tensión. Este hecho hace que las distancias máximas a las que resulta razonable transportar esta energía generada a ese nivel de tensión, sin provocar fuertes caídas de tensión y elevadas pérdidas, no sean elevadas. No obstante, a fin de permitir participar del autoconsumo a aquellas viviendas que por las características de sus edificios (orientación, tipo de cubiertas, catalogación histórica del edificio...) y sin que esto se traduzca en ser invasivo con los espacios no edificados circundantes, se impulsa el autoconsumo a través de la red incrementando la distancia de este hasta los 1.000 metros en casos de plantas generadoras ubicadas en cubiertas (medida 33 del Plan +SE). En relación con la conexión de plantas generadoras y consumidores, otro de los sentidos en los que se considera necesario avanzar es en el de las líneas directas. Las líneas directas son aquellas que de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, permiten la conexión de un productor y un consumidor mediante líneas propias sin necesidad de conexión a través de redes de transporte y/o distribución. La ley del año 2013 introdujo la necesidad de que ambas empresas, generador y consumidor, perteneciesen al mismo grupo empresarial. Con el fin de estimular el autoconsumo renovable, se opera una modificación en el artículo antes señalado a fin de suprimir el requisito de que ambos pertenezcan al mismo grupo empresarial para las líneas directas que conectan plantas de generación renovables con consumidores (medida 31 del Plan +SE).

Por otro lado, gran parte de las actuaciones que hoy día se publicitan como comunidades renovables están realizando actuaciones que en realidad, regulatoriamente, se corresponden con el autoconsumo colectivo. Con el fin de dar una mayor visibilidad a esta figura, mediante una modificación normativa se permite a estas comunidades actuar como representantes de todos los consumidores (medida 30 del Plan +SE). Asimismo, este cambio favorecerá y agilizará la tramitación de gran cantidad de actuaciones, así como la profesionalización de las mismas.

Finalmente, en lo que a autoconsumo se refiere, en el año 2011 y con el fin de evitar la fragmentación de parques fotovoltaicos, se estableció que dos o más instalaciones ubicadas en una misma referencia catastral se considerarían una misma instalación a los efectos de obtención de los permisos de acceso y conexión. Este hecho está produciendo limitaciones en la expansión del autoconsumo en ubicaciones donde previamente existía una planta (habitualmente fotovoltaica o de cogeneración) que percibe régimen retributivo específico, ya que para no perder este no instalan una nueva planta renovable. Si bien cabría suponer que el Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, ha superado esta limitación, con el objetivo de evitar los bloqueos que han puesto de manifiesto tanto promotores de plantas de generación renovable como algunas comunidades autónomas se procede a derogar expresamente la disposición que recoge esta limitación (medida 32 del Plan +SE).

Por último, el enorme desarrollo que está experimentando el autoconsumo en España, que será todavía mayor al aplicar las medidas incluidas en este real decreto-ley, especialmente el incremento de la distancia máxima sobre la que se puede realizar autoconsumo a través de red, están generando un cierto desacople entre los datos sobre el desarrollo del autoconsumo que maneja el propio sector y la información recogida en los registros oficiales. Para evitar que estas discrepancias puedan llegar a suponer un riesgo para la operación del sistema eléctrico y la garantía de suministro se establece una nueva obligación de información de los gestores de las redes al operador del sistema para permitir identificar cada una de las instalaciones de autoconsumo en el concentrador principal de medidas eléctricas.

VI

En el ámbito del sector eléctrico se considera necesario introducir una serie de medidas relacionadas con el acceso a las redes eléctricas con distintos objetivos. Con el fin de otorgar el acceso a la generación renovable y el almacenamiento de manera ordenada, existen aproximadamente doscientos nudos de la red de transporte que se encuentran reservados para concurso de acceso al amparo de lo previsto en el Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica. En este momento, se encuentra en sus últimas fases de tramitación la orden por la que se convocan los concursos en dichos nudos y durante la etapa de audiencia de la misma se han puesto de manifiesto diversas situaciones que aconsejan introducir precisiones en el articulado. Estas modificaciones se requieren de manera urgente para así lograr los objetivos para los que fueron diseñados dichos concursos. En concreto, a fin de evitar el vaciado de capacidad de estos nudos, en este real decreto-ley se establece expresamente que los nudos que se encuentran reservados para concurso por cumplir las condiciones recogidas en el real decreto, lo seguirán estando hasta la celebración del concurso aun cuando dejen de cumplirse alguna de estas. Asimismo, se regula que cuando uno de los adjudicatarios del concurso sea para la repotenciación de una instalación ya en servicio, el permiso de acceso por capacidad adicional será tratado como una actualización del permiso de acceso y de conexión en vigor.

Por otra parte, tanto en los nudos reservados para los concursos de acceso regulados en el Real Decreto 1183/2020, de 29 de diciembre, como en los nudos de transición justa, existe una capacidad de acceso de la red que no está siendo utilizada en este momento. En estos nudos, podría ocurrir que existieran instalaciones ya en servicio, cuya potencia instalada, por diversos motivos, sea superior a la capacidad de acceso recogida en sus permisos, lo que podría conducir a que, en algunos momentos, aun siendo posible generar una cantidad de energía superior esta no pueda ser inyectada en la red y deba de ser reemplazada por tecnologías marginales, entre ellas centrales de ciclo combinado, con el consiguiente consumo de gas natural. Con el fin de minimizar los vertidos de producible renovable y con ello la generación de energía eléctrica empleando gas natural, de modo excepcional, se habilita la posibilidad de que los titulares de estas plantas obtengan unos permisos de inyección excepcional que les otorguen temporalmente la posibilidad de inyectar hasta la totalidad de su potencia instalada siempre que sigan cumpliendo con los requisitos técnicos que les sean de aplicación (medida 26 del Plan +SE).

Finalmente, y con el fin de facilitar la construcción de plantas de generación de energía eléctrica de origen renovable, se introducen medidas de simplificación administrativa para las instalaciones de producción de pequeña potencia (medida 24 del Plan +SE). Las modificaciones introducidas permiten, a las administraciones competentes que así lo dispongan reglamentariamente, suprimir la obtención de autorización administrativa previa y de construcción a las plantas de hasta 500 kW de potencia instalada, en lugar de los 100 kW actuales. Asimismo, se introduce una modificación reglamentaria en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, para que esta modificación sea directamente aplicable a las plantas de producción competencia de la Administración General del Estado y a aquellas administraciones que utilicen esta norma como derecho supletorio.

Adicionalmente, con respecto a los territorios no peninsulares, actualmente, la situación de elevados precios de la electricidad en la península junto con la inestabilidad en los mercados de combustibles, especialmente de gas natural, está derivando en una menor utilización de la interconexión eléctrica entre Illes Balears y la Península. Efectivamente, los precios de despacho en Baleares, en los que los ciclos combinados que operan con gas natural operan en base, requieren de un plazo para su actualización, de modo que no siguen la evolución que se está observando en los precios de este combustible en el corto plazo. Esto supone que gran parte de la energía que se recibía desde la península está siendo generada por los ciclos de Illes Balears, que, una vez que se actualicen los precios de combustibles, supondrán un aumento de costes para el sistema que no pudo observarse en el despacho.

Por ello, resulta necesario establecer unos precios de combustibles a efectos de despacho más dinámicos, calculados mensualmente en función de referencias internacionales, de forma que el despacho de producción resulte lo más eficiente posible (medida 64 del Plan +SE). No obstante, si bien resulta urgente el establecimiento de estos precios debe de tenerse en cuenta que se hace con carácter transitorio ya que se encuentra en tramitación una propuesta de orden por la que se aprueban los componentes del precio de los combustibles fósiles a efectos de liquidación y de despacho en los territorios no peninsulares de acuerdo a lo previsto en el artículo 40.5 del Real

Decreto 738/2015, de 31 de julio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica y el procedimiento de despacho en los sistemas eléctricos de los territorios no peninsulares, dando así cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Supremo 1337/2021, de 16 de noviembre de 2021. Esta medida transitoria supondrá un mayor funcionamiento del cable Península-Baleares y con ello una mayor inyección de energía eléctrica peninsular en el sistema insular, lo que supone un menor consumo de gas natural al tener un mix más renovable la Península frente a Illes Balears.

VII

Por lo que se refiere al alumbrado exterior, el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, supuso un primer paso para la racionalización y mejora de la eficiencia energética en este ámbito. No obstante, se ha ganado experiencia y conocimiento tras estos años, así como la incorporación de avances tecnológicos y de gestión que permiten una mejora de los estándares de eficiencia energética, gestión inteligente e impacto ambiental del alumbrado público. En este sentido, está en curso una actualización del reglamento acorde con estas mejoras.

Sin embargo, la previsible renovación de alumbrado público que pueda darse en los próximos meses como consecuencia de la progresiva obsolescencia de los sistemas existentes, junto con los elevados precios de electricidad que están viendo las distintas administraciones públicas, hace imprescindible aportar, de forma urgente, certidumbre sobre los criterios y requisitos con los que deben realizarse dichas renovaciones.

Por ello, este real decreto-ley adelanta la modificación de la ITC-EA-01 del Real Decreto 1890/2008 para introducir mejoras que se han puesto de manifiesto en estos años gracias a los avances técnicos producidos (medida 4 del Plan +SE).

La finalidad es contemplar nuevas tecnologías de alumbrado que no se contemplaban en el 2008, aumentar la exigencia de la eficiencia energética de las instalaciones de alumbrado exterior y dar visibilidad a la etiqueta energética al ciudadano, fomentando la eficiencia energética, dado que se exige su exposición al exterior. De esta manera, se actualiza el sistema de clasificación de modo que sólo las instalaciones de alumbrado más eficientes alcanzarán un etiquetado A o B.

A su vez, se mejoran significativamente los requisitos mínimos de eficiencia energética (), mejorando un 119% de promedio para alumbrado funcional y un 163% para alumbrado ambiental, así como exigiendo un nuevo requisito de potencia unitaria máxima (Pu), que limita la potencia a instalar por superficie.

En definitiva, esta nueva redacción del ITC-EA-01 supone una actualización necesaria dados los grandes avances técnicos producidos. Con este nuevo procedimiento de cálculo, el etiquetado refleja fielmente el estado de la técnica, dando al usuario final información más realista de la eficiencia de su instalación. Esta información favorecerá la instalación del alumbrado más eficiente, permitiendo a las administraciones

públicas u otras entidades que instalen o renueven alumbrado exterior descartar aquellas alternativas que no lo sean.

Esta actualización puntual se complementará con la actualización del resto del reglamento, incorporando nuevos criterios de eficiencia energética, mantenimiento y gestión de las instalaciones, así como prevención y reducción de la contaminación lumínica.

VIII

Asimismo, se adoptan medidas fiscales contenidas en el Plan +SE aprobado en Consejo de Ministros el 11 de octubre de 2022 (medida 55).

En primer lugar, con la finalidad de mejorar la eficiencia energética de viviendas se amplía un año más el ámbito temporal de aplicación de la deducción prevista al efecto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. De esta forma, se dispone de un mayor plazo para poder acometer tales obras que permiten reducir el consumo de energía primaria no renovable o la demanda de calefacción o de refrigeración de las mismas.

Por otro lado, se introduce en el Impuesto sobre Sociedades una medida por la que los contribuyentes podrán amortizar libremente las inversiones que se efectúen en instalaciones destinadas al autoconsumo de energía eléctrica, así como aquellas instalaciones para uso térmico de consumo propio, siempre que utilicen energía procedente de fuentes renovables y sustituyan instalaciones que utilicen energía procedente de fuentes no renovables fósiles. La entrada en funcionamiento de las nuevas instalaciones deberá producirse en el año 2023.

El objetivo de esta medida es promover el desplazamiento de los combustibles fósiles por energías renovables producidas de forma autóctona para contribuir a la mejora de la competitividad de las empresas españolas, la lucha contra el cambio climático y la mejora de la seguridad energética del país. Todo esto alineado con las políticas nacionales y europeas de mejora de la seguridad de suministro y de lucha contra el cambio climático, entre las que destaca el citado Plan +SE y el Plan REPowerEU presentado por la Comisión Europea el 18 de mayo de 2022, para dar respuesta a la crisis energética a raíz de la invasión de Ucrania por parte de Rusia.

IX

Igualmente, es preciso abordar un incremento adicional en las retribuciones de las empleadas y empleados públicos. La situación económica generada tras la pandemia se ha visto agravada por el estallido de la invasión de Ucrania, la crisis energética derivada de la misma y el consiguiente aumento del coste de la vida por el impacto de una inflación, que se ha visto incrementada de manera sustancial en la segunda mitad del año. Esto hace necesario paliar los efectos en el poder de compra ocasionados por la inflación en este mismo ejercicio presupuestario.

En este escenario, se aprueba una subida adicional del 1,5 % de las retribuciones

del personal al servicio del sector público con el fin de compensar los efectos de la inflación. Así, para el año 2022 el incremento salarial de las empleadas y empleados públicos será de un máximo del 3,5 % con carácter consolidable, con efectos desde el 1 de enero de 2022. La diferencia resultante entre el incremento salarial aprobado y el que ya se había realizado con la entrada en vigor de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, del 2 %, se materializará a partir del mes de noviembre, abonándose como atrasos el incremento correspondiente a los meses de enero a octubre de este año.

Se establecen igualmente reglas específicas para que las Comunidades Autónomas y Entidades Locales puedan materializar el pago antes del 31 de diciembre de 2022 y, en todo caso, con anterioridad al 31 de marzo de 2023, así como para adoptar las actuaciones presupuestarias que deban realizar las entidades locales a fin de poder aplicar el incremento retributivo, estableciendo en su caso reglas concretas para permitir la incorporación a los correspondientes créditos de los presupuestos de gastos del ejercicio inmediato siguiente, y ejecutar el pago antes de 31 de marzo de 2023.

Cada Administración deberá, en su respectivo ámbito, actualizar las cantidades en aquellos casos en que las retribuciones previstas en los capítulos I y II del título III de la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, y preceptos concordantes, no vengán referidas al porcentaje de incremento previsto por el artículo 19.dos, de conformidad con el incremento aprobado, y para dictar las instrucciones que sean precisas para hacer efectivo el abono de las cuantías correspondientes.

En cuanto a las medidas de protección de las personas trabajadoras agrarias, se ha tenido presente que el valor medio nacional de las precipitaciones acumuladas al comienzo del año hidrológico 2021/2022 (en el periodo del 1 de octubre de 2021 al 27 de septiembre de 2022) ha sido de 472,5 mm, un 25,6% inferior al valor normal, si bien la situación ha sido más acuciante en Extremadura cuyo valor es inferior un 43,9%, y Andalucía un 33,3%, al valor normal.

En cuanto a las reservas hídricas, la situación es muy compleja en las demarcaciones del Guadalquivir y del Guadiana, lo que se ha traducido en que en los Avances de Superficie y Producciones se espera un descenso de la producción de la práctica totalidad de los grupos de cultivos analizados, por fenómenos climatológicos, especialmente en el olivar, cultivo que demanda una gran cantidad de mano de obra.

Es por ello que se reduce el número de jornadas de 35 a 10 para que las personas trabajadoras agrarias eventuales, en las Comunidades Autónomas de Andalucía y Extremadura, puedan acogerse al subsidio de desempleo y la renta agraria, dada la afección de esta situación a sus posibilidades de empleo.

X

La Fundación Ciudad de la Energía-CIUDEN, F.S.P, es una Fundación del Sector Público de las previstas en el artículo 84.1.e) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Está adscrita al Ministerio para la Transición Ecológica y

el Reto Demográfico a través del Instituto para la Transición Justa, O.A., y tiene por objeto, de acuerdo con las directrices del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, promover una transición energética hacia la descarbonización que genere desarrollo económico, social y empleo.

La necesidad de materializar los compromisos asumidos por España en el ámbito europeo e internacional de lucha contra el cambio climático e impulso de una transición energética justa, ampliando su ámbito de actuación nacional como herramienta de la Administración General del Estado, aconsejan reforzar la Fundación CIUDEN como un actor clave en la transición energética y en la implantación de las políticas de Transición Justa a nivel nacional, lo que requiere actualizar su marco normativo de conformidad con la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Asimismo, para el cumplimiento de los objetivos encomendados a la misma, por un lado, en marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), y por otro, en el ámbito nacional dirigidos a promover el desarrollo económico alternativo de los territorios afectados por la transición energética, necesitan con carácter extraordinario y urgente de la adaptación de su regulación a fin de cumplir dichos objetivos en los plazos temporales acordados con la Comisión Europea para el PRTR y el marco temporal de la Estrategia de Transición Justa que alcanza el 31 de diciembre de 2024.

Por ello, se debe reconsiderar la integración de la Fundación Ciudad de la Energía en el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía (IDAE) (E.P.E.), con excepción de las actividades museísticas, tal como se recogió en el punto 9 del anexo II, apartado 1.b) del Acuerdo del Consejo de Ministros de 20 de septiembre de 2013, por el que se aprueban medidas de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional estatal, publicado a través de la Orden HAP/1816/2013, de 2 de octubre y se instrumentó mediante la disposición final vigésima sexta de la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017, que modificó el artículo 4 de la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de Racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

Por otro lado, se recoge un régimen especial de los fondos gestionados por el SEPIE en relación con el programa Erasmus+ para permitir que el procedimiento para la gestión de la Cofinanciación del Ministerio de Universidades al Programa Erasmus+ en el ejercicio 2022 se ajuste a lo establecido en la normativa europea en relación con la acreditación de sus beneficiarios de no estar incurso en alguna de las causas de exclusión establecidas por la legislación vigente.

La disposición adicional septuagésima segunda de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2014, estableció un mecanismo de garantía de la sostenibilidad financiera de los servicios de Rodalies y Regionales sobre ancho ibérico de la Red Ferroviaria de Interés General objeto de traspaso a la Generalitat de Catalunya mediante los Reales Decretos 2034/2009, de 30 de diciembre y 1598/2010, de 26 de noviembre, respectivamente, disponiendo unos pagos a cuenta en tanto no se produjese una normalización del marco presupuestario de prestación de los servicios a través de la formalización del correspondiente contrato de servicio

público entre la Generalitat de Cataluña y Renfe Viajeros S.M.E., SA, en calidad de operador de aquellos.

La necesidad de acometer con la urgencia requerida decisiones en materia de inversión pública en material rodante destinado a los referidos servicios previa a la formalización del citado contrato, trata de garantizar la homogeneidad en el derecho a la movilidad y su nivel de calidad que se presta en todo el territorio del Estado.

La asunción por parte de la Administración General del Estado del compromiso de anticipar los fondos necesarios para el ejercicio de las correspondientes opciones deberá ser objeto de compensación con las transferencias que aquella realice a la Generalitat de Cataluña.

La Directiva (UE) 2016/1164 del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, fue objeto de modificación por la Directiva (UE) 2017/952 del Consejo, de 29 de mayo de 2017, en lo que se refiere a las asimetrías híbridas con terceros países. Las disposiciones para neutralizar las asimetrías híbridas que contiene la citada Directiva son coherentes con las normas recomendadas en el informe de la Acción 2, 'Neutralizar los efectos de los mecanismos híbridos', del proyecto contra la erosión de la base imponible y el traslado de beneficios ('BEPS' por sus siglas en inglés) de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.

La Directiva (UE) 2016/1164 es objeto de transposición mediante este real decreto-ley en relación con el precepto sobre asimetrías híbridas invertidas que contiene, incorporándose a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

El artículo 9 bis de la Directiva (UE) 2016/1164, en la redacción dada por la Directiva (UE) 2017/952 en lo que se refiere a las asimetrías híbridas con terceros países, regula el caso de las asimetrías híbridas invertidas obligando a los Estados miembros a tratar fiscalmente como residentes a las entidades fiscalmente transparentes que sean consideradas por la legislación de los países de residencia de sus partícipes mayoritarios como entidades sujetas a imposición personal sobre la renta para evitar una situación de asimetría híbrida en la que determinadas rentas no tributen en ningún país o territorio, esto es, no tributen ni en sede de las entidades en régimen de atribución de rentas ni en sede de sus partícipes ni de la entidad pagadora de dichas rentas.

Mediante la modificación de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se incorpora el mandato del artículo 9 bis de la Directiva (UE) 2016/1164 al artículo de dicha Ley que regula las asimetrías híbridas, de forma que, las entidades en régimen de atribución de rentas situadas en territorio español no den lugar a la asimetría híbrida señalada en el párrafo anterior, convirtiéndose en contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades cuando se den las condiciones y respecto de las rentas señaladas en el apartado incorporado al citado artículo de dicha Ley.

Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad en régimen de atribución de rentas que

deba aplicar lo preceptuado en este nuevo apartado está obligada al cumplimiento de las obligaciones contables y registrales que corresponda al método de determinación de sus rentas, incluidas las que tributan según este Impuesto.

Por otra parte, la incorporación en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades de un nuevo apartado 12 en el artículo 15 bis, hace necesario complementar lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley del Impuesto y efectuar la correlativa modificación del contenido del apartado 3 del artículo 87 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Por último, en la disposición final tercera se añade una nueva disposición adicional octava en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Hay que señalar al respecto que el artículo 10.2.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, posibilita establecer otros sistemas de identificación de los interesados y de firma válidos, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en dichos preceptos, previa comunicación a la Secretaría General de Administración Digital del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, exigiendo el transcurso de dos meses desde dicha comunicación para la eficacia jurídica del sistema.

