Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 220

ENERO-FEBRERO **2023**

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

En esta nueva edición del Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña, queríamos 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

El Servicio de Estudios Registrales de Cataluña no se responsabiliza del contenido de los artículos ni de las opiniones de sus colaboradores.

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

DIRECTORA
MARÍA TENZA LLORENTE

CODIRECTOR
ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

CONSEJO DE REDACCION
PEDRO AVILA NAVARRO
ANTONIO GINER GARGALLO
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE
JUAN MARIA DÍAZ FRAILE
LUIS A. SUAREZ ARIAS
TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ
MARIA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

DIRECTORES HONORARIOS
D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
D. PEDRO ÁVILA NAVARRO
D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA
Dª MERCEDES TORMO SANTONJA
D. ANTONIO GINER GARGALLO
D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ
D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS
D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm. 220
ENERO-FEBRERO 2023

I. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/432/2023, de 7 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por R. C. S. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat que suspende la inscripción de la adjudicación de fincas a liquidación de los bienes y cargas comunes en convenio regulador de ruptura de pareja estable de mutuo acuerdo aprobado por la autoridad judicial. (DOGC 22.02.2023) 2**

I.1. **RESOLUCIÓ JUS/432/2023, de 7 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per R. C. S. contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat que suspèn la inscripció de l'adjudicació de finques en liquidació dels béns i càrregues comunes en conveni regulador de ruptura de parella estable de mutu acord aprovat per l'autoritat judicial. (DOGC 22.02.2023) 2**

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/592/2023, de 20 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por R. T. S. contra el acuerdo de calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar núm. 1 que suspende la inscripción de una instancia privada de relación de bienes fundamentada en una declaración de herederos intestados y dos escrituras de renuncia de herencia. (DOGC 02.03.2023) 3**

I.2. **RESOLUCIÓ JUS/592/2023, de 20 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per RTS contra l'acord de qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Lloret