Mediante Orden de 21 de julio de 2022, del Ministerio de Cultura y Deporte, se convocó el procedimiento para la concesión de las ayudas del programa Bono Cultural Joven 2022, en desarrollo de lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 210/2022, de 22 de marzo, por el que se establecen las normas reguladoras del Bono Cultural Joven, estableciendo un plazo para la presentación de solicitudes hasta el 15 de octubre de 2022. Este programa busca facilitar el acceso universal y diversificado de las personas jóvenes a la cultura, generar nuevos hábitos de consumo cultural y afianzar los existentes, crear nuevos públicos, estimular la demanda y reducir el impacto negativo causado por la pandemia en los diversos sectores culturales en nuestro país, estando destinado a aquellas personas que cumplan dieciocho años durante el año 2022.

Teniendo en cuenta que el plazo para la presentación de las solicitudes para solicitar el Bono Cultural Joven finaliza el próximo 31 de octubre, queda justificada la extraordinaria y urgente necesidad de modificar la Ley 39/20015, de 1 de octubre en los términos recogidos en la Disposición final tercera de modo que se suprima el plazo de dos meses para la eficacia de la modificación de los sistemas de identificación y firma no criptográfica que se establezcan en las Resoluciones de la Secretaría General de Administración Digital del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y pueda aplicarse a las solicitudes pendientes de presentación, facilitando el acceso a estas ayudas por parte de los beneficiarios, simplificando la obtención de los medios necesarios de identificación y firma, con el objetivo de garantizar la más alta participación de los jóvenes en el programa.

XI

El artículo 86 de la Constitución permite al Gobierno dictar decretos-leyes 'en caso de extraordinaria y urgente necesidad', siempre que no afecten al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que, tal como reiteradamente ha exigido el Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4, 137/2003, de 3 de julio, FJ 3, y 189/2005, de 7 julio, FJ 3; 68/2007, FJ 10, y 137/2011, FJ 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Debe quedar, por tanto, acreditada 'la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4).

En relación con las medidas en materia de pobreza energética con aplicación al sector eléctrico, todas ellas se apoyan en las extraordinarias circunstancias vividas en los últimos meses marcadas por la escalada sin precedentes de los precios de la electricidad.

Así, el incremento del porcentaje de descuento del bono social contenido en este real decreto-ley da continuidad al refuerzo sustancial de los mismos operado por el Real Decreto-ley 23/2021, de 26 de octubre. Este nuevo refuerzo, si bien más modesto que el anterior, permite proteger a los consumidores domésticos en situación de vulnerabilidad energética ante nuevas escaladas de precios que puedan producirse en los próximos meses, sirviendo por tanto como escudo social ante la incertidumbre existente en el contexto geopolítico internacional.

Un argumento similar puede emplearse en relación con el incremento de los límites de energía susceptibles de descuento del bono social. Esta medida tiene un impacto inmediato en la factura de la electricidad, ya que se da cobertura a una mayor parte del consumo de estos colectivos, por lo que su eficacia es inmediata y con ella se contribuye a aliviar el coste excesivo ocasionado por la escalada de los precios de la electricidad experimentada en los últimos meses.

También resulta evidente que la escalada de los precios minoristas de todos los productos, y en especial de los productos energéticos, ha provocado que familias y hogares particularmente afectados hayan visto reducida su disponibilidad presupuestaria familiar para hacer frente a todos los gastos del hogar. Por ello, por medio de este real decreto-ley se ha creado un mecanismo temporal de protección para hogares

con rentas por encima de los umbrales actualmente existentes para acceder al bono social eléctrico, de tal forma que estos también puedan beneficiarse del descuento en factura que supone el bono social. Este nuevo colectivo podrá disfrutar de un descuento del 40 % en todos los términos del PVPC hasta el 31 de diciembre de 2023.

Las mismas razones justifican la urgente necesidad de introducir la declaración responsable para acreditar el estado civil en el procedimiento de solicitud del bono social, a fin de que la protección que estos descuentos dispensa a los consumidores domésticos en situación de vulnerabilidad energética se haga efectiva y alcance a sus beneficiarios sin mayor demora.

En cuanto a las medidas de simplificación administrativa para las instalaciones de producción de energía eléctrica, de acceso a las redes de electricidad y del nuevo impulso al autoconsumo, la urgente y extraordinaria necesidad viene justificada por el hecho de que la instalación de generación renovable supone un menor consumo de energías fósiles y un abaratamiento de los precios de la electricidad.

En lo relativo a medidas en los sistemas no peninsulares, la urgente y extraordinaria necesidad radica en lograr una mayor programación del cable Península-Baleares para conseguir una mayor inyección de la energía eléctrica peninsular que se encuentra más descarbonizada y producida con un mix con mayor peso de energía renovable.

En consecuencia, la extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este real decreto-ley se inscribe en el criterio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno en cuanto órgano de dirección política del Estado, y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación, centradas en el cumplimiento de la seguridad jurídica y la garantía de precios justos y competitivos a los ciudadanos y las empresas.

Asimismo, se destaca que este real decreto-ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general.

En lo relativo al capítulo de medidas de refuerzo a la protección a los consumidores de gas natural, se considera que tales medidas en lo relativo a gas natural son de extraordinaria y urgente necesidad en tanto que incrementan la protección de los consumidores ante situaciones de cambio de comercializador, las cuales se prevé que se produzcan con asiduidad en la actual coyuntura de altos precios y volatilidad y contribuyen a la reducción del consumo de gas natural y la reducción de los precios finales mediante el incremento de la información disponible para el consumidor y la mejora de la certidumbre en los procedimientos de cambio de comercializadora. En relación a la declaración de utilidad pública de las líneas directas de conexión de plantas de producción de gases renovables con la red de transporte y distribución de gas natural, esta se considera de extraordinaria y urgente necesidad en tanto que facilita el necesario e inaplazable desplazamiento del gas natural de origen fósil por el uso de otros gases renovables, como el biometano.

La ampliación del ámbito temporal para la deducción en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para obras de rehabilitación tendentes a la reducción del consumo de calefacción y refrigeración de las viviendas y la modificación en la Ley sobre el Impuesto de Sociedades que permite amortizar libremente las inversiones destinadas a la instalación de autoconsumo de energía eléctrica y de uso térmico para consumo propio aseguran, a corto plazo, la mejora de la eficiencia energética y, con ello, la reducción del consumo.

Las circunstancias de crisis de suministro energético en la que se adoptan estas medidas justifican la extraordinaria y urgente necesidad de que entren en vigor con la mayor celeridad posible, sin que pudieran esperar a una tramitación parlamentaria, puesto que los efectos sobre la ciudadanía serían demasiado gravosos y perdería su esperada eficacia en el fin último de las mismas.

Estas medidas tributarias preservan adecuadamente las garantías constitucionales en la relación entre el principio de legalidad tributaria y el límite a la facultad de dictar decretos-leyes susceptibles de afectar al deber de contribución al sostenimiento de los gastos públicos, ya que no incide en los elementos esenciales de los tributos afectados ni en la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario.

La ampliación del ámbito temporal en la deducción del IRPF así como la libertad de amortización para determinadas inversiones que se introduce en la Ley del Impuesto sobre Sociedades constituyen modificaciones concretas y puntuales que no suponen afectación al deber de contribución al sostenimiento de los gastos públicos previsto el artículo 31.1 de la Constitución. Así, como indica la STC 73/2017, de 8 de junio, (FJ 2), 'a lo que este Tribunal debe atender al interpretar el límite material del artículo 86.1 CE, es 'al examen de si ha existido 'afectación' por el decreto-ley de un derecho, deber o libertad regulado en el título I de la Constitución'; lo que exigirá 'tener en cuenta la configuración constitucional del derecho o deber afectado en cada caso y la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate' (SSTC 182/1997, FJ 8; 329/2005, FJ 8; 100/2012, FJ 9, y 35/2017, FJ 5, entre otras). En este sentido, dentro del título I de la Constitución se inserta el artículo 31.1, del que se deriva el deber de 'todos' de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos; lo que supone que uno de los deberes cuya afectación está vedada al decreto-ley es el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos. El decreto-ley 'no podrá alterar ni el régimen general ni aquellos elementos esenciales de los tributos que inciden en la determinación de la carga tributaria, afectando así al deber general de los ciudadanos de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su riqueza mediante un sistema tributario justo'; vulnera el artículo 86.1 CE, en consecuencia, 'cualquier intervención o innovación normativa que, por su entidad cualitativa o cuantitativa, altere sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario' (SSTC 182/1997, FJ 7; 100/2012, FJ 9; 139/2016, FJ 6, y 35/2017, FJ 5, por todas)'. De conformidad con lo indicado, es preciso tener en cuenta, en cada caso, 'en qué tributo concreto incide el decreto-ley -constatando su naturaleza, estructura y la función que cumple dentro del conjunto del sistema tributario, así como el grado o medida en que interviene el principio de capacidad económica-, qué elementos del mismo -esenciales o no- resultan alterados

por este excepcional modo de producción normativa y, en fin, cuál es la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate' (SSTC 182/1997, FJ 7; 189/2005, FJ 7, y 83/2014, FJ 5). A la luz de estas consideraciones, cabe afirmar que no se vulnera el citado artículo 31 de la Constitución ya que, como se señala en la antes citada STC 100/2012 (FJ 9), '(...) no ha provocado un cambio sustancial de la posición de los ciudadanos en el conjunto del sistema tributario, de manera que no ha afectado a la esencia del deber constitucional de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos que enuncia el artículo 31.1 CE' (SSTC 137/2003, de 3 de julio, FJ 7; y 108/2004, de 30 de junio, FJ 8).

Respecto de la utilización del real decreto-ley como instrumento de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164 del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, fue objeto de modificación por la Directiva (UE) 2017/952 del Consejo, de 29 de mayo de 2017, en lo que se refiere a las asimetrías híbridas con terceros países, cabe indicar que el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 23/1993, de 21 de enero, señala que aquel constituye un instrumento constitucionalmente lícito para afrontar coyunturas económicas problemáticas, y en su sentencia 1/2012, de 13 de enero, avala la existencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad del artículo 86.1 de la Constitución cuando concurren 'el patente retraso en la transposición' y la existencia de 'procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España'.

En cuanto a los motivos de extraordinaria y urgente necesidad, es preciso recordar la STC 1/2012, de 13 de enero, cuyo fundamento jurídico 10 señala:

'De lo expuesto se deriva, en suma, que debemos considerar como factores relevantes para nuestro examen no solo el elemento temporal (el patente retraso en la transposición de las directivas correspondientes) sino muy especialmente el elemento causal (la existencia de dos procedimientos de incumplimiento contra el Reino de España, cuya terminación mediante sendas sentencias que constataran el correspondiente incumplimiento se quería evitar a todo trance) así como el elemento material (la importancia que, conforme al artículo 45 CE, cabe conferir a que la casi totalidad de los proyectos con relevancia económica y social quedara sometida cuanto antes a evaluación de impacto ambiental), por lo que, a la vista de la incidencia conjunta de estos tres factores en el presente caso, es preciso concluir que concurre el presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad requerido por el artículo 86.1 CE.'

En este sentido, se produce la existencia del elemento temporal citado ya que se cumple con la obligación de transposición de las modificaciones en el régimen de las asimetrías híbridas con terceros países incorporadas a la Directiva (UE) 2016/1164, por la Directiva (UE) 2017/952, cuyo plazo de transposición expiró el pasado 31 de diciembre de 2019, siendo sus disposiciones de aplicación a partir del 1 de enero de 2020 conforme al artículo 2.1 de la citada Directiva.

Se produce, además, el elemento causal, ya que el pasado 15 de julio de 2022 la Comisión Europea, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 258, párra-

fo primero, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, dirigió al Reino de España un dictamen motivado mediante el que le invita a que adopte y comunique las medidas requeridas para la transposición de la mencionada Directiva en el plazo de dos meses desde la recepción de dicho dictamen, al que este respondió comprometiéndose a adoptar las medidas necesarias para dicha transposición, lo que fue aceptado por la Comisión.

Por último, se cumple también con el elemento material de justificación que exige la referida doctrina constitucional en tanto que es precisa una acción normativa inmediata para eliminar o combatir la evasión fiscal que se produce cuando determinados contribuyentes sometidos a dos jurisdicciones fiscales distintas se benefician de un tratamiento fiscal dispar o no coordinado entre las mismas erosionando así las bases imponibles correspondientes. Dicha erosión de las bases imponibles limita la capacidad recaudatoria de los Estados, por lo que se han elaborado soluciones a nivel global, tanto en el marco de la OCDE como de la Unión Europea, en cuyo seno se aprobó la Directiva 2016/1164 del Consejo, de 12 de julio de 2016, que ahora se transpone.

La situación descrita demanda, como queda dicho, una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía ordinaria o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes (SSTC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4; y 137/2003, de 3 de julio, FJ 3), para evitar de este modo que el Reino de España pueda ser sancionado pecuniariamente por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Además, como señala la STC 100/2012, de 8 de mayo, en su FJ 9, 'del hecho de que la materia tributaria esté sujeta al principio de reserva de ley (artículos 31.3 y 133.1 y 3 CE) y de que dicha reserva tenga carácter relativo y no absoluto 'no se deriva necesariamente que se encuentre excluida del ámbito de regulación del Decreto-ley, que podrá penetrar en la materia tributaria siempre que se den los requisitos constitucionales del presupuesto habilitante y no 'afecte' en el sentido constitucional del término, a las materias excluidas' (SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 8; 137/2003, de 3 de julio, FJ 6; y 108/2004, de 30 de junio, FJ 7; 245/2004, de 16 de diciembre, FJ 4; y 189/2005, de 7 de julio, FJ 7) (...).

En el caso del incremento retributivo adicional para el personal al servicio del sector público en el año 2022, la extraordinaria y urgente necesidad viene justificada por razones materiales y operativas. Desde un prisma material, por las circunstancias excepcionales que han motivado la adopción de un incremento retributivo de este tipo. Así, en los últimos meses y como ya se ha apuntado, el estallido de la invasión de Ucrania ha supuesto una importante crisis energética que ha disparado la inflación a sus tasas más altas desde 1985, llegando a superar el 10 %. Sin perjuicio de que las previsiones son de una moderación en la tasa, el grave incremento del coste de la vida ya producido y que se mantiene desde varios meses en tasas excesivamente elevadas ha producido ya, y continúa produciendo un impacto sustancial en las empleadas y empleados públicos que, dada su excepcionalidad, debe atenderse sin demora a fin de sirva efectivamente para paliarlo.

Desde un prisma operativo, la extraordinaria y urgente necesidad que justifica la ar-

ticulación de esta medida a través de un real decreto-ley viene motivada por la imposibilidad material de articular una medida normativa que habilite la realización del incremento retributivo en el ejercicio presupuestario de 2022 a través de la tramitación urgente de un proyecto de ley. Si bien el proyecto de ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 recoge un incremento retributivo para ese ejercicio, el objetivo de paliar el impacto económico causado por el aumento de la inflación en el año 2022 únicamente puede llevarse a cabo a través de la tramitación de una norma de urgencia que pueda, con carácter inmediato, desplegar sus efectos y permitir que las distintas Administraciones Públicas puedan llevar a cabo las actuaciones precisas para aplicarla efectivamente el incremento retributivo en sus respectivos ámbitos en este ejercicio presupuestario.

Respecto de la adopción de medidas excepcionales y urgentes en materia de empleo para evitar situaciones de desprotección de quienes sean trabajadores como consecuencia de la disminución de la necesidad de mano de obra en las zonas afectadas, se trata de una medida que sigue múltiples precedentes, como los Reales Decretos-leyes 10/2005, de 20 de junio; 2/2010, de 19 de marzo; 1/2013, de 25 de enero; 1/2015, de 27 de febrero; 28/2018, de 28 de diciembre; 5/2020, de 25 de febrero, y, por último, el 4/2022, de 15 de marzo, que reconocían la reducción del número mínimo de jornadas realizadas para acceder a las prestaciones señaladas. Por lo tanto, esta medida se ha venido realizando de manera frecuente en el tiempo, sin que haya habido cuestionamiento constitucional alguno sobre la posibilidad de regularlo por medio de este instrumento.

Estos perjuicios, que por sí mismos suponen un elemento adicional que considerar para la necesidad de atender de urgencia estas medidas, tienen un efecto específico en el ámbito de esta concreta medida, pues la renta y el subsidio agrarios solo se verifican en comunidades autónomas de Andalucía y Extremadura. Los perjuicios en la actividad tendrán como consecuencia inmediata el descenso drástico de la contratación de personal eventual en tales explotaciones, de modo que el número de jornadas cotizadas, exigido como requisito para el acceso a tales mecanismos protectores, ha decaído también, lo que conlleva la imposibilidad de buena parte de los perceptores de cumplir con un requisito habilitante esencial. Esta circunstancia, sumada al evidente impacto que los aranceles internacionales y los problemas ambientales que han afectado a la cosecha de las actividades oleícolas -predominantes precisamente en el territorio de ambas regiones-, justifica sobradamente la necesidad imperiosa e inaplazable de reducir el número de jornadas exigidas para acceder a ambas prestaciones, en línea con lo que en ocasiones similares se ha venido acordando en el pasado a través también de la figura del real decreto-ley.

Por otro lado, parte de la gestión presupuestaria de los Fondos Erasmus+ se realiza de forma indirecta por el SEPIE, aunque estos formen parte del presupuesto comunitario de la Comisión Europea. A estos Fondos Erasmus+, se le suman anualmente fondos nacionales destinados a cofinanciar el Programa para lograr un mayor impacto del mismo.

Esta formulación que se inició en 2016, y la aplicación de la normativa comunitaria al conjunto de fondos destinados al programa Erasmus+, ha supuesto una reducción de

las cargas de gestión y, en definitiva, una mejora en la prestación del servicio público que se da a los estudiantes que ha servido para consolidar a España como uno de los líderes europeos en movilidad.

Durante el año 2022, se ha modificado el procedimiento de gestión de los fondos nacionales para cofinanciar el Programa Erasmus+. Con el nuevo procedimiento, los beneficiarios de la cofinanciación se corresponden con el total de beneficiarios de los fondos europeos para Erasmus+ que organicen movilidades de estudiantes. Esto implica que el número de beneficiarios de la cofinanciación ascienda a más de 1.000. Todos estos beneficiarios deberán presentar también la documentación acreditativa recogida en la Ley General de Subvenciones, relativa a no estar incurso en alguna de las causas de exclusión recogidas en la misma.

El cambio de procedimiento junto con el requerimiento de la documentación acreditativa, aconseja el ajuste normativo que se prevé en este real decreto-ley, a fin de evitar un retraso significativo en la concesión de estos fondos, que pudiera llegar a implicar que los beneficiarios pierdan la financiación nacional.

Según el principio de anualidad presupuestaria recogido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, las partidas de gastos deberán ejecutarse en el mismo ejercicio presupuestario, por lo que solo se necesita agilizar lo máximo posible los trámites administrativos pendientes para la concesión de la financiación nacional al programa Erasmus+ recogida en los Presupuestos Generales del Estado para el año 2022.

Por ello, se requiere de una ley que garantice que el procedimiento para la gestión de la Cofinanciación del Ministerio de Universidades al programa Erasmus+ se ajuste a lo establecido en la normativa europea para la gestión del Programa Erasmus+. Según el Derecho comunitario, para poder ser beneficiario del programa, se deberá presentar exclusivamente una declaración responsable firmada en la que se certifique no estar incurso en alguna de las causas de exclusión recogidas en los artículos 136 a 141 del Reglamento Financiero de la Unión, que se corresponden con los requisitos recogidos en la Ley General de Subvenciones. Este hecho, agilizará la tramitación de la cofinanciación nacional y garantizará la adjudicación de las ayudas nacionales al programa Erasmus+ en el ejercicio de 2022.

En ausencia de contrato entre la Generalitat de Cataluña y Renfe Viajeros S.M.E., SA, y la previsión contenida en la ya citada Ley 22/2013, de 23 de diciembre, es imprescindible acotar con carácter urgente el riesgo de un transporte público deficitario en Cataluña, ampliando con carácter extraordinario la extensión de la garantía del Estado a la ampliación de la flota de material rodante destinado a la prestación de servicios sometidos a obligaciones de servicio público competencia de la Generalitat de Cataluña.

Por todo lo expuesto, concurren de esta forma las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que constituyen el presupuesto habilitante exigido al Gobierno por el artículo 86.1 de la Constitución para dictar reales decretos-leyes.

XII

Este real decreto-ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en particular, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, existe un claro y evidente interés general que sustenta la medida que se aprueba en la norma, siendo así el real decreto-ley el instrumento más inmediato y eficaz para garantizar su consecución. Se respeta asimismo el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación meramente imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

A su vez, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica. Y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma, si bien está exenta de los trámites de consulta pública, audiencia e información pública por tratarse de un decreto-ley, tal y como autoriza el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, define claramente sus objetivos, reflejados tanto en su parte expositiva como en la Memoria que lo acompaña. Por último, en relación con el principio de eficiencia, en este real decreto-ley se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los ciudadanos.

El presente real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a, 14.^a, 17.^a y 25.^a de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de Hacienda general y deuda del Estado, de legislación básica y régimen económico de la Seguridad Social, sin perjuicio de la ejecución de sus servicios por las comunidades autónomas, y de bases del régimen minero y energético, respectivamente.

3. Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 28/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión. (121/000132)

Presentado el 03/11/2022, calificado el 14/11/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Plazos: Hasta: 05/12/2022 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad desde 07/12/2022

Exposición de motivos

I

La Constitución Española dispone, en su artículo 156.1, que las Comunidades Autónomas gozarán de autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias, con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de solidaridad entre todos los españoles; es decir, reconoce la necesidad de que dichos entes territoriales cuenten con recursos propios para hacer efectivas sus respectivas competencias como consecuencia de la propia configuración del Estado de las autonomías. Así, entre los recursos antes citados, se encuentran los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado tal y como, expresamente, recoge el artículo 157.1.a) del texto constitucional; con el mandato, además, de una regulación, mediante ley orgánica, del ejercicio de las competencias que recoge el apartado 1 del artículo 157 citado.

Constituye, por tanto, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) -recientemente modificada por la Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales, de modificación de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas y otras disposiciones conexas y de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal-, el marco orgánico general por el que ha de regirse el régimen de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas. A través de la mencionada modificación, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, ha incorporado, en su cuerpo legal, los aspectos relativos a la cesión a las Comunidades Autónomas del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.

Además, en relación con el Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, ese marco orgánico general se ha visto complementado y desarrollado con la modificación de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

El Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, creado mediante la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se articula como un tributo de carácter indirecto que grava la entrega de residuos en vertederos, instalaciones de incineración o de coincineración para su eliminación o valorización energética, siendo exigible en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes de Concierto y Convenio económico con el País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

En dicha Ley se contempla la posibilidad de ceder el impuesto y de atribuir competencias normativas y de gestión a las Comunidades Autónomas. En particular, se establece que las Comunidades Autónomas podrán incrementar los tipos impositivos recogidos en la Ley respecto de los residuos depositados, incinerados o coincinerados en sus respectivos territorios.

Además, la Ley establece que la recaudación del impuesto se asignará a las Comunidades Autónomas en función del lugar donde se realicen los hechos imponibles gravados por el mismo; y que la competencia para la gestión, liquidación, recaudación e inspección del impuesto corresponderá a la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autónomas, en los términos establecidos en los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas y las leyes en materia de cesión de tributos que, en su caso, se aprueben.

Asimismo, establece que todas aquellas disposiciones que suponen la territorialización del rendimiento del impuesto y la asignación de competencias normativas a las Comunidades Autónomas sólo serán aplicables cuando se produzcan los correspondientes acuerdos en los marcos institucionales de cooperación en materia de financiación autonómica establecidos en nuestro ordenamiento y se modifiquen las normas reguladoras del sistema de financiación autonómica necesarias para su configuración plena como tributo cedido.

II

El Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, reformado por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, en previsión de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la LOFCA, regula en la disposición adicional cuarta los tributos que se ceden a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. En consecuencia, la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos requiere la adecuación del contenido de este precepto del Estatuto de Autonomía incorporando la cesión de este tributo.

Por otra parte, el apartado 2 de la propia disposición adicional cuarta del Estatuto de Autonomía dispone que el contenido del mismo se podrá modificar mediante acuerdo del Gobierno con la Comunidad Autónoma, que será tramitado como proyecto de ley, sin que tenga la consideración de modificación del Estatuto.

A estos efectos, la Comisión Mixta de Economía y Hacienda Estado-Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en sesión plenaria celebrada el 26 de septiembre de 2022, ha aprobado el Acuerdo de aceptación de la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión a la Comunidad Autónoma.

Asimismo, la Ley que ahora se promulga procede a adecuar el contenido del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears a la nueva cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos que se contempla en la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre y en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, y procede, asimismo, a regular el régimen específico de dicha cesión a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

El artículo único modifica el contenido de la disposición adicional cuarta del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears con el objeto de especificar que se cede a esta

Comunidad Autónoma el rendimiento del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos.

En cuanto a la entrada en vigor, se dispone la entrada en vigor de la presente Ley desde el 1 de enero de 2023.

4. Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 17/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Galicia y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Presentado el 03/11/2022, calificado el 14/11/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Plazos: Hasta: 05/12/2022 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad desde 07/12/2022

Exposición de motivos

I

La Constitución Española dispone, en su artículo 156.1, que las Comunidades Autónomas gozarán de autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias, con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de solidaridad entre todos los españoles; es decir, reconoce la necesidad de que dichos entes territoriales cuenten con recursos propios para hacer efectivas sus respectivas competencias como consecuencia de la propia configuración del Estado de las autonomías. Así, entre los recursos antes citados, se encuentran los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado tal y como, expresamente, recoge el artículo 157.1.a) del texto constitucional; con el mandato, además, de una regulación, mediante ley orgánica, del ejercicio de las competencias que recoge el apartado 1 del artículo 157 citado.

Constituye, por tanto, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) -recientemente modificada por la Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales, de modificación de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas y otras disposiciones conexas y de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal-, el marco orgánico general por el que ha de regirse el régimen de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas. A través de la mencionada modificación, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, ha incorporado, en su cuerpo legal, los aspectos relativos a la cesión a las Comunidades Autónomas del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incine-

ración de residuos.

Además, en relación con el Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos, ese marco orgánico general se ha visto complementado y desarrollado con la modificación de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

El Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos, creado mediante la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se articula como un tributo de carácter indirecto que grava la entrega de residuos en vertederos, instalaciones de incineración o de co-incineración para su eliminación o valorización energética, siendo exigible en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes de Concerto y Convenio económico con el País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

En dicha Ley se contempla la posibilidad de ceder el impuesto y de atribuir competencias normativas y de gestión a las Comunidades Autónomas. En particular, se establece que las Comunidades Autónomas podrán incrementar los tipos impositivos recogidos en la Ley respecto de los residuos depositados, incinerados o co-incinerados en sus respectivos territorios.

Además, la Ley establece que la recaudación del impuesto se asignará a las Comunidades Autónomas en función del lugar donde se realicen los hechos impositivos gravados por el mismo; y que la competencia para la gestión, liquidación, recaudación e inspección del impuesto corresponderá a la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autónomas, en los términos establecidos en los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas y las leyes en materia de cesión de tributos que, en su caso, se aprueben.

Asimismo, establece que todas aquellas disposiciones que suponen la territorialización del rendimiento del impuesto y la asignación de competencias normativas a las Comunidades Autónomas sólo serán aplicables cuando se produzcan los correspondientes acuerdos en los marcos institucionales de cooperación en materia de financiación autonómica establecidos en nuestro ordenamiento y se modifiquen las normas reguladoras del sistema de financiación autonómica necesarias para su configuración plena como tributo cedido.

II

El Estatuto de Autonomía para Galicia, aprobado por la Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, en previsión de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la LOFCA, regula en el apartado 1 de la disposición adicional primera los tributos que se ceden a la Comunidad Autónoma de Galicia. En consecuencia, la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos requiere la adecuación del contenido de este precepto del Estatuto de Autonomía in-

corporando la cesión de este tributo.

Por otra parte, el apartado 2 de la propia disposición adicional primera del Estatuto de Autonomía dispone que el contenido del mismo se podrá modificar mediante acuerdo del Gobierno con la Comunidad Autónoma, que será tramitado como proyecto de ley, sin que tenga la consideración de modificación del Estatuto.

A estos efectos, la Comisión Mixta de Transferencias Administración del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia, en sesión plenaria celebrada el 26 de septiembre de 2022, ha aprobado el Acuerdo de aceptación de la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión a la Comunidad Autónoma.

Asimismo, la Ley que ahora se promulga procede a adecuar el contenido del Estatuto de Autonomía para Galicia a la nueva cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos que se contempla en la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre y en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, y procede, asimismo, a regular el régimen específico de dicha cesión a la Comunidad Autónoma de Galicia.

El artículo único modifica el contenido del apartado 1 de la disposición adicional primera del Estatuto de Autonomía para Galicia con el objeto de especificar que se cede a esta Comunidad Autónoma el rendimiento del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.

En cuanto a la entrada en vigor, se dispone la entrada en vigor de la presente Ley desde el 1 de enero de 2023.

5. Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 23/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunitat Valenciana y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Presentado el 03/11/2022, calificado el 14/11/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Plazos: Hasta: 05/12/2022 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa

- Calificación desde 07/12/2022 hasta 07/12/2022

Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad desde 07/12/2022

I

La Constitución Española dispone, en su artículo 156.1, que las Comunidades Autónomas gozarán de autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias, con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de

solidaridad entre todos los españoles; es decir, reconoce la necesidad de que dichos entes territoriales cuenten con recursos propios para hacer efectivas sus respectivas competencias como consecuencia de la propia configuración del Estado de las autonomías. Así, entre los recursos antes citados, se encuentran los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado tal y como, expresamente, recoge el artículo 157.1.a) del texto constitucional; con el mandato, además, de una regulación, mediante ley orgánica, del ejercicio de las competencias que recoge el apartado 1 del artículo 157 citado.

Constituye, por tanto, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) -recientemente modificada por la Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales, de modificación de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas y otras disposiciones conexas y de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal-, el marco orgánico general por el que ha de regirse el régimen de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas. A través de la mencionada modificación, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, ha incorporado, en su cuerpo legal, los aspectos relativos a la cesión a las Comunidades Autónomas del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.

Además, en relación con el Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, ese marco orgánico general se ha visto complementado y desarrollado con la modificación de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

El Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, creado mediante la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se articula como un tributo de carácter indirecto que grava la entrega de residuos en vertederos, instalaciones de incineración o de coincineración para su eliminación o valorización energética, siendo exigible en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes de Concierto y Convenio económico con el País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

En dicha Ley se contempla la posibilidad de ceder el impuesto y de atribuir competencias normativas y de gestión a las Comunidades Autónomas. En particular, se establece que las Comunidades Autónomas podrán incrementar los tipos impositivos recogidos en la Ley respecto de los residuos depositados, incinerados o coincinerados en sus respectivos territorios.

Además, la Ley establece que la recaudación del impuesto se asignará a las Comunidades Autónomas en función del lugar donde se realicen los hechos impositivos gravados por el mismo; y que la competencia para la gestión, liquidación, recaudación e inspección del impuesto corresponderá a la Agencia Estatal de Administración

Tributaria o, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autónomas, en los términos establecidos en los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas y las leyes en materia de cesión de tributos que, en su caso, se aprueben.

Asimismo, establece que todas aquellas disposiciones que suponen la territorialización del rendimiento del impuesto y la asignación de competencias normativas a las Comunidades Autónomas sólo serán aplicables cuando se produzcan los correspondientes acuerdos en los marcos institucionales de cooperación en materia de financiación autonómica establecidos en nuestro ordenamiento y se modifiquen las normas reguladoras del sistema de financiación autonómica necesarias para su configuración plena como tributo cedido.

II

El Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, aprobado por la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, en previsión de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la LOFCA, regula en el apartado 1 del artículo 73 los tributos que se ceden a la Comunitat Valenciana. En consecuencia, la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos requiere la adecuación del contenido de este precepto del Estatuto de Autonomía incorporando la cesión de este tributo.

Por otra parte, el apartado 2 del propio artículo 73 del Estatuto de Autonomía dispone que el contenido del mismo se podrá modificar mediante acuerdo del Gobierno con la Comunidad Autónoma, que será tramitado como proyecto de ley, sin que tenga la consideración de modificación del Estatuto.

A estos efectos, la Comisión Mixta de Transferencias Administración del Estado-Comunitat Valenciana, en sesión plenaria celebrada el 30 de septiembre de 2022, ha aprobado el Acuerdo de aceptación de la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión a la Comunidad Autónoma.

Asimismo, la Ley que ahora se promulga procede a adecuar el contenido del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana a la nueva cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos que se contempla en la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre y en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, y procede, asimismo, a regular el régimen específico de dicha cesión a la Comunitat Valenciana.

El artículo único modifica el contenido del apartado 1 del artículo 73 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana con el objeto de especificar que se cede a esta Comunidad Autónoma el rendimiento del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos.

En cuanto a la entrada en vigor, se dispone la entrada en vigor de la presente Ley desde el 1 de enero de 2023.

6. Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 16/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Cataluña y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Presentado el 03/11/2022, calificado el 14/11/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Plazos: Hasta: 05/12/2022 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad desde 07/12/2022

I

La Constitución Española dispone, en su artículo 156.1, que las Comunidades Autónomas gozarán de autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias, con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de solidaridad entre todos los españoles; es decir, reconoce la necesidad de que dichos entes territoriales cuenten con recursos propios para hacer efectivas sus respectivas competencias como consecuencia de la propia configuración del Estado de las autonomías. Así, entre los recursos antes citados, se encuentran los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado tal y como, expresamente, recoge el artículo 157.1.a) del texto constitucional; con el mandato, además, de una regulación, mediante ley orgánica, del ejercicio de las competencias que recoge el apartado 1 del artículo 157 citado.

Constituye, por tanto, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) -recientemente modificada por la Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales, de modificación de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas y otras disposiciones conexas y de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal-, el marco orgánico general por el que ha de regirse el régimen de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas. A través de la mencionada modificación, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, ha incorporado, en su cuerpo legal, los aspectos relativos a la cesión a las Comunidades Autónomas del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos.

Además, en relación con el Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos, ese marco orgánico general se ha visto complementado y desarrollado con la modificación de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

El Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, creado mediante la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se articula como un tributo de carácter indirecto que grava la entrega de residuos en vertederos, instalaciones de incineración o de coincineración para su eliminación o valorización energética, siendo exigible en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes de Concierto y Convenio económico con el País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

En dicha Ley se contempla la posibilidad de ceder el impuesto y de atribuir competencias normativas y de gestión a las Comunidades Autónomas. En particular, se establece que las Comunidades Autónomas podrán incrementar los tipos impositivos recogidos en la Ley respecto de los residuos depositados, incinerados o coincinerados en sus respectivos territorios.

Además, la Ley establece que la recaudación del impuesto se asignará a las Comunidades Autónomas en función del lugar donde se realicen los hechos imposables gravados por el mismo; y que la competencia para la gestión, liquidación, recaudación e inspección del impuesto corresponderá a la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autónomas, en los términos establecidos en los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas y las leyes en materia de cesión de tributos que, en su caso, se aprueben.

Asimismo, establece que todas aquellas disposiciones que suponen la territorialización del rendimiento del impuesto y la asignación de competencias normativas a las Comunidades Autónomas sólo serán aplicables cuando se produzcan los correspondientes acuerdos en los marcos institucionales de cooperación en materia de financiación autonómica establecidos en nuestro ordenamiento y se modifiquen las normas reguladoras del sistema de financiación autonómica necesarias para su configuración plena como tributo cedido.

II

El Estatuto de Autonomía de Cataluña, aprobado por la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, en previsión de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, regula en la disposición adicional séptima los tributos que se ceden a la Comunidad Autónoma de Cataluña. En consecuencia, la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos requiere la adecuación del contenido de este precepto del Estatuto de Autonomía incorporando la cesión de este tributo.

Por otra parte, la misma disposición adicional séptima del Estatuto de Autonomía dispone que el contenido del mismo se podrá modificar mediante acuerdo del Gobierno con la Comunidad Autónoma, que será tramitado como proyecto de ley, sin que tenga la consideración de modificación del Estatuto.

A estos efectos, la Comisión Mixta de Asuntos Económicos y Fiscales Estado-Comu-

nidad Autónoma de Cataluña, en sesión plenaria celebrada el 26 de septiembre de 2022, ha aprobado el Acuerdo de aceptación de la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión a la Comunidad Autónoma.

Asimismo, la Ley que ahora se promulga procede a adecuar el contenido del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Cataluña a la nueva cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos que se contempla en la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre y en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, y procede, asimismo, a regular el régimen específico de dicha cesión a la Comunidad Autónoma de Cataluña.

El artículo único modifica el contenido de la disposición adicional séptima del Estatuto de Autonomía de Cataluña con el objeto de especificar que se cede a esta Comunidad Autónoma el rendimiento del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.

En cuanto a la entrada en vigor, se dispone la entrada en vigor de la presente Ley desde el 1 de enero de 2023.

7. Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 26/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Presentado el 03/11/2022, calificado el 14/11/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública

Plazos: Hasta: 05/12/2022 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad desde 07/12/2022.

I

La Constitución Española dispone, en su artículo 156.1, que las Comunidades Autónomas gozarán de autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias, con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de solidaridad entre todos los españoles; es decir, reconoce la necesidad de que dichos entes territoriales cuenten con recursos propios para hacer efectivas sus respectivas competencias como consecuencia de la propia configuración del Estado de las autonomías. Así, entre los recursos antes citados, se encuentran los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado tal y como, expresamente, recoge el artículo 157.1.a) del texto constitucional; con el mandato, además, de una regulación, mediante ley orgánica, del ejercicio de las competencias que recoge el apartado 1 del artículo 157 citado.

Constituye, por tanto, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) -recientemente modificada por la Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales, de modificación de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas y otras disposiciones conexas y de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal-, el marco orgánico general por el que ha de regirse el régimen de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas. A través de la mencionada modificación, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, ha incorporado, en su cuerpo legal, los aspectos relativos a la cesión a las Comunidades Autónomas del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.

Además, en relación con el Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, ese marco orgánico general se ha visto complementado y desarrollado con la modificación de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

El Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, creado mediante la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se articula como un tributo de carácter indirecto que grava la entrega de residuos en vertederos, instalaciones de incineración o de coincineración para su eliminación o valorización energética, siendo exigible en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes de Concierto y Convenio económico con el País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

En dicha Ley se contempla la posibilidad de ceder el impuesto y de atribuir competencias normativas y de gestión a las Comunidades Autónomas. En particular, se establece que las Comunidades Autónomas podrán incrementar los tipos impositivos recogidos en la Ley respecto de los residuos depositados, incinerados o coincinerados en sus respectivos territorios.

Además, la Ley establece que la recaudación del impuesto se asignará a las Comunidades Autónomas en función del lugar donde se realicen los hechos imposables gravados por el mismo; y que la competencia para la gestión, liquidación, recaudación e inspección del impuesto corresponderá a la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autónomas, en los términos establecidos en los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas y las leyes en materia de cesión de tributos que, en su caso, se aprueben.

Asimismo, establece que todas aquellas disposiciones que suponen la territorialización del rendimiento del impuesto y la asignación de competencias normativas a las Comunidades Autónomas sólo serán aplicables cuando se produzcan los correspondientes acuerdos en los marcos institucionales de cooperación en materia de financia-

ción autonómica establecidos en nuestro ordenamiento y se modifiquen las normas reguladoras del sistema de financiación autonómica necesarias para su configuración plena como tributo cedido.

II

El Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, en previsión de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la LOFCA, regula en el apartado 1 de la disposición adicional primera los tributos que se ceden a la Comunidad Autónoma de Canarias. En consecuencia, la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos requiere la adecuación del contenido de este precepto del Estatuto de Autonomía incorporando la cesión de este tributo.

Por otra parte, el apartado 2 de la propia disposición adicional primera del Estatuto de Autonomía dispone que el contenido del mismo se podrá modificar mediante acuerdo del Gobierno con la Comunidad Autónoma, que será tramitado como proyecto de ley, sin que tenga la consideración de modificación del Estatuto.

A estos efectos, la Comisión Bilateral de Cooperación Canarias-Estado, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2022, ha aprobado el Acuerdo de aceptación de la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión a la Comunidad Autónoma.

Asimismo, la Ley que ahora se promulga procede a adecuar el contenido del Estatuto de Autonomía de Canarias a la nueva cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos que se contempla en la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre y en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, y procede, asimismo, a regular el régimen específico de dicha cesión a la Comunidad Autónoma de Canarias.

El artículo único modifica el contenido del apartado 1 de la disposición adicional primera del Estatuto de Autonomía de Canarias con el objeto de especificar que se cede a esta Comunidad Autónoma el rendimiento del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos.

En cuanto a la entrada en vigor, se dispone la entrada en vigor de la presente Ley desde el 1 de enero de 2023.

8. Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 18/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Presentado el 03/11/2022, calificado el 14/11/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad Comisión de Hacienda y Función Pública Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente Comisión de Hacienda y Función Pública
Plazos Hasta: 05/12/2022 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa Comisión de Hacienda y Función Pública Debate de totalidad desde 07/12/2022.

I

La Constitución Española dispone, en su artículo 156.1, que las Comunidades Autónomas gozarán de autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias, con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de solidaridad entre todos los españoles; es decir, reconoce la necesidad de que dichos entes territoriales cuenten con recursos propios para hacer efectivas sus respectivas competencias como consecuencia de la propia configuración del Estado de las autonomías. Así, entre los recursos antes citados, se encuentran los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado tal y como, expresamente, recoge el artículo 157.1.a) del texto constitucional; con el mandato, además, de una regulación, mediante ley orgánica, del ejercicio de las competencias que recoge el apartado 1 del artículo 157 citado.

Constituye, por tanto, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) -recientemente modificada por la Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales, de modificación de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas y otras disposiciones conexas y de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal-, el marco orgánico general por el que ha de regirse el régimen de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas. A través de la mencionada modificación, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, ha incorporado, en su cuerpo legal, los aspectos relativos a la cesión a las Comunidades Autónomas del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.

Además, en relación con el Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, ese marco orgánico general se ha visto complementado y desarrollado con la modificación de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

El Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos, creado mediante la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se articula como un tributo de carácter indirecto que grava la entrega de residuos en vertederos, instalaciones de incineración o de coincineración para su eliminación o valorización energética, siendo exigible en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes de Concierto y Convenio económico con el País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

En dicha Ley se contempla la posibilidad de ceder el impuesto y de atribuir competencias normativas y de gestión a las Comunidades Autónomas. En particular, se establece que las Comunidades Autónomas podrán incrementar los tipos impositivos recogidos en la Ley respecto de los residuos depositados, incinerados o coincinerados en sus respectivos territorios.

Además, la Ley establece que la recaudación del impuesto se asignará a las Comunidades Autónomas en función del lugar donde se realicen los hechos imponible gravados por el mismo; y que la competencia para la gestión, liquidación, recaudación e inspección del impuesto corresponderá a la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, en su caso, a las oficinas con análogas funciones de las Comunidades Autónomas, en los términos establecidos en los Estatutos de Autonomía de las Comunidades Autónomas y las leyes en materia de cesión de tributos que, en su caso, se aprueben.

Asimismo, establece que todas aquellas disposiciones que suponen la territorialización del rendimiento del impuesto y la asignación de competencias normativas a las Comunidades Autónomas sólo serán aplicables cuando se produzcan los correspondientes acuerdos en los marcos institucionales de cooperación en materia de financiación autonómica establecidos en nuestro ordenamiento y se modifiquen las normas reguladoras del sistema de financiación autonómica necesarias para su configuración plena como tributo cedido.

II

El Estatuto de Autonomía de Andalucía, reformado por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, en previsión de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la LOFCA, regula en el artículo 178 los tributos que se ceden a la Comunidad Autónoma de Andalucía. En consecuencia, la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos requiere la adecuación del contenido de este precepto del Estatuto de Autonomía incorporando la cesión de este tributo.

Por otra parte, el mismo artículo 178 del Estatuto de Autonomía dispone que el contenido del mismo se podrá modificar mediante acuerdo del Gobierno con la Comunidad Autónoma, que será tramitado como proyecto de ley, sin que tenga la consideración de modificación del Estatuto.

A estos efectos, la Comisión Mixta de Asuntos Económicos y Fiscales Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, en sesión plenaria celebrada el 27 de septiembre de 2022, ha aprobado el Acuerdo de aceptación de la cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión a la Comunidad Autónoma.

Asimismo, la Ley que ahora se promulga procede a adecuar el contenido del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Andalucía a la nueva cesión del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración

de residuos que se contempla en la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre y en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, y procede, asimismo, a regular el régimen específico de dicha cesión a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo único modifica el contenido del artículo 178.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía con el objeto de especificar que se cede a esta Comunidad Autónoma el rendimiento del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos. Asimismo, se añade una nueva disposición transitoria cuarta que regula el régimen transitorio del ejercicio de las funciones inherentes a la aplicación del Impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la co-incineración de residuos.

En cuanto a la entrada en vigor, se dispone la entrada en vigor de la presente Ley desde el 1 de enero de 2023.

9. Proyecto de Ley de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

Presentado el 03/11/2022, calificado el 14/11/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad

Plazos: Hasta: 14/12/2022 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad Enmiendas desde 17/11/2022.

I

La transposición en plazo de directivas de la Unión Europea constituye en la actualidad uno de los objetivos prioritarios establecidos por el Consejo Europeo. A este fin, la Comisión Europea somete informes periódicos al Consejo de Competitividad, a los que se les da un alto valor político por su función de medición de la eficacia y credibilidad de los Estados miembros en la puesta en práctica del mercado interior.

Asimismo, el Consejo Europeo, consciente de su importancia como elemento estructural del mercado interior, estableció en su momento como objetivos que cada Estado miembro debe transponer a su derecho interno, al menos, el 99 % de las directivas de mercado interior (Déficit 1) y como objetivo adicional, el 100 % de las Directivas de mercado interior que tuvieran un retraso en su transposición superior a dos años con respecto a la fecha de su vencimiento (Déficit 0).

Desde el verano de 2019 España no consigue cumplir con el objetivo del Déficit 1, presentando unos niveles de déficits que vienen oscilando desde el 1,1 % (invierno de 2019) al 2,2 % (invierno de 2021), y en lo que se refiere al Déficit 0, España lleva sin cumplir dicho objetivo desde el verano de 2017.

Además, el pasado 15 de julio se publicó el Informe Anual sobre Aplicación del Derecho de la UE correspondiente al año 2021, en el que España figuraba, a 31 de diciembre de 2021, como el Estado miembro con mayor número de procedimientos de infracción abiertos por la Comisión, con 105.

El cumplimiento de los objetivos de transposición en plazo resulta aún hoy más prioritario habida cuenta del nuevo escenario diseñado por el Tratado de Lisboa para este tipo de incumplimientos, para los que la Comisión puede pedir al Tribunal de Justicia de la Unión Europea la imposición de importantes sanciones económicas de manera acelerada en base al artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Cabe además recordar que, desde la introducción por la Comisión de un nuevo criterio de aplicación de dicho artículo en enero de 2017, en lo sucesivo, además de la multa coercitiva, se solicitará al Tribunal de Justicia una multa a tanto alzado contra el Estado miembro de que se trate. De esta manera, aunque el Estado miembro transponga la Directiva encontrándose la demanda planteada ante el Tribunal, la Comisión no desistirá de su recurso, sino que perseguirá hasta el final una sentencia condenatoria que imponga una sanción a tanto alzado.

El impacto económico de estas ineficiencias en la adaptación de nuestra normativa al Mercado Interior puede suponer un lastre para la competitividad de nuestras empresas y un perjuicio para ciudadanos y operadores jurídicos, además de un deterioro de la imagen de país ante nuestros socios e instituciones de la Unión Europea, especialmente inoportuno de cara a la próxima Presidencia de turno del Consejo de la Unión Europea, que corresponde a España durante el segundo semestre del próximo año 2023; por lo que urge implementar las medidas necesarias para mejorar los resultados anteriores.

Esta mejora de la incorporación y correcta aplicación del derecho de la Unión Europea debe ser por ello uno de los objetivos prioritarios en lo que resta de legislatura y para la próxima Presidencia del Consejo de la Unión, ya que solo presentándonos como un Estado miembro diligente tendremos plena capacidad de influencia en los asuntos europeos.

En este sentido, y como continuación del esfuerzo que viene realizándose para dar cumplimiento a este propósito, la presente ley viene a transponer cuatro Directivas de la Unión Europea.

En primer lugar, la Directiva (UE) 2019/882 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, sobre los requisitos de accesibilidad de los productos y servicios, cuya fecha límite para su transposición por los Estados miembros era el 28 de junio de 2022, aunque se estableció un plazo más amplio para su aplicación efectiva, en concreto hasta el 28 de junio de 2025 y, además, permite a los Estados miembros posponer la aplicación de las disposiciones relativas a las comunicaciones de emer-

gencia al número único europeo de emergencia 112 por el punto de respuesta de seguridad pública (PSAP) más apropiado hasta el 28 de junio de 2027.

En segundo lugar, se transpone de forma parcial la Directiva (UE) 2021/1883 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de octubre de 2021, relativa a las condiciones de entrada y residencia de nacionales de terceros países con fines de empleo de alta cualificación, y por el que se deroga la Directiva 2009/50/CE del Consejo, cuyo artículo 31 establece como fecha límite para la transposición el 18 de noviembre de 2023.

En tercer lugar, se procede a la transposición de la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a la introducción de determinados requisitos para los proveedores de servicios de pago, cuyas normas serán de aplicación desde el 1 de enero de 2024.

En cuarto lugar, se transpone la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, conocida como 'Directiva de digitalización de sociedades' o 'Directiva de herramientas digitales', cuyo plazo de transposición expiró el día 1 de agosto de 2021.

Por último, mediante la presente ley se adapta nuestro ordenamiento a la normativa internacional aplicable en materia de responsabilidad civil por daños nucleares, tras la entrada en vigor de los Protocolos de 2004 de enmienda del Convenio de París, de 29 de julio de 1960, sobre la responsabilidad civil en materia de energía nuclear, y de su Complementario de Bruselas, de 31 de enero de 1963, introduciendo las necesarias modificaciones en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

La incorporación de las directivas citadas fue objeto de tramitación separada mediante anteproyectos de ley diferenciados. Así, para la Directiva (UE) 2019/882, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, se elaboró inicialmente el Anteproyecto de Ley en materia de requisitos de accesibilidad de determinados productos y servicios, por la que se transpone al ordenamiento jurídico español la directiva (UE) 2019/882 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, por la que se establecen los requisitos de accesibilidad de determinados productos y servicios, que fue elevado al Consejo de Ministros el pasado 5 de abril de 2022, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 26.4 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, acordándose en la misma fecha su tramitación urgente.

Por su parte, el Anteproyecto de Ley de modificación de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, procedía a la transposición de la Directiva (UE) 2021/1883, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de octubre de 2021, si bien no fue elevado al Consejo de Ministros a los efectos del citado artículo 26.4 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, también siguió tramitación urgente, en virtud de Acuerdo de 1 de agosto de 2022.

Igualmente, para la transposición de la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a la introducción de determinados requisitos para los proveedores de servicios de pago, se tramitó el correspondiente Anteproyecto de Ley por la que se modifica la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, acordándose la misma tramitación urgente con fecha 1 de agosto de 2022.

Por lo que se refiere a la trasposición de la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, se tramitó el Anteproyecto de Ley por la que se transpone la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, y por la que se modifica la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Ha de señalarse que, por razones de política legislativa, se optó porque el contenido del citado anteproyecto se escindiese de un previo anteproyecto de Ley de Eficiencia Digital, dividiendo su contenido en dos proyectos normativos separados, habiendo aprobado el Consejo de Ministros en su reunión del 19 de julio de 2022, el Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Digital del Servicio Público de Justicia.

Finalmente, para adaptar la normativa nacional a los referidos convenios internacionales sobre responsabilidad civil por daños nucleares se preparó el Anteproyecto de Ley por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos, elevado al Consejo de Ministros el 21 de junio de 2022; fecha en la cual se acordó asimismo su tramitación urgente.

En consecuencia, la presente ley viene a consignar en un solo texto, refundiéndola, la regulación ya elaborada a través de los correspondientes anteproyectos de ley, para dar respuesta a la obligación de transposición en plazo de cuatro directivas de la Unión Europea al derecho español, y a la necesidad de garantizar la coherencia de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, con los Convenios revisados de París y de Bruselas, al tiempo que precisa algunas cuestiones identificadas durante el proceso de adaptación al nuevo régimen de responsabilidad civil que dicha ley establece.

El cumplimiento de estos objetivos respalda y justifica la necesidad de integrar en una sola norma la trasposición de las citadas Directivas y la adaptación de la legislación en materia de responsabilidad civil por daños nucleares.

En efecto, esta acumulación de proyectos normativos ya tramitados como anteproyectos de ley en un único texto aprobado por el Consejo de Ministros, y después remitido a las Cortes Generales, a su vez, para tramitación parlamentaria, responde en todo caso a un doble fundamento. En primer lugar, se pretende agilizar dicha tramitación parlamentaria de un único proyecto de Ley en lugar de cuatro; proyecto este que, si bien afecta a ámbitos sectoriales distintos, responde a una misma finalidad, que no es otra que el cumplimiento de compromisos de carácter internacional.

En segundo lugar, justifica la refundición la homogeneidad del supuesto de hecho que motiva su adopción, la finalidad compartida por los distintos anteproyectos; dado que en su práctica totalidad responden a la necesidad de transponer e incorporar en plazo a nuestro ordenamiento jurídico diversas directivas de la Unión Europea, o, adicionalmente, a la adaptación de dicho ordenamiento a la normativa internacional aplicable en materia de responsabilidad civil por daños nucleares.

De igual modo, el conjunto de iniciativas adoptadas en la Ley para transponer las Directivas citadas comparte, además de la necesidad de ser aprobadas en el plazo más breve posible, el objetivo común de dar respuesta a la actual coyuntura socioeconómica.

La crisis sanitaria provocada por la COVID-19 y el estallido de la guerra de Ucrania constituyen acontecimientos que han provocado significativas consecuencias políticas, económicas, energéticas y sociales que han ocasionado que España, al igual que muchos otros Estados de la Unión Europea y de su entorno, se enfrente a muy diversos desafíos. Igualmente, este escenario y las incertidumbres existentes a escala internacional exigen la implementación de medidas en el ámbito económico para garantizar la sostenibilidad en los distintos sectores productivos y sociales.

En ese sentido, la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva (UE) 2019/882 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, atiende a una doble necesidad; proponiendo, por un lado, eliminar y evitar los obstáculos a la libre circulación de determinados productos y servicios accesibles, derivados de las divergencias en los requisitos de accesibilidad en los Estados miembros, y por otro, respondiendo a la preceptiva adaptación de la legislación española al ordenamiento de la Unión para, entre otras cuestiones, lograr un correcto funcionamiento del mercado interior, poner fin a la fragmentación del mercado de productos y servicios accesibles y crear economías de escala.

Por otro lado, el modelo productivo, así como la formación del capital humano y el mercado laboral, presentan una serie de carencias que exigen seguir impulsando la adopción de iniciativas, urgentes e inaplazables, para adaptar el marco normativo español a esta nueva coyuntura laboral y económica.

Así, la competencia internacional por el talento y la mano de obra -en la que Europa se enfrenta a dificultades crecientes para abordar las necesidades del mercado laboral- y la transición de la Unión Europea hacia una economía ecológica y digital, van a exigir que numerosos sectores (como, por ejemplo, la energía, la industria o el transporte) requieran de mano de obra adicional y de capacidades específicas.

Igualmente, resulta necesario que España sea capaz de abordar con éxito los objetivos previstos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, los cuales pueden verse afectados por las tensiones existentes para cubrir la demanda de determinados perfiles, así como a la disponibilidad de las competencias que la economía española requiere en el corto y medio plazo.

A todo ello responde la transposición de la Directiva (UE) 2021/1883, del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de octubre de 2021, adaptando el modelo previsto en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, no solo desde la perspectiva del cumplimiento de los plazos de transposición que marca la citada directiva sino, sobre todo, desde la perspectiva de garantizar que los diferentes sectores económicos sean capaces de incorporar a las personas necesarias, con las cualificaciones y competencias requeridas, con gran agilidad.

Por su parte, la consolidación en nuestra sociedad de las nuevas tecnologías, la evolución cultural de una ciudadanía consciente de los retos que comporta la digitalización y, sobre todo, la utilidad de los nuevos instrumentos y herramientas tecnológicas al servicio de una mejor y más eficiente gestión de las Administraciones públicas, implica el imperativo de abordar correctamente este nuevo marco relacional y, con él, delimitar y potenciar el entorno digital con el propósito de favorecer una más eficaz ejercicio de las potestades administrativas.

Además, el actual contexto económico y social, ya apuntado, exige, de manera inmediata, una Administración Pública fuerte, eficaz y adaptada digitalmente de forma que contribuya a la reactivación económica y robustezca el Estado Social y Democrático de Derecho.

De una manera progresiva, se han ido dando una serie de pasos en estos años, mediante algunas reformas legislativas necesarias sobre todo por la implantación de nuevas aplicaciones tecnológicas y de la reforma general de la Administración Pública operada con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Con el objetivo de seguir apostando por una transformación digital como elemento clave de la economía, se pretende estar alineados con la normativa europea. La Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132, continúa el proceso de digitalización de empresas ya iniciado a nivel europeo, con la finalidad de asegurar un entorno jurídico y administrativo a la altura de los nuevos desafíos económicos y sociales de la digitalización y basada principalmente en la constitución de las sociedades de capital íntegramente en línea así como de sus actos posteriores o sucesivos, la presentación online de los documentos necesarios para estas operaciones, la posibilidad de abrir y registrar una sucursal en otro Estado miembro de manera enteramente telemática y el funcionamiento de los Registros mercantiles.

En todo caso, resulta imprescindible que todas estas medidas económicas estén alineadas con el cumplimiento de las obligaciones al que responde la transposición de la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020.

Sin perjuicio de la homogeneidad de motivación y finalidad que comparten las medidas adoptadas en la Ley, resulta oportuno recordar también que, en relación con la diversidad de ámbitos y materias que la presente ley viene a regular, el Tribunal Constitucional, en la Sentencia 136/2011, de 13 de septiembre, declaró que 'el dog-

ma de la deseable homogeneidad de un texto legislativo no es obstáculo insalvable que impida al legislador dictar normas multisectoriales, pues tampoco existe en la Constitución Española precepto alguno, expreso o implícito, que impida que las leyes tengan un contenido heterogéneo.

Descartada la existencia de prohibición alguna en el texto constitucional a la existencia de las leyes complejas, multisectoriales o de contenido heterogéneo, prosigue la sentencia, resta por determinar si existe algún límite a su uso o contenido, debiendo responderse a esta cuestión también de forma negativa, pues la Constitución no prevé que el principio de competencia o especialidad obligue a que solo puedan aprobarse constitucionalmente normas homogéneas que se refieran a una materia concreta'.

Por ello, nuestro Tribunal Constitucional, en la Sentencia citada, concluye que 'del bloque de la constitucionalidad no se deriva ni impedimento alguno para que se puedan aprobar lo que califica como 'leyes transversales', ni exigencia de ninguna clase que imponga que cada materia deba ser objeto de un proyecto independiente' Y que 'en consecuencia, ningún óbice existe desde el punto de vista constitucional que impida o limite la incorporación a un solo texto legislativo, para su tramitación conjunta en un solo procedimiento, de diversas medidas normativas de carácter heterogéneo'.

En especial, cabe aplicar estos pronunciamientos al presente caso, en el que se incorporan a un único texto diversas medidas que responden, todas ellas, al objetivo común de cumplir con los compromisos internacionales de incorporación a nuestro ordenamiento de normativa europea y a su adaptación a la normativa internacional.

Además, esta técnica ya ha sido empleada en no pocas ocasiones, precisamente para la transposición urgente de directivas europeas, mediante la aprobación de Reales Decretos-ley.

Tal es el caso, por citar ejemplos recientes, del Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales y defensa de los consumidores; el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes; y el Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales.

En este caso, sin embargo, al no concurrir la situación de extraordinaria y urgente

necesidad que habilita el empleo del real decreto-ley, resultaba procedente continuar la tramitación como ley.

No obstante, por un lado, ello no significa que no sea urgente e inaplazable llevar a cabo la transposición a la mayor brevedad. Y, por otro, tampoco es óbice para que la obligación de cumplir con los plazos de transposición y adaptación sea igualmente perentoria, a fin de evitar precisamente retrasos en el cumplimiento de dichos compromisos, y la apertura de los correspondientes procedimientos.

Esta necesidad cobra aún mayor valor, como se ha indicado, en vísperas de la preparación de la Presidencia española del Consejo de la Unión Europea, en el segundo semestre de 2023; momento en el que, a la vista de lo expuesto, y de los datos anteriormente mencionados, resultaría especialmente conveniente que nuestro ordenamiento tuviera plenamente incorporadas las directivas objeto de transposición y estuviera adaptado a la normativa internacional aplicable en materia de responsabilidad civil por daños nucleares.

De acuerdo con lo expuesto, resulta urgente la eliminación de los obstáculos a la libre circulación de determinados productos y servicios accesibles, derivados de las divergencias en los requisitos de accesibilidad; facilitando el comercio y la movilidad transfronterizas y ayudando a los agentes económicos a concentrar sus recursos en la innovación en lugar de utilizarlos para cubrir los gastos derivados de una legislación fragmentada en la Unión. Además, debe tenerse en cuenta que el plazo de transposición de la Directiva (UE) 2019/882 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, expiró el 28 de junio de 2022.

También debe acometerse de forma inmediata el adecuado diseño de las políticas públicas para garantizar la competitividad de España en la lucha por el talento y por la disponibilidad de personas capaces de contribuir con su trabajo a la recuperación económica.

En España, la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, fue aprobada en un contexto de medidas de recuperación frente a la crisis económica y social, entre cuyos objetivos figura la creación de un entorno regulatorio favorable a la competitividad y la internacionalización del tejido empresarial español y, de forma específica, se facilita y agiliza la concesión de visados y autorizaciones de residencia, al objeto de atraer inversión y talento a España.

La Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, el Consejo, el Consejo Económico y Social Europeo y el Comité de las Regiones sobre atracción de habilidades y talento a la Unión Europea, de 27 de abril de 2022, reconoce que un primer paso importante para mejorar el atractivo de la Unión Europea ha sido la revisión de la Directiva relativa a las condiciones de entrada y residencia de nacionales de terceros países para fines de empleo altamente cualificado, aprobada en octubre de 2021.

En este sentido, resulta ciertamente urgente que España adapte el modelo previsto en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, no solo desde la perspectiva del cumplimiento de los plazos de transposición que marca la citada directiva sino, sobre todo,

desde la perspectiva de garantizar que los diferentes sectores económicos sean capaces de incorporar a las personas necesarias, con las cualificaciones y competencias requeridas, con gran agilidad.

A su vez, debe señalarse que, aunque las obligaciones contenidas en la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020, no serán de aplicación hasta el 1 de enero de 2024, resulta necesario que su incorporación se efectúe cuanto antes para que los proveedores de servicios de pagos conozcan con la suficiente antelación su contenido y ámbito de aplicación, a fin de que puedan adaptar sus sistemas y procedimientos informáticos para garantizar su cumplimiento; al tiempo que se permite aprobar el necesario desarrollo reglamentario de la medida y los requisitos técnicos que hagan posible su aplicación.

Por su parte, la urgencia de la transposición de la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, conocida como 'Directiva de digitalización de sociedades' o 'Directiva de herramientas digitales', deriva directamente del vencimiento de su plazo de transposición, el cual expiró el 1 de agosto de 2021; habiéndose recibido con fecha 29 de septiembre de 2021 la correspondiente carta de emplazamiento.

Las anteriores consideraciones son también aplicables a la modificación de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, que debe llevarse a cabo con la mayor celeridad posible para clarificar a las entidades afectadas las cuestiones técnicas detectadas y, de este modo, facilitar su rápida adaptación a las novedades y un mejor cumplimiento del nuevo régimen que conlleva la entrada en vigor de los referidos Protocolos de 2004 y de la propia Ley 12/2011, de 27 de mayo. En este sentido, resulta apremiante que, en el menor plazo de tiempo posible y desde un inicio, se prevenga, con esta modificación, las posibles confusiones que en la práctica pudieran producirse en la interpretación por las entidades de la nueva normativa en una materia de tanta relevancia como el régimen de responsabilidad por este tipo de daños.

A esta necesidad de aprobar de manera inminente las medidas contenidas en la Ley cabe añadir la conveniencia de facilitar los trabajos parlamentarios, con un único texto, en un momento en el que la acumulación de proyectos y proposiciones de ley ante las Cortes Generales así lo aconseja.

Sin duda la tramitación parlamentaria de un único proyecto de ley contribuye a dicho objetivo, al sustanciarse en un único procedimiento legislativo, con un único trámite de presentación de enmiendas, llevándose a cabo en una única Comisión Parlamentaria. De este modo, se simplifica y favorece el iter legislativo del proyecto, su estudio y debate, así como su aprobación definitiva para cumplir con los compromisos de transposición y adaptación asumidos por España.

Asimismo, al permitir la tramitación de un único texto con un mismo periodo de enmiendas y ante una única Comisión, se evita que puedan surgir contradicciones o incoherencias en la transposición definitiva de las Directivas. Con ello se previenen la aparición de antinomias que pueden generar el incumplimiento de las obligaciones comunitarias.

Esta tramitación unitaria cobra especial relevancia en un momento en el que el volumen de iniciativas en marcha en el Congreso de los Diputados alcanza las 102, incluyendo dos reformas del propio Reglamento de la Cámara, a las que hay que añadir cuatro iniciativas más en tramitación en el Senado, incluida la reforma de su Reglamento; lo que dificulta la prontitud y el avance de las tareas parlamentarias. A lo anterior se suma el avanzado estado de la legislatura en el que nos encontramos, y el horizonte inminente del comienzo de la Presidencia española del Consejo de la Unión Europea en el segundo semestre del próximo año, de forma que cualquier dilación añadida en la tramitación parlamentaria del mismo pondría en riesgo su aprobación en el plazo debido.

Por el contrario, la tramitación conjunta de las distintas normas de transposición o adaptación de nuestro ordenamiento a la normativa europea e internacional, facilita la aprobación de la Ley en su conjunto, ya que responde a una misma motivación y finalidad.

A la vista de lo anteriormente razonado, con carácter excepcional, dado el momento actual de intensidad de la actividad parlamentaria y ante la necesidad de garantizar el cumplimiento de los compromisos asumidos por España de cara a afrontar la próxima Presidencia de turno del Consejo de la Unión Europea, se ha considerado oportuno proceder a la aprobación conjunta de un único texto normativo que acumule y refunda la transposición y adaptación de nuestro ordenamiento a las directivas y compromisos citados, a la que se había procedido mediante la tramitación separada de distintos anteproyectos de ley.

II

La Ley se estructura en una exposición de motivos, cuarenta artículos divididos en cinco títulos, el primero de ellos con once capítulos, cinco disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, seis disposiciones finales y siete anexos.

A través del título I de la ley, que comprende los artículos 1 a 31, se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2019/882, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019. En el capítulo I, artículos 1 y 2, se circunscribe el ámbito de aplicación a determinados productos y servicios, así como a las respuestas a las comunicaciones de emergencia al número único europeo de emergencia '112'.

El capítulo II, artículos 3 a 6, regula los requisitos de accesibilidad y la libre circulación. Los productos y servicios incluidos en el ámbito de aplicación de la ley han de cumplir los requisitos de accesibilidad que figuran en el anexo I.

El capítulo III, artículos 7 a 12, regula las obligaciones de los distintos agentes económicos que guardan relación con los productos incluidos en el ámbito de aplicación de la ley y que intervienen en la cadena de suministro y distribución.

El capítulo IV, artículo 13 a 15, regula las obligaciones de los prestadores de servicios,

los cuales deben garantizar que solo prestan servicios conformes con la ley, por lo que se han de responsabilizar de la conformidad de dichos servicios, en relación con la función que desempeñen respectivamente en la cadena de suministro.

El capítulo V, artículo 16, regula los supuestos en los que, con carácter excepcional y debidamente justificados, se puede exceptuar el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad.

El capítulo VI, artículo 17, se refiere a las normas armonizadas y especificaciones técnicas de los productos y servicios. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) n.º 1025/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2012, sobre la normalización europea, una norma es una especificación técnica adoptada por un organismo de normalización reconocido, y se denomina 'norma armonizada' cuando la norma europea ha sido adoptada a raíz de una petición de la Comisión y publicada en el Diario Oficial de la Unión Europea.

En el capítulo VII, artículos 18 a 20, se regula la declaración de conformidad UE de los productos que los fabricantes han de elaborar y firmar para declarar y confirmar que el producto cumple con los requisitos de accesibilidad aplicables. El marcado CE es el resultado visible de todo un proceso que comprende la evaluación de la conformidad en sentido amplio, e indicará que el producto es conforme con los requisitos de accesibilidad establecidos en la ley. Este marcado debe estar sujeto a los principios generales que rigen el mercado CE con arreglo al Reglamento (CE) 765/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo.

El capítulo VIII, artículos 21 a 23, contiene la regulación específica aplicable a la vigilancia del mercado de los productos. Por su parte, el capítulo IX, artículo 24, regula las funciones y el procedimiento que han de seguir las autoridades de vigilancia a la hora de verificar la conformidad de los servicios.

El capítulo X, artículos 25 y 26, viene a completar la regulación sobre accesibilidad contenida en otras normas de la Unión Europea, en concreto en la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, en la Directiva 2014/25/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la contratación por entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales y por la que se deroga la Directiva 2004/17/CE, y la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, traspuestas al ordenamiento jurídico español, respectivamente, por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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, y por el Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales.

El capítulo XI, artículos 27 a 31, se refiere a las autoridades de vigilancia, medios de control y régimen sancionador. Se prevé la creación por vía reglamentaria de una unidad técnica como órgano de asesoramiento y coordinación de las autoridades de vigilancia. Teniendo en cuenta el ámbito de aplicación de la directiva que se transpone, se ha considerado que la solución más eficiente es un enfoque como el planteado en los artículos 27 y 28, en el que las comunidades autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla designen a las autoridades encargadas de realizar las actividades de vigilancia del mercado de productos, de verificación de la conformidad de los servicios y de verificación de las evaluaciones de conformidad. Paralelamente, dicho enfoque se refuerza mediante la unidad técnica que ejercerá, una vez regulada reglamentariamente, funciones de representación, coordinación y apoyo técnico. En paralelo, esta unidad contará además con la potestad de ejercer la vigilancia del mercado de forma complementaria a las autoridades mencionadas en los casos que sea preciso.

El título II, que consta de un solo artículo, el 32, con el objeto de trasponer de forma parcial la Directiva (UE) 2021/1883 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de octubre de 2021, relativa a las condiciones de entrada y residencia de nacionales de terceros países con fines de empleo de alta cualificación y por el que se deroga la Directiva 2009/50/CE del Consejo, introduce las correspondientes modificaciones en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre; en concreto, en los artículos 61, 62, 71, 73, 74 y 76, añadiendo un nuevo artículo 71 bis y una nueva disposición adicional vigésima. En su nueva redacción, la citada ley establece la complementariedad del régimen nacional de autorización de entrada y residencia de profesionales altamente cualificados respecto al régimen de Tarjeta azul-UE, introduce los requisitos documentales y las garantías procedimentales y de movilidad requeridos por la Directiva 2009/50/CE, de 25 de mayo de 2009. Asimismo, y por cuestiones de sistemática normativa, se incluye la modificación de la letra a) del artículo 22.1 de la mencionada Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que amplía los trámites que podrán realizarse por vía telemática a través del Punto de Atención al Emprendedor; modificación que guarda relación con las previsiones que contiene el título IV, por el que se acomoda la regulación actualmente vigente a lo establecido en la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades.

El título III dedica su único artículo, el 33, a introducir las necesarias modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, para proceder a la incorporación al ordenamiento interno de la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a la introducción de determinados requisitos para los proveedores de servicios de pago. En particular, reforma el título X, denominado 'Obligaciones de los sujetos pasivos', dividiéndolo en dos capítulos con objeto de sistematizar aquellas obligaciones que afectan a todos los sujetos pasivos de las obligaciones específicas derivadas del comercio electrónico.

El título IV se compone de seis artículos, del 34 al 39, que contienen modificaciones de diferentes normas, en concreto de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862; del Código de Comercio, publicado por el Real Decreto de 22 de agosto de 1885;

de la Ley Hipotecaria, aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946; de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social; de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social; y del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 de julio, con la finalidad de incorporar a nuestro ordenamiento la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del derecho de sociedades.

El título V, que contiene un solo artículo, el 40, con el fin de adaptar la normativa a los convenios internacionales sobre responsabilidad civil por daños nucleares, introduce las necesarias modificaciones en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. Para ello, se da nueva redacción al primer párrafo del artículo 2.1; al primer párrafo del artículo 3.1.b), y los apartados d) y f) del artículo 3.1; se añade un párrafo b) bis al artículo 3.2; se modifica el artículo 4.1, el artículo 7.2, el artículo 10, el primer párrafo del artículo 11.1 y el apartado d) del mismo artículo, el artículo 11.2, el artículo 14.1, el artículo 16, el primer párrafo del artículo 17.1, los párrafos a) y b) del artículo 18.1, el artículo 20; se añade un apartado 3 al artículo 22; se modifica el artículo 23; se añade una disposición adicional cuarta y, finalmente, se modifica el apartado 2 de la disposición derogatoria única.

Las disposiciones adicionales primera y segunda hacen referencia a la labor de promoción que han de llevar a cabo las Administraciones Públicas para lograr que los requisitos de accesibilidad establecidos en el título I se cumplan incluso en aquellos supuestos exceptuados.

La disposición adicional tercera establece los requisitos de accesibilidad de las páginas web a las que se les aplica el contenido del título I.

La disposición adicional cuarta condiciona la aplicación de las previsiones del título I en las fuerzas armadas a la eficacia y operatividad de las mismas.

La disposición adicional quinta establece el calendario de implantación de las previsiones contenidas en el título IV referidas a los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles con la finalidad de incorporar la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019.

La disposición transitoria única recoge el período transitorio que, en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, establece la Directiva (UE) 2019/882 del Parlamento y del Consejo, de 17 de abril de 2019.

La disposición derogatoria única deja sin efecto las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta ley y, en concreto: el artículo 38 ter de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, de naturaleza no orgánica de acuerdo con su disposición final cuarta; el capítulo V del título IV, el título IX y la disposición adicional primera.3, primer párrafo, del reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de ene-

ro, aprobado por el Real Decreto 557/2011, de 20 de abril; la disposición adicional quinta de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, al ser recogido su contenido en el artículo 2.2, epígrafes g), h) e i), y la tasa número 5.1.III. Autorizaciones de trabajo de profesionales altamente cualificados titulares de una Tarjeta azul-UE, a la que se refiere el anexo de la Orden PRE/1803/2011, de 30 de junio, por la que se establece el importe de las tasas por tramitación de autorizaciones administrativas, solicitudes de visados en frontera y documentos de identidad en materia de inmigración y extranjería.

La ley se completa con seis disposiciones finales, que establecen, la primera, la modificación de la Ley 29/2005, de 29 de diciembre, de Publicidad y Comunicación Institucional; la segunda, la de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, con motivo de la corrección de errores del Reglamento Europeo sobre Protección de Datos publicada en el DOUE del día 4 de marzo de 2021; la tercera, los títulos competenciales; la cuarta, la incorporación al derecho español de la Directiva 2019/882, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, sobre los requisitos de accesibilidad de los productos y servicios, la Directiva (UE) 2021/1883 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de octubre de 2021 relativa a las condiciones de entrada y residencia de nacionales de terceros países con fines de empleo de alta cualificación, y por la que se deroga la Directiva 2009/50/CE del Consejo, esta de forma parcial, la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a la introducción de determinados requisitos para los proveedores de servicios de pago, y la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades ; la quinta, las facultades de desarrollo normativo y la sexta, la entrada en vigor.

La norma consta, por último, de siete anexos, relacionados todos con la accesibilidad de los productos y servicios, materia que es objeto de regulación en el título I.

III

A estos efectos, el aumento de la esperanza de vida en la sociedad europea y española está llevando a un proceso de envejecimiento de la población que hace prever un importante incremento del número de personas con limitaciones funcionales, al ser la edad un factor coadyuvante de esta situación. En España, actualmente, 4,3 millones de personas tienen algún tipo de discapacidad según la Encuesta de Discapacidad, Autonomía Personal y Situaciones de Dependencia, EDAD 2020, del Instituto Nacional de Estadística. Por lo tanto, y a la vista de los datos sobre envejecimiento poblacional, se prevé que esta cifra vaya aumentando a lo largo de los años, siendo la demanda de productos y servicios accesibles cada vez más alta, ya que permiten la autonomía personal y la vida independiente de este colectivo. Para lograr una sociedad más inclusiva debe garantizarse un entorno en el que los productos y servicios sean universalmente accesibles.

Las disparidades existentes entre las disposiciones legales, reglamentarias y admi-

nistrativas de los Estados miembros de la Unión Europea en materia de accesibilidad de productos y servicios para personas con discapacidad constituyen obstáculos a la libre circulación de productos y servicios y distorsionan la competencia efectiva en el mercado interior.

Debido a las diferencias entre los requisitos de accesibilidad nacionales, los profesionales, las pymes y las microempresas son especialmente reacios a aventurarse en nuevos proyectos empresariales fuera de los mercados de sus países. Los requisitos de accesibilidad nacionales, o incluso regionales o locales, que han establecido los Estados miembros difieren actualmente tanto en cobertura como en nivel de detalle. Esas diferencias afectan de modo negativo a la competitividad y al crecimiento, debido a los costes adicionales derivados del desarrollo y la comercialización de productos y servicios accesibles para cada mercado nacional.

Los consumidores de productos y servicios accesibles y de tecnologías de apoyo se encuentran con precios elevados debido a la limitada competencia entre los proveedores. La fragmentación entre las normativas nacionales reduce los beneficios que podría tener compartir experiencias con homólogos nacionales e internacionales para hacer frente a la evolución de la tecnología y de la sociedad.

Por tanto, la aproximación de las medidas nacionales a escala de la Unión Europea es necesaria para un correcto funcionamiento del mercado interior con objeto de poner fin a la fragmentación del mercado de productos y servicios accesibles, crear economías de escala, facilitar el comercio y la movilidad transfronterizas y ayudar a los agentes económicos a concentrar sus recursos en la innovación en lugar de utilizarlos para cubrir los gastos derivados de una legislación fragmentada en la Unión Europea.

En definitiva, la Directiva (UE) 2019/882 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, sobre los requisitos de accesibilidad de los productos y servicios, se aprobó con el fin de aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en lo relativo a los requisitos de accesibilidad de determinados productos y servicios, en particular, eliminando y evitando los obstáculos a la libre circulación de determinados productos y servicios accesibles, derivados de las divergencias en los requisitos de accesibilidad en los Estados miembros. La base jurídica utilizada para ello es el artículo 114 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en el que se establecen las disposiciones que se deben aplicar para lograr el establecimiento del mercado interior o de garantizar su funcionamiento. Para ello sigue el esquema del denominado Nuevo Marco Legislativo, una serie de medidas destinadas a eliminar las barreras que pudieran existir para la libre comercialización de productos en la Unión Europea a la vez que se mantienen los niveles de seguridad y salud para los usuarios, que, en julio de 2008, adoptaron el Consejo y el Parlamento Europeo mediante la aprobación de dos instrumentos complementarios: el Reglamento (CE) n.º 765/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de julio de 2008, por el que se establecen los requisitos de acreditación y vigilancia del mercado relativos a la comercialización de los productos y por el que se deroga el Reglamento (CEE) n.º 339/93; y la Decisión 768/2008/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de julio de 2008, sobre un marco común para la comercialización de los productos y por la que se deroga la Decisión 93/465/CEE del Consejo.

Con la aprobación de la Directiva (UE) 2019/882 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, se pretende mejorar la disponibilidad de productos y servicios accesibles en el mercado interior y aumentar la accesibilidad de la información. Pero además la directiva facilita la aplicación de la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad en la Unión Europea. Este tratado internacional, aprobado por Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2006, ha sido ratificado por todos los Estados miembros, pero también por la propia Unión Europea al adherirse en su calidad de organización regional de integración el 22 de enero de 2011. Con la directiva se adoptan a la vez disposiciones comunes de la Unión Europea, y se apoya a los Estados miembros en su empeño por cumplir de forma armonizada sus compromisos nacionales, así como sus obligaciones derivadas de la Convención en lo relativo a la accesibilidad.

España ratificó la Convención el 3 de diciembre de 2007, y, desde su entrada en vigor el 3 de mayo de 2008, es de obligado cumplimiento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10.2 y 96 de la Constitución Española. Sus principios, tales como la autonomía individual o personal, la vida independiente, la libertad de tomar las propias decisiones y la participación e inclusión plenas efectivas en la sociedad, están presentes en el marco normativo de derechos, como por ejemplo en el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre; en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia; o en la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. En este sentido, la accesibilidad de los productos y servicios, de los entornos en los que se sitúan, y demás ámbitos, es la pieza clave para poder ejercer plenamente los derechos, y a la vez ser competitivos en una economía globalizada, ofreciendo calidad, seguridad, salud y accesibilidad a los usuarios frente a otros agentes económicos.

En el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, se define la accesibilidad universal como la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. La accesibilidad universal presupone la estrategia de 'diseño universal o diseño para todas las personas', y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse. Se erige en esta norma la accesibilidad universal como una condición previa para garantizar el derecho de las personas con discapacidad a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida. La directiva comparte este mismo objetivo, ya que promueve su participación equitativa, plena y efectiva en la sociedad, mediante la mejora del acceso a los principales productos y servicios que, bien mediante su concepción inicial, bien mediante su posterior adaptación, están dirigidos a las necesidades especiales de las personas con discapacidad. De estas dos estrategias, la directiva señala la preferencia para que se lleve a cabo a través de un planteamiento de diseño universal o 'diseño para todas las personas', que se define en la legislación española como la actividad por la que se conciben o proyectan desde

el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El 'diseño universal o diseño para todas las personas' no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten. La accesibilidad y el diseño universal deben interpretarse en consonancia con la observación general n.º 2 (2014) sobre el artículo 9 de la Convención internacional, relativa a la accesibilidad, emitida por el Comité de Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Los avances legislativos en accesibilidad durante los últimos años han sido crecientes en diferentes sectores, impulsados entre otras razones por la aprobación de directivas europeas en el ámbito de las telecomunicaciones, las páginas web, la contratación pública o los transportes.

En este contexto europeo, la Estrategia Europea sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad 2021-2030, presentada el 3 de marzo de 2021, es una importante contribución para la aplicación de la Convención y además plantea la accesibilidad como prioritaria entre sus objetivos, con iniciativas bandera en este ámbito para aumentar la coherencia en las políticas de accesibilidad y facilitar el acceso a los conocimientos más relevantes en la materia. Este marco de cooperación europeo permitirá reunir a todas las autoridades nacionales responsables de la accesibilidad en los Estados miembros, promover el cumplimiento de las reglas de accesibilidad, en colaboración con los expertos y profesionales de todas las áreas relacionadas con la misma, compartir las mejores prácticas entre los diferentes sectores, inspirar avances políticos a nivel nacional y europeo, y desarrollar herramientas y estándares con el objetivo de facilitar la aplicación de las leyes europeas.

En línea con el principio de 'diseño universal o diseño para todas las personas', la aplicación real de las medidas establecidas en la directiva y en esta ley no se limita a las personas con discapacidad, sino a todas las personas. En concreto, la directiva se refiere a las personas que tienen limitaciones funcionales, como por ejemplo las personas mayores, las mujeres embarazadas o las personas que viajan con equipaje, que también se benefician de sus efectos. El concepto de 'personas con limitaciones funcionales', tal como se menciona en la directiva, engloba a personas que tienen alguna deficiencia física, mental, intelectual o sensorial, alguna deficiencia relacionada con la edad o con otras causas vinculadas al funcionamiento del cuerpo humano, permanente o temporal, que, al interactuar con diversas barreras, limitan su acceso a productos y servicios, dando lugar a una situación que exige una adaptación de tales productos y servicios a sus necesidades particulares.

Mediante la presente ley, en su título I, se incorpora al derecho español la Directiva 2019/882, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019. Esta ley establece y especifica en sus anexos I a VII los requisitos de accesibilidad que deben cumplir los productos y servicios incluidos en su ámbito de aplicación para garantizar su libre circulación en el mercado interior y, en definitiva, para que puedan ser comercializados y prestados en España.

Los requisitos de accesibilidad funcional deben ser obligatorios, formularse como objetivos generales, y ser lo bastante precisos para crear obligaciones jurídicamente vinculantes y lo suficientemente detallados para permitir evaluar la conformidad a fin de garantizar el buen funcionamiento del mercado interior de los productos y servicios regulados en la presente ley, así como dejar cierto margen de flexibilidad con objeto de permitir la innovación.

Cuando los requisitos de accesibilidad establecidos en la presente ley no hagan referencia a una o más de las funciones o características específicas de los productos o servicios, deben aplicarse criterios de rendimiento funcional relacionados con los modos de utilización de esos productos y servicios a tales funciones o características específicas para hacerlos accesibles. Asimismo, en el supuesto de que un requisito de accesibilidad implique requisitos técnicos específicos y de que el producto o servicio ofrezca una solución técnica alternativa para dichos requisitos técnicos, esta solución técnica alternativa debe seguir siendo conforme con los requisitos de accesibilidad correspondientes y dar lugar a una accesibilidad equivalente o mayor mediante la aplicación de los criterios de rendimiento funcional pertinentes.

La determinación de los productos y servicios incluidos en el ámbito de aplicación de la ley se basa en un ejercicio de análisis que se llevó a cabo durante la preparación de la evaluación de impacto de la directiva, en la cual se determinaron los productos y servicios pertinentes para las personas con discapacidad y en relación con los cuales los Estados miembros han adoptado o van a adoptar probablemente requisitos de accesibilidad nacionales divergentes que alteran el funcionamiento del mercado interior.

La directiva y, por tanto, el título I de esta ley, respetan los derechos fundamentales y observan los principios reconocidos en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. En particular, su objetivo es garantizar el pleno respeto de los derechos de las personas con discapacidad a beneficiarse de medidas diseñadas para garantizar su autonomía, su integración social y profesional y su participación en la vida de la comunidad, y fomentar la aplicación de los artículos 21, 25 y 26 de la citada Carta.

IV

Por su parte, la existencia de un entorno regulatorio favorable a la competitividad y la internacionalización es un elemento clave para la economía de un país, y a ello contribuyen las políticas públicas sectoriales en los ámbitos económico, fiscal y migratorio, entre otros. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) ha identificado el entorno institucional y regulatorio como elemento clave a tal efecto, en un contexto en el que, a nivel global, se estarían produciendo dificultades para la captación de talento en determinados sectores como los de educación, sanidad, servicios sociales, administración pública, tecnologías de la información, telecomunicaciones, comunicaciones y medios de comunicación, banca, finanzas, seguros y sector inmobiliario. En esa línea, los países más avanzados cuentan con sistemas especialmente diseñados para atraer inversión y talento.

A la ambición de internacionalización y mejora de la competitividad se añade un

contexto demográfico y del mercado laboral en el que la captación de profesionales cualificados juega un papel clave, tal y como queda reflejado en la Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, el Consejo, el Consejo Económico y Social Europeo y el Comité de las Regiones sobre atracción de habilidades y talento a la Unión Europea del 27 de abril 2022. Según datos de Eurostat, de aquí a 2070, el porcentaje de la población en edad laboral disminuirá, pasando de alrededor del 65 % en 2019 a entre el 56 % y el 54 % de la población total de la Unión Europea. En el plano laboral, se presenta una situación de escasez de mano de obra que alcanza a todos los niveles de capacitación, encontrándose carencias en hasta veintiocho profesiones que empleaban al 14 % de la mano de obra de la Unión Europea en 2020, según datos de la Autoridad Laboral Europea.

Es probable que esa demanda de cualificaciones específicas aumente y cambie en función de la evolución de la sociedad y la tecnología. La pandemia del COVID-19 puso de manifiesto el rol esencial desempeñado por los migrantes en un contexto generalizado de cierre de fronteras. Asimismo, trajo consigo las transiciones digital y ecológica, que tiene su impacto en la composición del mercado de trabajo, tanto en términos de las habilidades, competencias y conocimientos demandados para ocupar nuevos puestos de trabajo, como de sustitución y transformación, con nuevas ocupaciones que requieren un elevado grado de especialización. De acuerdo con el Centro Europeo para el Desarrollo de la Formación Profesional, el 43 % de los puestos de trabajo que se creen de aquí a 2030 requerirán un alto nivel de formación, de tal forma que la demanda de cualificaciones de alto nivel supere a la oferta de mano de obra. Asimismo, se prevé que las ofertas de empleo hasta 2030 sean elevadas para ocupaciones como los profesionales de la administración y los negocios, pero también para ocupaciones que tradicionalmente se consideran de cualificación media.

En este contexto, una migración laboral, segura y ágil, libre de cuellos de botella y trámites burocráticos largos y en ocasiones innecesarios, puede contribuir activamente a cubrir algunas necesidades actuales y futuras tanto del mercado laboral español como del europeo.

La atracción de talento ha sido, en efecto, una ambición de la Unión Europea, entre cuyos instrumentos cuenta con la Tarjeta azul-UE, regulada en la Directiva 2009/50/CE del Consejo, de 25 de mayo de 2009, relativa a las condiciones de entrada y residencia de nacionales de terceros países para fines de empleo altamente cualificado, incorporada al ordenamiento jurídico español mediante la Ley Orgánica 2/2009, de 11 de diciembre, de reforma de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y el Real Decreto 557/2011, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, tras su reforma por Ley Orgánica 2/2009.

Sin embargo, el informe de aplicación de la Directiva 2009/50/CE puso de relieve algunas conclusiones que manifestaban la escasa eficacia de la Directiva como vía legal de atracción de talento a la Unión Europea: transposiciones desiguales, en algunos casos excesivamente rígidas, y ausencia de información actualizada y suficiente sobre la Tarjeta azul-UE a potenciales candidatos altamente cualificados y empleadores.

En respuesta a ese fenómeno, varios Estados miembros, entre ellos España, optaron por adoptar regímenes nacionales de atracción de talento orientados a favorecer el incremento del atractivo del talento, la internacionalización de la economía a través de las empresas y el establecimiento de elementos que favoreciesen dicha atracción del talento internacional sin las trabas o exigencias derivadas de la directiva.

En España, la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, aprobada en un contexto de medidas de recuperación de la crisis económica y social, introdujo medidas adicionales de atracción de inversión y talento, así como procedimientos ágiles y cauces específicos para la tramitación de autorizaciones de residencia de profesionales altamente cualificados bajo el régimen nacional, que han demostrado su eficacia con 34.241 autorizaciones concedidas a titulares desde su puesta en marcha, lo que contrasta con los datos de concesión de Tarjetas azules-UE en España, por debajo de 200 en el mismo periodo.

El 28 de octubre de 2021 se publicó la Directiva (UE) 2021/1883 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de octubre de 2021 relativa a las condiciones de entrada y residencia de nacionales de terceros países con fines de empleo de alta cualificación, y por la que se deroga la Directiva 2009/50/CE del Consejo. La directiva mantiene los regímenes nacionales paralelos de atracción de talento e incorpora varios elementos orientados a mejorar la efectividad del régimen europeo de Tarjeta azul-UE frente a la anterior directiva y favorecer, globalmente, el atractivo de la Unión Europea en la carrera internacional por el talento. El plazo de transposición de la directiva finaliza el 18 de noviembre de 2023, por lo que es necesario incorporar las previsiones de la mencionada directiva a la legislación interna, lo que se materializa de forma parcial en la presente ley, en su título II. Se excepcionan de la transposición que se lleva a cabo en esta norma los artículos 3.2.d), 17.7, 18 y 19 de la Directiva, relativos a la introducción de excepciones a la aplicación del estatuto de residente de larga duración y a la expedición de autorizaciones de residencia autónomas a los miembros de la familia de los titulares de la Tarjeta azul-UE, que se prevén transponer en un futuro real decreto de modificación del Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero.

Entre las novedades de la Directiva (UE) 2021/1883, de 20 de octubre de 2021, se encuentra el establecimiento de criterios de admisión más inclusivos para los titulares de la Tarjeta azul-UE, la facilitación de la movilidad y la reagrupación familiar dentro de la Unión Europea, procedimientos simplificados para empleadores reconocidos, la concesión de un nivel más elevado de acceso al mercado laboral y la ampliación del ámbito de aplicación a los familiares extracomunitarios de ciudadanos de la Unión Europea y a los beneficiarios de protección internacional.

De forma adicional a la inclusión en el ordenamiento jurídico español de los nuevos elementos del régimen de Tarjeta azul-UE, el título II de esta ley introduce mejoras en el régimen nacional de autorización de entrada y residencia de profesionales altamente cualificados regulados en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, complementario al régimen de la Unión Europea, y destinado a atraer profesionales y especialistas no incluidos en el ámbito subjetivo de la Directiva (UE) 2021/1883, de 20 de octubre

de 2021. Entre los principales avances en el marco nacional se encuentran la ampliación del marco subjetivo a titulados de formación profesional de grado superior, la eliminación de requisitos de tamaño y facturación de los empleadores, ampliando su alcance a pequeñas y medianas empresas, y la ampliación de la vigencia de todas las autorizaciones de residencia reguladas en la ley a tres años renovables por dos más.

Con el objetivo de mejorar la seguridad jurídica y la complementariedad de los regímenes de atracción de profesionales altamente cualificados nacional y de la Unión Europea, se ha optado por la transposición de la Directiva (UE) 2021/1883, de 20 de octubre de 2021, en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, a diferencia de la Directiva 2009/50/CE, de 25 de mayo de 2009, cuya transposición se realizó en el régimen general regulado por la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, y en su reglamento de desarrollo. De esta forma, se asegura un conjunto de garantías procedimentales comunes, requisito de la nueva directiva, y se aprovechan las sinergias derivadas de la asignación de la tramitación a un equipo único especializado: la Unidad de Grandes Empresas y Colectivos Estratégicos.

V

Por otro lado, el crecimiento exponencial del comercio electrónico en los últimos años ha generalizado la realización de compras transfronterizas. En el ámbito del IVA, la Directiva (UE) 2017/2455 del Consejo, de 5 de diciembre de 2017, por la que se modifican la Directiva 2006/112/CE y la Directiva 2009/132/CE en lo referente a determinadas obligaciones respecto del impuesto sobre el valor añadido para las prestaciones de servicios y las ventas a distancia de bienes, y la Directiva (UE) 2019/1995 del Consejo, de 21 de noviembre de 2019, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a las disposiciones relativas a las ventas a distancia de bienes y a ciertas entregas nacionales de bienes, han establecido nuevas reglas de tributación en destino en las ventas de bienes y servicios que, adquiridos por consumidores finales, principalmente a través de internet, son enviados desde otros territorios o prestados por empresarios o profesionales no establecidos en el Estado miembro de adquisición. Además, las nuevas reglas del comercio electrónico en el IVA han modernizado y simplificado la liquidación y gestión del IVA de forma sencilla mediante la generalización de los nuevos regímenes especiales de ventanilla única. La transposición a nuestro ordenamiento interno de este paquete normativo, de aplicación desde el 1 de julio de 2021, se ha realizado por el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales y defensa de los consumidores, y por el Real Decreto 424/2021, de 15 de junio, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, y el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, que han modificado respectivamente la Ley y el Reglamento del IVA.

No obstante, en este contexto y a pesar de las facilidades ofrecidas a los operadores para la liquidación del IVA devengado en cada Estado miembro, las autoridades tributarias comunitarias han detectado la aparición de empresarios y profesionales que, aprovechando que la mayoría de las transacciones del comercio electrónico constituyen pagos transfronterizos realizados a través de medios de pagos conectados con transferencias electrónicas, obtienen ventajas comerciales desleales eludiendo sus obligaciones de repercusión e ingreso del IVA. En efecto, dado que el destinatario tiene la condición de consumidor final que actúa de buena fe y que no queda sujeto a obligaciones contables y registrales, las Administraciones tributarias comunitarias pueden tener dificultades para comprobar el destino de sus pagos transfronterizos por lo que se hace necesario disponer de instrumentos adecuados y un sistema de información que permita detectar estos pagos transfronterizos sin necesidad de imponer obligaciones a los consumidores finales y afectar al desarrollo del comercio y la ampliación del mercado. Esta información es relevante y puede suponer un indicio de que el beneficiario está realizando una actividad económica no declarada.

De esta forma, la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020, por la que se modifica la Directiva 2006/112/CE en lo que respecta a la introducción de determinados requisitos para los proveedores de servicios de pago, que ahora es objeto de trasposición, ha diseñado un sistema sencillo que va a imponer a los proveedores de servicios de pago la obligación de mantener registros suficientemente detallados de los pagos transfronterizos realizados en los que intervengan y a suministrar esta información a la Administración tributaria.

Con el objeto de cumplir con el principio de proporcionalidad y asegurar que su cumplimiento genere las menores cargas de gestión en los proveedores de servicios de pago, únicamente será requerida aquella información considerada necesaria y suficiente para que las Administraciones tributarias de los Estados miembros puedan combatir las situaciones de fraude y evasión fiscal. Así, únicamente será necesario registrar y comunicar los pagos transfronterizos cuando el ordenante esté ubicado en un Estado miembro y el beneficiario esté situado en otro Estado miembro o en un país o territorio tercero. Por otra parte, la única información relativa al ordenante del pago que deberá conservarse es la referente a su ubicación. Por lo que respecta al beneficiario será necesario conservar la información que pueda permitir a las autoridades tributarias detectar una posible actividad económica. En este sentido, se fija un límite mínimo de pagos recibidos por un mismo beneficiario en un trimestre natural como indicativo de la posible realización de una actividad económica. Una vez se alcance dicho límite, que se fija en 25 pagos transfronterizos trimestrales a un mismo beneficiario, surgiría la obligación de mantenimiento de registros y su notificación a la Administración tributaria.

Como en un único pago de un ordenante a un beneficiario pueden participar varios proveedores de servicios de pago será necesario que todos los proveedores de servicios de pago que participen en la cadena que asegura la transferencia de fondos del ordenante al beneficiario, salvo algunas exclusiones contenidas en la propia regulación, cumplan con la obligación de mantenimiento de los registros y su notificación. De esta forma, será posible la identificación del ordenante inicial y beneficiario final

de cada transacción y su conexión con las operaciones del comercio electrónico.

Por tanto, las obligaciones de mantenimiento de registros y el suministro de la información afectarán tanto al proveedor de servicios de pago que transfiere fondos o emite instrumentos de pago para el ordenante, como al proveedor de servicios de pago que recibe dichos fondos o adquiere operaciones de pago por cuenta del beneficiario.

No obstante, estas obligaciones no serán de aplicación a aquellos proveedores de servicios de pago que se encuentran fuera del ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera.

Los proveedores de servicios de pago conservarán los registros citados por un periodo de tres años naturales con el fin de que los Estados miembros dispongan de tiempo suficiente para realizar controles de manera eficaz y puedan investigar o detectar presuntos fraudes en el IVA.

Por último, debe señalarse que, aunque las obligaciones contenidas en la referida Directiva no serán de aplicación hasta el 1 de enero de 2024, resulta necesario que los proveedores de servicios de pagos conozcan con la suficiente antelación su contenido y ámbito de aplicación, a fin de que puedan adaptar sus sistemas y procedimientos informáticos para garantizar su cumplimiento. Por otra parte, será también necesario aprobar con anterioridad a su entrada en vigor el necesario desarrollo reglamentario de la medida y los requisitos técnicos que hagan posible su aplicación.

Así, pues, la transposición de la Directiva (UE) 2020/284 que ahora se acomete es parcial, toda vez que la transposición del contenido de los registros que deben realizar y mantener los proveedores de servicios de pago establecido en el artículo 243 quinquies de la Directiva 2006/112/CE se realizará por vía reglamentaria y culminará la de la referida Directiva (UE) 2020/284.

VI

Asimismo, desde comienzos del siglo XXI la Comisión Europea se ha ocupado de crear un marco regulador moderno para el Derecho de sociedades en el ámbito de la Unión. En este contexto, el 12 de diciembre de 2012 la Comisión Europea hizo pública la comunicación que presentó al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones denominada Plan de acción: Derecho de sociedades europeo y gobierno corporativo -un marco jurídico moderno para una mayor participación de los accionistas y la viabilidad de las empresas.

En este Plan de acción, la Comisión Europea fijaba como objetivos a alcanzar en el ámbito del Derecho de sociedades, por un lado, reforzar los derechos de los y las accionistas y la protección de terceros; y, por otro, promover la eficacia y competitividad de las empresas, habiéndose apreciado la necesidad de simplificar las operaciones transfronterizas de las empresas europeas, especialmente, en el caso de pequeñas y medianas empresas, así como de facilitar el procedimiento de constitución

de compañías y sus sucursales..

En ejecución del Plan de Acción de 2012, la Comisión Europea publicó, con fecha 25 de abril de 2018, el llamado 'Paquete de Derecho de Sociedades', cuya base jurídica se halla en el artículo 50 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, que responde a la finalidad de velar por la libertad de establecimiento, procurando la eliminación de aquellos obstáculos que supongan una restricción a tal libertad y que se componía de dos propuestas: por un lado, la relativa al uso de herramientas digitales en la constitución y registro de sociedades y, por otro, la propuesta de reforma de la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (versión consolidada), en lo que respecta a las operaciones de fusiones, escisiones y transformaciones transfronterizas, que aborda las tres operaciones de 'movilidad transfronteriza'.

Junto con el Plan de Acción de 2012, el 6 de mayo de 2015, la Comisión Europea presentó al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social y al Comité de las Regiones su comunicación bajo el título 'Una Estrategia para el Mercado Único Digital de Europa'. En ella, fijaba como objetivo potenciar el uso de las nuevas tecnologías, para lograr crear un mercado digital único conectado, siendo el mercado único digital aquel en el que la libre circulación de mercancías, personas, servicios y capitales está garantizada y en el que personas y empresas pueden acceder fácilmente a las actividades y ejercerlas en línea en condiciones de competencia, con un alto nivel de protección de los datos personales y de los consumidores y consumidoras, con independencia de su nacionalidad o lugar de residencia.

De especial importancia en este campo era la aplicación del principio de 'solo una vez', que permitía a las administraciones públicas reutilizar la información sobre ciudadanos y empresas que ya obraba en su poder sin tener que solicitarla de nuevo. En términos económicos, la ampliación de dicho principio, en cumplimiento de la normativa de protección de datos, se calculaba que generaría un ahorro neto anual importante en el espacio europeo.

Este documento sería el punto de partida de un nuevo Plan de Acción Europeo sobre Administración Electrónica 2016-2020 que incluiría: i) hacer realidad la interconexión de registros mercantiles para 2017, ii) poner en marcha en 2016 una iniciativa con los Estados miembros para llevar a cabo una experiencia piloto del principio de 'solo una vez'; iii) ampliar e integrar los portales europeos y nacionales hacia un 'portal digital único' con el fin de crear un sistema de información para ciudadanía y empresas de fácil manejo y iv) acelerar la transición de los Estados miembros hacia una contratación pública electrónica plena y la interoperabilidad de la firma electrónica.

En este marco, elemento esencial para el funcionamiento de las medidas de digitalización fue la creación del Sistema de Interconexión de Registros centrales, mercantiles y de sociedades de todos los Estados miembros (SIRM o BRIS), materializado en la Directiva 2012/17, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2012 por la que se modifican la Directiva 89/666/CEE del Consejo y las Directivas 2005/56/CE y 2009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que respecta a la interconexión de los registros centrales, mercantiles y de sociedades, operativo desde

junio de 2017, tras la publicación del Reglamento de ejecución (UE) 2015/884, de la Comisión, de 8 de junio de 2015, por el que se establecen especificaciones y procedimientos técnicos necesarios para el sistema de interconexión de registros establecido por la Directiva 2009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

La Comisión siguió trabajando en esta línea, adoptando medidas que implicaran una reducción de costes y supusieran la eliminación de obstáculos para las sociedades, desde el momento de su constitución hasta su extinción. Así, la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, incluía ciertos elementos de digitalización, como la obligación de que los Estados miembros pusieran a disposición del público información en línea sobre las sociedades de responsabilidad limitada inscritas en los registros mercantiles. Sin embargo, estos requisitos eran limitados y carecían de precisión, lo que daba lugar a una aplicación muy diversa a nivel nacional.

Esta situación requería una intervención normativa de las instituciones europeas, a fin de introducir cierta armonización en este ámbito y a ello responde la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades que establece, entre otras disposiciones, normas sobre publicidad e interconexión de los registros centrales, mercantiles y de sociedades de los Estados miembros.

El texto parte de la idea de que resulta esencial asegurar un entorno jurídico y administrativo a la altura de los nuevos desafíos económicos y sociales de la globalización y la digitalización para ofrecer las garantías necesarias frente al abuso y el fraude, pero también para la consecución de otros objetivos, como fomentar el crecimiento económico, la creación de empleo, así como atraer inversiones a la Unión.

Las líneas esenciales sobre las que se apoya la norma se pueden englobar en cuatro grandes bloques.

En primer lugar, la Directiva es de mínimos. Prácticamente, solo impone una obligación a los Estados miembros y es que los mismos deben prever en sus respectivos ordenamientos jurídicos un sistema de constitución de las sociedades de capital íntegramente en línea, sin necesidad de que los solicitantes comparezcan en persona ante cualquier autoridad o persona u organismo habilitado en virtud del Derecho nacional para tratar cualquier aspecto de la constitución en línea de sociedades, incluyendo el otorgamiento de la escritura de constitución y la aportación del capital social, contemplándose como excepcional la posibilidad de requerir la presencia física del o la solicitante. En todo caso, este procedimiento de constitución íntegramente digital no supone la exclusión de otros procedimientos ya contemplados en las legislaciones nacionales de los Estados miembros. Para facilitar la constitución de las compañías en línea, los Estados miembros deben proporcionar unos documentos estandarizados o modelos, a fin de simplificar la operación.

El segundo elemento que caracteriza la Directiva es la extensión de este procedimiento íntegramente en línea a todo el ciclo vital de la sociedad, lo que supone que deberá

facilitarse un sistema para la presentación online de los documentos necesarios.

El procedimiento íntegro en línea se extiende, también, al registro de sucursales. La Directiva contempla que sea posible abrir y registrar una sucursal en otro Estado miembro de manera enteramente telemática, por medio del sistema BRIS, y obliga a los Estados miembros a informarse mutuamente a través de dicho sistema sobre los cierres de sucursales y sobre las modificaciones de razón social o de domicilio social, tratando de aplicar el principio de 'solo una vez' en el ámbito transfronterizo intraeuropeo.

En cuarto lugar, la Directiva introduce disposiciones que afectan al sistema de publicidad registral, al funcionamiento de los Registros mercantiles y al coste del servicio prestado.

Por medio del título IV de esta ley se procede, por tanto, a la incorporación a nuestro Derecho de la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, conocida como 'Directiva de digitalización de sociedades' o 'Directiva de herramientas digitales'.

Teniendo en cuenta las líneas marcadas por la norma europea, y por lo que respecta al ámbito nacional, debe señalarse que en España no resulta desconocido el uso de herramientas digitales en la constitución de sociedades.

El sistema digital fue introducido por la Ley 7/2003, de 1 de abril, de la sociedad limitada Nueva Empresa por la que se modifica la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; para la que se estableció un procedimiento especial de constitución telemática (artículos 5 y 6 del Real Decreto 682/2003, de 7 de junio, por el que se regula el sistema de tramitación telemática a que se refiere el artículo 134 y la disposición adicional octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada)

Más tarde, el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo, reguló con carácter general un procedimiento de constitución telemática aplicable a todas las sociedades de capital, al margen del DUE.

El último paso vino dado por la Ley 14/2013, de 27 de diciembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, que derogó el sistema introducido por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y contempló la aplicación a todas las sociedades limitadas del sistema del DUE. El diseño de esta ley se completó mediante el Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, por el que se regulan los modelos de estatutos-tipo y de escritura pública estandarizados de las sociedades de responsabilidad limitada, se aprueba modelo de estatutos-tipo, se regula la Agenda Electrónica Notarial y la Bolsa de denominaciones sociales con reserva, y por la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, en virtud de la cual se creó el modelo de escritura pública en formato estandarizado y campos codificados de la sociedad limitada, así como la relación de actividades que podían formar parte del objeto social.

En la actualidad, en España la disposición adicional tercera del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, regula la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática a través del Centro de Información y Red de Creación de Empresas (CIRCE), que tan solo requiere la presencia física del fundador, o su representante, ante el notario.

Dicha ley regula dos procedimientos de constitución. En primer lugar, un procedimiento mediante el empleo de escritura pública y estatutos tipo en formato estandarizado, que sólo puede realizarse a través de CIRCE. La constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por esta vía está sujeta a un plazo máximo de 24 horas, lo que es posible gracias a la utilización de instrumentos estandarizados y a aranceles notariales y registrales tasados.

Y en segundo lugar, un procedimiento de constitución sin estatutos tipo. Este procedimiento, a diferencia del anterior, puede realizarse o no a través de CIRCE. No fija un plazo máximo total para la constitución, pero sí para determinados trámites. Los aranceles notariales y registrales, al igual que el supuesto anterior, están tasados.

La utilización del Documento Único Electrónico y el sistema CIRCE permite no solo la constitución telemática de las sociedades de responsabilidad limitada sino, además, llevar a cabo trámites asociados al inicio de la actividad, tales como el alta en los censos tributarios, el alta de socios, administradores y trabajadores en los regímenes de la Seguridad Social, así como la presentación de declaraciones y solicitudes ante otras administraciones públicas, autonómicas y locales.

En cualquier caso, aunque el procedimiento de constitución telemática en España sea ágil y no excesivamente costoso, lo cierto es que exige la comparecencia personal ante la notaría de los fundadores (o sus representantes), al igual que los procedimientos de modificación posteriores a la constitución, que, como regla general, exigen la presencia física ante notario de los administradores, o de un apoderado con poder suficiente.

En consecuencia, el régimen de constitución telemática vigente en nuestro ordenamiento jurídico necesita ser modificado en algunos aspectos, para poder cumplir con el mandato del legislador europeo de contemplar un procedimiento íntegramente online, aplicable tanto al momento de constitución, como a las modificaciones societarias posteriores y al registro de sucursales por parte de solicitantes que sean ciudadanos o ciudadanas de la Unión Europea.

A ello responden las modificaciones que se introducen en el Código de Comercio y en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De igual modo, en cumplimiento de la normativa europea, se procede mediante el título IV a reformar la Ley Hipotecaria y la Ley del Notariado a fin de habilitar la intervención telemática notarial y registral con el objetivo de facilitar la prestación de los servicios notariales y registrales sin necesidad de presencia física, dando cumpli-

miento así a lo previsto en la disposición final decimoprimera de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

En cuanto a la Ley Hipotecaria, las modificaciones se centran, fundamentalmente, en regular la sede electrónica general, la posibilidad de las comunicaciones de la ciudadanía y con otros organismos por medios electrónicos, la publicidad registral por estos mismos medios, la creación de un sistema informático registral adicional y un repositorio electrónico con información actualizada de las fincas.

La Ley del Notariado se modifica con el fin de regular un protocolo electrónico que refleje las matrices de los instrumentos públicos, la posibilidad de consulta digital motivada de un índice único informatizado general por el Consejo General del Notariado y las administraciones públicas y la introducción de un nuevo artículo que establece la posibilidad de otorgamiento de ciertos instrumentos a través de videoconferencia y comparecencia electrónica, así como disposiciones en materia de seguridad y archivos.

Se introducen las modificaciones pertinentes en la legislación sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social para permitir la utilización por registradores de sistemas de videoconferencia e interoperabilidad con otros Registros, a los efectos del ejercicio de sus respectivas funciones públicas establecidas en la Ley Hipotecaria y demás leyes que le sean de aplicación y el acceso por los interesados en la aplicación abierta en la sede electrónica de los registradores utilizando los sistemas de identificación electrónica. Asimismo, se dispone que los sistemas de información y comunicación que se utilicen por registradores y notarios deberán ser interoperables entre sí para facilitar su comunicación e integración.

Por lo que respecta a la transposición de la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019 las modificaciones afectan al artículo 17 del Código de Comercio, aprobado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885, para la mejora en la obtención de información societaria relevante y al título II del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

En España se ha optado por introducir las modificaciones necesarias para dar cumplimiento de manera estricta al mandato del legislador europeo. Por este motivo, el procedimiento íntegramente en línea resulta de aplicación únicamente a las sociedades de responsabilidad limitada. No obstante, el referido procedimiento no podrá utilizarse cuando la aportación de los socios al capital social se realice mediante aportaciones que no sean dinerarias.

Se modifica igualmente la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en lo relativo a los Servicios de los Puntos de Atención al Emprendedor con ocasión del cese de la actividad.

Por último, la disposición final segunda procede a la modificación de ciertos preceptos, todos ellos de rango ordinario, de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre,

de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, con motivo de la corrección de errores del Reglamento Europeo sobre Protección de Datos publicada en el 'Diario Oficial de la Unión Europea' del día 4 de marzo de 2021, y en consecuencia la eliminación del apercibimiento del catálogo de sanciones a imponer a responsables y encargados, sustituyéndolo por la realización de un requerimiento. La reforma introduce, además, un nuevo artículo que habilita y regula la realización de actuaciones de investigación a través de sistemas digitales, y se aumenta de nueve a doce meses la duración máxima del procedimiento sancionador, y de doce a dieciocho meses la de las actuaciones previas de investigación. Por otro lado, se hace necesario regular la sustitución de la persona titular de la Presidencia de la Agencia Española de Protección de Datos en los supuestos de ausencia, vacancia o enfermedad, así como en los de abstención o recusación, respecto de sus funciones relacionadas con los procedimientos regulados por el Título VIII de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, ya que el Consejo de Estado, en su dictamen 683/2020, relativo al proyecto de Real Decreto por el que se aprueba el Estatuto de la Agencia Española de Protección de Datos considera que, en su redacción actual, el ejercicio de esas funciones está reservado por ley a la Presidencia y no cabe, por tanto, su delegación ni la suplencia en su ejercicio, lo que afectaría negativamente al ejercicio de las competencias de la Agencia y a su independencia, ya que en el supuesto de que dichas circunstancias se produjeran, se impediría su actuación en los casos de posible vulneración de la normativa de protección de datos. Para ello, se modifica el apartado 2 del artículo 48, que tiene asimismo el carácter de ley ordinaria, para que esas competencias puedan ser asumidas por la persona titular del órgano directivo que desarrolle las funciones de inspección, dada su especialización en la materia y regulando de una manera completa el régimen de sustitución en el ejercicio de las distintas competencias que se atribuyen a la persona titular de la Presidencia.

Finalmente, se introduce una previsión en cuanto a la notificación de la admisión a trámite en aquellos procedimientos con un elevado número de reclamaciones, y el establecimiento de modelos obligatorios de reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

VII

La presente ley, además, procede, tal y como se ha señalado, a modificar la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

Los motivos que aconsejan la modificación de dicha norma son consecuencia de la entrada en vigor, el 1 de enero de 2022, de los Protocolos de 2004 de enmienda del Convenio de París, de 29 de julio de 1960, sobre la responsabilidad civil en materia de energía nuclear y de su Complementario de Bruselas, de 31 de enero de 1963.

Cabe recordar que el régimen jurídico que regula en España la responsabilidad civil por los daños causados por un accidente nuclear deriva de los citados Convenios, ambos desarrollados bajo los auspicios de la Agencia de Energía Nuclear de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

Estos Convenios establecen los principios internacionalmente reconocidos en la materia, entre otros, la responsabilidad objetiva del explotador; la canalización de la responsabilidad sobre el explotador; la obligatoriedad de establecer una garantía por una cuantía mínima; y la limitación en el tiempo de dicha responsabilidad.

Hasta el 31 de diciembre de 2021, sus disposiciones se habían implementado en España por medio de los capítulos VII a IX de la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre energía nuclear, así como por medio del Reglamento sobre Cobertura de Riesgos Nucleares, aprobado por Decreto 2177/1967, de 22 de julio.

Los citados Convenios han sido objeto de varias revisiones, siendo la última de ellas la llevada a cabo mediante los Protocolos de 2004 de enmienda a dichos Convenios. La entrada en vigor de estos Protocolos supone una revisión en profundidad del régimen de responsabilidad civil nuclear aplicable en las Partes Contratantes y redundante en una mayor protección de las víctimas en caso de un accidente nuclear.

En España, la necesidad de incorporar al ordenamiento jurídico los cambios resultantes de la aprobación de los referidos Protocolos de 2004 motivó la aprobación de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, cuya entrada en vigor estaba supeditada a la de dichos Protocolos.

La Ley 12/2011, de 27 de mayo, deroga los capítulos VII a X de la Ley 25/1964, de 29 de abril, con la excepción del artículo 45, al que modifica, así como el referido Reglamento sobre Cobertura de Riesgos Nucleares, aprobado por Decreto 2177/1967, de 22 de julio, en lo que se oponga a ella.

No obstante, en el proceso de adaptación al nuevo régimen que se ha venido preparando desde la aprobación de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, se han identificado diferentes cuestiones en esta ley que aconsejan su modificación, con el fin de garantizar una mejor adecuación de la misma a los Convenios ante la entrada en vigor de los referidos Protocolos de 2004.

Se trata de cuestiones técnicas que facilitarán la interpretación de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, en caso de accidente nuclear, así como la mejor adecuación de sus disposiciones a las de los Convenios revisados, en todo caso, de una forma más garantista para las potenciales víctimas.

Adicionalmente y sin que derive de dichos Convenios ni de ninguna otra normativa internacional, la Ley 12/2011, de 27 de mayo, regula igualmente el régimen de responsabilidad civil por daños causados por materiales radiactivos que no sean sustancias nucleares, que venía regulándose también en la Ley 25/1964, de 29 de abril. Tras la publicación de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, se han identificado algunas disposiciones de la misma, en relación con la responsabilidad civil por el daño causado por estos materiales, que también requieren ser reformuladas.

En primer lugar, el daño nuclear provocado por un accidente en el transporte de determinados materiales que no son considerados 'sustancia nuclear' pero sí 'combustible nuclear', como, por ejemplo, el uranio empobrecido o el uranio natural, no se

encuentra sometido a las disposiciones del Convenio de París, pero sí lo está cuando tales materiales se encuentran en una instalación nuclear, tal y como se define 'daño nuclear' en el artículo 1.a).vii) del Convenio. Una consideración análoga cabe efectuar en relación con las fuentes radiactivas, cuyo daño sería considerado daño nuclear conforme a la misma definición siempre que la fuente se encontrara 'en el interior de una instalación nuclear'. Sin embargo, el título I de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, se refería únicamente al daño nuclear provocado por el almacenamiento, transformación, manejo, utilización en cualquier forma o transporte de sustancias nucleares, obviando el causado por esos otros materiales a los que, de encontrarse en una instalación nuclear, el referido Convenio también sería de aplicación, por lo que es necesario reformular los artículos 2 y 4 de dicha ley para hacerlos coherentes con el Convenio. De esta forma, el título I de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, también será de aplicación al uranio natural y al empobrecido, así como a las fuentes radiactivas, cuando tales materiales se encuentren en el interior de una instalación nuclear, siéndoles de aplicación el título II en el resto de los casos.

Asimismo, la ley amplía, de acuerdo con lo establecido en este Convenio, el alcance geográfico de la responsabilidad del explotador en caso de un accidente ocurrido durante el transporte de sustancias nucleares efectuado entre territorio español y el territorio de un país que no sea Parte Contratante del mismo. Para estos casos, la Ley 12/2011, de 27 de mayo, establecía la responsabilidad del explotador sobre los daños causados por los accidentes nucleares que ocurrieran en territorio español, mientras que el Convenio lo extiende a los provocados por todo accidente ocurrido antes de que las sustancias nucleares se hayan descargado del medio de transporte en el cual hayan llegado al territorio de dicho Estado no-Contratante o después de que se hayan cargado en el medio de transporte por el cual abandonen el territorio de dicho Estado no-Contratante. En todo caso, a pesar de que la ley amplíe para estos transportes el alcance geográfico de la responsabilidad del explotador, ello es sin perjuicio de que únicamente se habrá de responder por aquellos daños nucleares provocados sujetos al ámbito de aplicación del Convenio y, por tanto, de la ley.

En relación con el tránsito de sustancias nucleares por el territorio nacional, la ley reformula el tratamiento que les confería la Ley 12/2011, de 27 de mayo, con un doble propósito: por un lado, conseguir una mejor adecuación a nuestro ordenamiento jurídico de las disposiciones del Convenio de París, de 29 de julio de 1960, relativas a los tránsitos; y por otro, permitir un tratamiento diferenciado frente a aquellos tránsitos que no se efectúen bajo la responsabilidad de una instalación nuclear o transportista autorizado de una Parte Contratante del referido Convenio.

Este Convenio establece que las cuantías de responsabilidad establecidas para los explotadores de instalaciones nucleares situadas en el territorio de una Parte Contratante por los daños ocasionados por un accidente nuclear se aplican a la responsabilidad de dichos explotadores cualquiera que sea el lugar del accidente nuclear, lo cual es de aplicación también durante los transportes y supone que, por defecto, la cuantía de responsabilidad exigible a un explotador durante los tránsitos sea la exigida por la referida Parte Contratante para dicho transporte.

No obstante, lo anterior, el Convenio prevé también que una Parte Contratante pueda

subordinar el tránsito de sustancias nucleares a través de su territorio a la condición de que la cuantía máxima de la responsabilidad del explotador extranjero de que se trate se incremente, si considera que tal cuantía no cubre de forma adecuada los riesgos de un accidente nuclear durante este tránsito. En todo caso, la cuantía máxima así incrementada no podría exceder a la cuantía máxima de la responsabilidad de los explotadores de instalaciones nucleares situadas en el territorio de esa Parte Contratante.

Por tanto, el Convenio de París establece, para los tránsitos por el territorio nacional de sustancias nucleares bajo la responsabilidad de un explotador de una instalación nuclear o transportista autorizado de otra Parte Contratante del Convenio, que la responsabilidad civil exigible al explotador durante el tránsito sea la misma que dicha Parte Contratante requiere para su transporte, pero, a su vez, permite subordinar el tránsito por España a la condición de que dicha responsabilidad se vea incrementada hasta la cuantía de responsabilidad exigible a los explotadores nacionales, en caso de que esta última sea superior.

Teniendo esto en cuenta, esta ley viene a modificar la anterior redacción de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, que equiparaba de forma automática la responsabilidad exigible en los tránsitos a la requerida a los transportes cuyo origen o destino estuviera situado dentro del territorio nacional, con independencia de la responsabilidad exigible por la Parte Contratante bajo cuya autoridad estuviera el explotador responsable.

Asimismo, la ley modifica dicha redacción al contemplar un trato diferenciado en función de si el tránsito se efectúa bajo la responsabilidad de un explotador de una Parte Contratante del Convenio de París o no. Con ello se busca evitar, en este segundo caso, que ante la ausencia de una Parte Contratante que responda de los daños provocados en el territorio nacional a consecuencia de un accidente cuya cuantía exceda de la garantía requerida a su explotador, sea el Estado español el que tenga que hacerse cargo del correspondiente exceso mediante fondos públicos, por lo que, para estos tránsitos, se remite a la cuantía general de responsabilidad establecida en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, debiendo valorarse, caso por caso, posibles reducciones.

En relación con la necesaria prelación en el pago de las indemnizaciones presentadas en función del tipo de daño y del momento de presentación de la reclamación, esta ley hace extensibles las reglas de prioridad ya establecidas en la referida Ley 12/2011, de 27 de mayo, que llegaban hasta el límite de responsabilidad exigible al explotador, para incluir en esa misma prelación el reparto de los fondos públicos, tanto nacionales como internacionales, previstos por dicha ley en caso necesario, que, de otro modo, se verían desprovistos de un orden en su distribución. Se subsana además el momento en el que el Estado habría de arbitrar medios legales adicionales para hacer frente a las indemnizaciones tanto patrimoniales como por muerte y daño físico causados dentro de España en el caso de que la responsabilidad del explotador no fuera suficiente para atenderlas, con objeto de no solaparse con los mecanismos ya previstos en su artículo 5.

Adicionalmente, se ha considerado necesario introducir una disposición relativa a la función del Consejo de Seguridad Nuclear en el procedimiento de reclamación de responsabilidad por daños nucleares similar a la que, para la extinta Junta de Energía Nuclear, ya se contenía en el artículo 66 de la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre energía nuclear, actualmente derogado. Dicha disposición sería igualmente de aplicación en el caso de las reclamaciones de responsabilidad por el daño provocado a las personas y a los bienes y las pérdidas económicas como consecuencia de un accidente que involucrara materiales radiactivos que no fueran sustancias nucleares.

Por otra parte, el título II de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, establece, como se señala en el propio objeto de dicha ley, un régimen específico de responsabilidad civil por daños causados por accidentes que provoquen la emisión de radiaciones ionizantes que pudieran producirse en el manejo, almacenamiento y transporte de materiales radiactivos que no sean sustancias nucleares. Sin embargo, los artículos que lo desarrollaban imponían obligaciones únicamente a las instalaciones radiactivas, obviando que las instalaciones nucleares pueden manejar, almacenar y transportar materiales radiactivos y deberían, por tanto, estar igualmente sujetas a dicho régimen de responsabilidad. Por ello, esta ley hace extensible la regulación contenida en el título II de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, relativo a la responsabilidad por daños producidos en accidentes que involucren materiales radiactivos que no sean sustancias nucleares a las instalaciones nucleares, cuando a dichos materiales no les sea de aplicación el título I.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que este título II, por un lado, disponía una responsabilidad limitada en su cuantía hasta el límite que se señalara en la propia ley y, por otro, no establecía dicho límite, sino, únicamente, las cuantías mínimas de la garantía obligatoria para hacer frente a dicha responsabilidad en el caso de los daños a personas y bienes, y las pérdidas económicas derivadas de estos, por lo que, de facto, esta responsabilidad sería ilimitada, se considera necesario modificar el articulado con objeto de clarificar el carácter ilimitado en cuantía de esta responsabilidad.

La limitación de responsabilidad en el caso de los materiales radiactivos que no sean sustancias nucleares era una particularidad asimilada en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, del régimen de responsabilidad civil por daño nuclear provocado por sustancias nucleares, régimen que, a su vez, se deriva de los ya referidos Convenios de París y de Bruselas. Sin embargo, como ya se ha indicado, no existen regímenes internacionales que regulen la responsabilidad civil por daños causados por materiales radiactivos que no sean sustancias nucleares, ni que establezcan este principio para tales materiales, siendo por tanto una disposición cuyo origen tenía un carácter exclusivamente nacional.

Asimismo, antes de la entrada en vigor de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, el artículo 53 de la Ley 25/1964, de 29 de abril, regulaba, tanto para los explotadores de las instalaciones nucleares como para los de las instalaciones radiactivas, las condiciones en las que dichos explotadores podían ejercer el derecho de repetición de las indemnizaciones pagadas por los daños producidos. Sin embargo, dicho derecho ha sido desarrollado únicamente por el título I de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, siendo conveniente que siga siendo de aplicación, igualmente y en aras de la seguridad jurídica,

a los explotadores de las instalaciones radiactivas, para lo cual se modifica en consecuencia el artículo 22. Cabe precisar que el derecho de repetición de los explotadores de instalaciones radiactivas, en el caso de los daños al medioambiente, se encuentra regulado por la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

Adicionalmente, en relación con los daños producidos al medio ambiente a causa de un accidente que produzca la liberación de radiaciones ionizantes en la que se vean involucrados materiales radiactivos que no sean sustancias nucleares, la Ley 12/2011, de 27 de mayo, confería al entonces Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, previos informes del entonces Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, y del Consejo de Seguridad Nuclear, la determinación de la cuantía mínima que debería quedar garantizada por el explotador para responder de dichos daños, según la intensidad o gravedad del daño medioambiental que pudiera producirse como consecuencia de un accidente en el que intervinieran dichos materiales.

Sin embargo, tras la publicación de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, los trabajos emprendidos a tal efecto han puesto de manifiesto la amplitud de la casuística que habría que tener en cuenta, lo que ha llevado a la conclusión de la imposibilidad de llevar a cabo la valoración económica necesaria que permitiera determinar las coberturas a exigir. Por ello, se considera necesario modificar el texto de los artículos 17, 20 y 23 de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, de forma que, sin que la responsabilidad de los explotadores de las instalaciones en las que se manejen materiales radiactivos que no sean sustancias nucleares, así como en los transportes de dichos materiales, se vea limitada y manteniéndose la obligación de reparar los daños medioambientales que se produzcan en un potencial accidente, se elimine la obligación de constituir una garantía financiera específica para tales daños.

Finalmente, se ha considerado necesario modificar la disposición derogatoria única de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, al objeto de derogar, explícitamente, el artículo 38 del Reglamento sobre Cobertura de Riesgos Nucleares, aprobado por Decreto 2177/1967, de 22 de julio. Dicho artículo dispone que 'El contrato de Seguro de Responsabilidad Civil por Daños Nucleares será concertado por el explotador separadamente por cada una de las instalaciones de la que sea o haya de ser titular [...]'. Tras la entrada en vigor de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, se han puesto de manifiesto las dificultades que dicho artículo ocasiona a la hora de encontrar en el mercado privado de seguros la capacidad de aseguramiento necesaria para dar cobertura por separado a dos instalaciones que, perteneciendo a un mismo titular, estén ubicadas en un mismo emplazamiento, habiéndose tenido que recurrir para complementar la capacidad, donde se ha dado esta situación, al reaseguramiento por parte del Consorcio de Compensación de Seguros para poder dar cumplimiento a las disposiciones de la ley y de los Convenios.

La contratación de pólizas separadas para este tipo de casos supone una circunstancia excepcional tanto a nivel nacional como internacional, no siendo en todo caso un requisito del Convenio de París, que, en previsión de estos casos, establece, al contrario, que 'Toda Parte Contratante podrá decidir que serán consideradas como una instalación nuclear única varias instalaciones nucleares que tengan el mismo explotador y se encuentren en el mismo emplazamiento, así como toda otra instalación

situada en ese emplazamiento que contenga combustibles nucleares o productos o desechos radiactivos’.

VIII

Esta ley se adapta 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, esto es, los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, se cumplen los principios de necesidad y eficacia, por cuanto la aprobación de una ley es indispensable para la incorporación al ordenamiento jurídico español de las cuatro Directivas que se trasponen. Más en concreto, y más allá de esta obligación formal, la regulación de los requisitos de accesibilidad permite incorporar a los productos y servicios incluidos en el ámbito de aplicación del título I características básicas que condicionan su uso por parte de personas con limitaciones funcionales; la incorporación de dichos requisitos al ordenamiento permite, en consecuencia, el pleno ejercicio de derechos de buena parte de la ciudadanía. Además, con las disposiciones contenidas en el título II se permite, de forma más amplia, abordar los retos que se presentan derivados del contexto demográfico y del mercado laboral español. Por otro lado, se introducen en el título III las modificaciones necesarias en el ámbito tributario para la transposición de la Directiva (UE) 2020/284 del Consejo, de 18 de febrero de 2020, modificando su título X, dividiéndolo en dos capítulos, con objeto de sistematizar aquellas obligaciones que afectan a todos los sujetos pasivos de las obligaciones específicas derivadas del comercio electrónico. Por lo que respecta al título IV, se trata de una iniciativa normativa necesaria para asegurar un marco jurídico que no obstaculice el desarrollo de la transformación digital de las sociedades, pero que al mismo tiempo dote este desarrollo de las necesarias garantías de seguridad jurídica y de respeto a los principios y garantías procesales; la eficacia de la norma deriva de constituir el instrumento idóneo, y el único posible, para asegurar el objetivo de conseguir una plena transformación digital de la Administración, en concreto, en lo que se refiere a la constitución íntegramente en línea de las sociedades de responsabilidad limitada. En relación con el contenido del título V, la ley cumple igualmente con estos dos principios, pues las modificaciones propuestas obedecen al interés general al facilitar la interpretación de la norma y conseguir una mejor adaptación de la misma a los Protocolos de 2004 de enmienda a los Convenios de París y Bruselas sobre la responsabilidad civil en materia de energía nuclear, redundando en una mayor protección de las potenciales víctimas y del medio ambiente en caso de un accidente nuclear.

Se cumple también el principio de proporcionalidad, por cuanto se ha observado de forma estricta la manera de atender a los objetivos exigidos. Asimismo, y dado que se trata de una norma de transposición de directivas y de adecuación normativa a Convenios internacionales, se da cumplimiento a este principio habida cuenta de que la regulación se limita a lo dispuesto en las normas internacionales, sin perjuicio de la incorporación al ámbito de aplicación de la ley de los servicios contenidos en la disposición adicional quinta de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, que es objeto de derogación, únicamen-

te a efectos de simplificación normativa. El contenido del Título II cumple también el principio de proporcionalidad, pues las innovaciones normativas que la ley produce en el ordenamiento jurídico son las imprescindibles para llevar a cabo el grueso de la transposición de la mencionada directiva y la reforma del régimen nacional de atracción de profesionales altamente cualificados. Este principio se cumple, asimismo, en el título IV, puesto que se introduce la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos de transformación digital del Derecho de sociedades. El contenido del título V, por su lado, no pretende generar ningún impacto ni carga adicional, salvo los estrictamente necesarios para conseguir una mejor adecuación de la legislación española a lo establecido por los Convenios de París y Bruselas sobre la responsabilidad civil en materia de energía nuclear, tras su enmienda por los Protocolos de 2004; actuando así en consecuencia con el principio de eficiencia, siendo así que las obligaciones impuestas a los administrados son las meramente imprescindibles y lo menos restrictivas posible con sus derechos para garantizar el cumplimiento de los referidos Convenios y la coherencia interna de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, asegurando así el principio de proporcionalidad.

Respecto del principio de seguridad jurídica, se ha garantizado la coherencia del proyecto normativo con el resto del ordenamiento jurídico nacional, así como con el de la Unión Europea. De hecho, la norma responde a la necesidad de transposición de cuatro directivas de la Unión Europea al derecho español. Además, este principio se ve reforzado con el contenido del título V, puesto que es coherente con la normativa ya existente en la materia, garantizando asimismo la coherencia de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, con los Convenios revisados de París y de Bruselas, al tiempo que precisa algunas cuestiones identificadas durante el proceso de adaptación al nuevo régimen de responsabilidad civil que dicha ley establece.

En cuanto al principio de transparencia, para la elaboración del título I de la ley se ha seguido el principio del diálogo civil que el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, define en su artículo 2.n) como el principio en virtud del cual las organizaciones representativas de personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establecen las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas oficiales que se desarrollan en la esfera de las personas con discapacidad. La participación de dichas organizaciones ha sido intensa a lo largo de la tramitación de la ley, lo cual ha perfeccionado el texto. En cuanto al título II, su objetivo se define y justifica en esta parte expositiva, habiéndose realizado los trámites de consulta previa y de audiencia e información pública a través del portal web del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones; así como de consulta al Foro para la Integración Social de los Inmigrantes y a la Comisión Laboral Tripartita de Inmigración. Por su parte, el contenido del título III también se ha sometido al trámite de audiencia e información pública, mediante su publicación en la sede electrónica del Ministerio de Hacienda y Función Pública, a efectos de que su texto pudiera ser conocido por todos los ciudadanos. Asimismo, el contenido del título IV ha sido sometido al trámite de consulta pública previa y al de audiencia e información pública, recogiendo numerosas aportaciones recibidas en ambos; habiéndose concedido también audiencia a las comunidades autónomas. Por último, el contenido del título V fue sometido a consulta de los agentes económicos sectoriales y sociales interesados

y las comunidades autónomas, así como a los trámites de audiencia e información pública, y se ha recabado el informe del Consejo de Seguridad Nuclear.

Finalmente, y en relación con el principio de eficiencia, la norma genera las cargas y costes estrictamente necesarios para la consecución de los objetivos que se pretenden. En cuanto al cumplimiento de los requisitos de accesibilidad, contenidos en el título I, son los propios agentes económicos los responsables de evaluar la conformidad de productos y servicios, lo cual únicamente deberá acreditarse previa solicitud de la autoridad correspondiente; además, la regulación responde a una utilización eficiente de los recursos públicos en relación con su estructura de vigilancia. Por lo que se refiere al contenido del título II, se limitan asimismo las cargas administrativas a las imprescindibles y se aprovechan las sinergias de una ventanilla electrónica única para la tramitación de las autorizaciones de los esquemas nacional y de la Unión Europea de profesionales altamente cualificados. En relación con el título III, se ha procurado que la norma genere las menores cargas administrativas para los proveedores de servicios de pago, así como los menores costes indirectos, fomentando el uso racional de los recursos públicos; es más, incluso alguna de las medidas que se incorporan conllevan una reducción de tales cargas. En cuanto al título IV, este principio alumbra todo su contenido, pretendiendo facilitar la tramitación de cara a la ciudadanía y los profesionales que son los principalmente afectados y beneficiados por el espíritu de la normativa europea de digitalización de sociedades, evitando cargas innecesarias. En relación con el Título V, y como se ha dicho anteriormente, cumple asimismo con este principio de eficiencia, al no generar ningún impacto adicional, salvo los estrictamente necesarios para conseguir una mejor adecuación de la legislación española a lo establecido por los Convenios de París y Bruselas sobre la responsabilidad civil en materia de energía nuclear, tras su enmienda por los Protocolos de 2004.

El título I de la presente norma se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.^a y 149.1.13.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado las competencias para 'la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales' y, en materia de 'bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica', respectivamente.

El título II se dicta al amparo del artículo 149.1.2.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de nacionalidad, inmigración, extranjería y derecho de asilo.

El título III se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia en materia de Hacienda general.

El título IV se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación mercantil; y en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los

derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y de la ordenación de los registros e instrumentos públicos.

El título V se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva para dictar la legislación civil, salvo el apartado nueve del artículo 34, mediante el que se modifica el artículo 14.1 de la Ley 12/2011, de 27 de mayo, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva para dictar la legislación procesal.

V.

***NOVEDADES
LEGISLATIVAS***

ESTATALES

- V.1. **Corrección de erratas del Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre**, por el que se modifican el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. (BOE 17/11/2022)
- V.2. **Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre**, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.(BOE 23/11/2022).
- V.3. **Ley 26/2022, de 19 de diciembre**, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. (BOE 20/12/2022)
- V.4. **Ley 30/2022, de 23 de diciembre**, por la que se regulan el sistema de gestión de la Política Agrícola Común y otras materias conexas. (BOE 24/12/2022)
- V.5. **Ley 31/2022, de 23 de diciembre**, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023. (BOE 24/12/2022)
- V.6. **Ley 38/2022, de 27 de diciembre**, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias.(BOE 28/12/2022)
- V.7. **Real Decreto 1040/2022, de 27 de diciembre**, por el que se modifican el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, y el Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia, y se modifica el Reglamento del Servicio Jurídico del Estado, aprobado por el Real Decreto 997/2003, de 25 de julio.(BOE 28/12/2022)
- V.8. **Ley 34/2022, de 27 de diciembre**, por la que se modifica la Ley 16/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Cataluña y de fijación del alcance y condiciones de

dicha cesión. (BOE 28/12/2022)

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

- V.9. **DECRETO 294/2022, de 2 de noviembre**, de modificación de determinados decretos de estructura del Departamento de Derechos Sociales. (DOGC 03/11/2022)
- V.9. **DECRET 294/2022, de 2 de novembre**, de modificació de determinats decrets d'estructura del Departament de Drets Socials.(DOGC 03/11/2022)
- V.10. **ANUNCIO sobre el Convenio de colaboración entre el Organismo de Gestión Tributaria de la Diputación de Barcelona y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España para el acceso a través de Internet a la información de los Registros de la Propiedad y Mercantiles.** (DOGC 17/11/2022)
- V.10. **ANUNCI sobre el Conveni de col·laboració entre l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona i el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España per a l'accés a través d'Internet a la informació dels Registres de la Propietat i Mercantils.** (DOGC 17/11/2022)
- V.11. **RESOLUCIÓN TER/3596/2022, de 21 de octubre**, por la que se aprueban las normas reguladoras del procedimiento de selección de viviendas para su arrendamiento por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en beneficio de las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial.(DOGC 18/11/2022)
- V.11. **RESOLUCIÓ TER/3596/2022, de 21 d'octubre**, per la qual s'aproven les normes reguladores del procediment de selecció d'habitatges per al seu arrendament per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en benefici de les persones en situació d'emergència econòmica i social, i risc d'exclusió residencial.(DOGC 18/11/2022)
- V.12. **DECRETO LEY 15/2022, de 20 de diciembre**, de necesidades financieras del sector público en prórroga presupuestaria. (DOGC 22/12/2022)
- V.12. **DECRET LLEI 15/2022, de 20 de desembre**, de necessitats financeres del sector públic en pròrroga pressupostària.(DOGC 22/12/2022)
- V.13. **DECRETO LEY 16/2022, de 20 de diciembre**, de medidas urgentes en el ámbito del impuesto sobre el patrimonio.(DOGC 22/12/2022)
- V.13. **DECRET LLEI 16/2022, de 20 de desembre**, de mesures urgents en l'àmbit de l'impost sobre el patrimoni.(DOGC 22/12/2022)

- V.14. **DECRETO 365/2022, de 20 de diciembre**, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga de los presupuestos de la Generalitat de Catalunya para el 2022, mientras no entren en vigor los del 2023. (DOGC 22/12/2022)
- V.14. **DECRET 365/2022, de 20 de desembre**, pel qual s'estableixen els criteris d'aplicació de la pròrroga dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2022, mentre no entrin en vigor els del 2023.(DOGC 22/12/2022)
- V.15. **LEY 10/2022, de 23 de diciembre**, de modificación de la Ley 5/2020, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente, en relación con el fondo de transición nuclear, y de creación del órgano de gobierno del fondo.(DOGC 28/12/2022)
- V.15. **LLEI 10/2022, del 23 de desembre**, de modificació de la Llei 5/2020, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient, amb relació al fons de transició nuclear, i de creació de l'òrgan de govern del fons.(DOGC 28/12/2022)
- V.16. **RESOLUCIÓN JUS/4048/2022**, de 21 de diciembre, de nombramiento de registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles.(DOGC 28/12/2022)
- V.16. **RESOLUCIÓ JUS/4048/2022**, de 21 de desembre, de nomenament de registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles.(DOGC 28/12/2022)

VI.

***ACTIVIDAD DEL
DECANATO***

NEWSLETTER

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y BIENES MUEBLES

Nº4 EDICIÓN OCTUBRE - DICIEMBRE 2022

NUESTRA ACTIVIDAD

Se inaugura un nuevo curso de Derecho Registral Iberoamericano

El pasado 3 de octubre, Marta Gómez, Directora de RRIL, participó en la **inauguración del XXII Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano**, que tiene por objetivo dar difusión del Derecho Inmobiliario Registral y de las ventajas que este presenta para el desarrollo económico de la región. Lo hizo junto con Alfonso Candau, Decano de los Registradores de Castilla y León, y Sofía Puente, Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.



Jornada ADR: "Para cada conflicto, una vía de solución"

El miércoles 5 de octubre tuvo lugar en el Palau de Pedralbes una nueva jornada ADR **coorganizada por el Centre de Mediació de la Generalitat de Catalunya y el Centro ADR-ICAB**. En la segunda mesa de la mañana, "La conciliación, un método a valorar", participó el Decano:



“**La conciliación forma parte del contingente de obligaciones profesionales de los registradores, como lo es el control de legalidad de los documentos de cualquier clase que acceden al registro a través de la calificación**”

Vicente J. García-Hinojal

Acto conmemorativo de los 90 años de la Comissió Jurídica Assessora

El acto en el que también se presentó la Memoria 2021, se celebró en el **Saló Sant Jordi del Palau de la Generalitat** y fue presidido por el **President de la Generalitat, Pere Aragonés**. **El Decano asistió como invitado al acto**, al que también asistieron *la consellera de la Presidència, la consellera de Justícia, Drets i Memòria*, diputadas y diputados, *el president del Consell de Garanties Estatutàries* y *el director de l'Institut d'Estudis de l'Autogovern*, entre otras autoridades.



"20 anys del Codi Civil de Catalunya"

El 16 y el 17 de noviembre tuvieron lugar las **jornadas de celebración del vigésimo aniversario de la recopilación del derecho civil catalán**. El Decano asistió al acto junto a Antonio Cumella. *La consellera de Justícia, Drets i Memòria, Gemma Ubasart*, inauguró las jornadas que llevaron por título "20 años del Código Civil de Cataluña".



Nace un nuevo convenio entre la UdL y los Registradores de Cataluña

La Universidad de Lleida (UdL) y el Decanato de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Cataluña **sellaron el pasado 24 de noviembre el inicio de una colaboración**, gracias a la firma de un protocolo de actuaciones por parte del Decano de la UdL, **Jaume Puy**, y **Vicente J. García-Hinojal**. **El acuerdo tendrá una vigencia de tres años e impulsará la realización de cursos, seminarios y jornadas en el ámbito jurídico**. María Tenza, Directora del SERC, asistió junto al Decano a la firma.



Continúan las clases en ESADE Law School

Los Registradores de Cataluña han seguido **impartiendo la docencia de la asignatura optativa de Derecho Registral**, dentro del Máster Universitario de Acceso a la Abogacía de ESADE Law School.



Nuevo convenio con ORGT

El pasado 9 de noviembre se firmó el **nuevo convenio con el Organismo de Gestión Tributaria de la Diputación de Barcelona**, para el acceso a través de Internet a la información de los Registros de la Propiedad y Mercantiles. El acuerdo fue impulsado por el Vicedecano, Óscar Zorrilla.



La Directora de Justicia visita el Decanato

La *Directora General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació, del departament de Justícia, Drets i Memòria*, Immaculada Barral, visitó la sede del Decanato. Durante su visita, **Barral conoció de primera mano las instalaciones de nuestra sede** y estuvo acompañada en todo momento por Vicente J. García-Hinojal, Marta Gómez y Antonio Cumella.



Abat Oliba CEU y Pompeu Fabra establecen convenios con los Registradores de Cataluña

La Universidad Abat Oliba CEU y el Decanato de los Registradores de Cataluña, a través del Servicio de Estudios Registrales, **formalizaron el pasado 21 de noviembre la firma de un convenio de colaboración** orientado a la organización de cursos, jornadas, y seminarios, así como a la promoción de la práctica profesional de los estudiantes del Grado en Derecho.

Un día más tarde, el 22 de noviembre se firmó el **convenio de Cooperación Educativa entre la Universidad Pompeu Fabra y el Decanato de los Registradores de Cataluña**, por un periodo de 3 años, para la realización de prácticas externas.



Proyecto de Consultoría Tecnológica

El proyecto de **Consultoría Tecnológica iniciado por la Junta Autónoma del Decanato, concluye este año 2022** con la visita a un total de 74 Registros de la Propiedad y Mercantiles.



TAMBIÉN EN EL DECANATO...

- **15 de septiembre:** La Vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, Esther Sais y la Interventora y Directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales, Marta Gómez, mantuvieron el pasado 15 de septiembre una reunión institucional con la *Directora General d'Ecosistemes Forestals i Gestió del Medi*, Anna Sanitjas, para tratar y poner en común diferentes cuestiones así como posibles innovaciones con relación a los bosques.
- **14 de octubre:** Varios registradores acudieron al Acto Homenaje al Dr. Antoni Mirambell en el Aula Magna de la Facultad de Derecho de la UB.
- **20 de octubre:** Virtudes Azpitarte tomó parte en la jornada "Animales, sujetos emergentes en la Política y el Derecho", organizado desde el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas.
- **17 de noviembre:** Reunión para crear la Cátedra Registral junto a la UB. Asistieron el Decano, María Tenza, Fernando Méndez, Registrador Mercantil, y Chantall Moll de Alba, profesora de la UB.
- **25 de noviembre:** Visita institucional del presidente de la Junta Directiva de la demarcación de Girona del COAC, Sr. Marc Riera i Guix, y del secretario técnico, Sr. Arcadi Viñas Boluda, en la sede del Registro Mercantil de Girona para abrir posibles vías de colaboración. Por parte del Decanato asistieron Emilia F. Peñafiel, Vocal de Consumidores y Usuarios y Atención al Colegiado y Jaime Sansa, registrador mercantil.
- **12 de diciembre:** La Directora del SERC, María Tenza, interviene en la jornada sobre "Retos profesionales en la contratación de créditos hipotecarios", celebrada y organizada por la Facultad de Derecho de la UB y con la colaboración del Decanato Autonómico.
- **14 de diciembre:** María Tenza imparte en la UB una sesión de Derecho Registral.

LOS REGISTRADORES EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN



La vivienda como valor de ahorro seguro, por Vicente Carris-Herjst

El auge que experimentaba el mercado inmobiliario en el último trimestre del 2020 se consolidó durante el 2021 y, de acuerdo con los datos que se recogen en los diferentes Registros de la Propiedad, este auge ha continuado durante el primer semestre de 2022.

 La Vanguardia | 18/06/2022

Degant del Registradors de
Catalunya
deganat@registradors.cat
Passeig de la zona franca, 109
Barcelona, 08038 España
93 224 14 10

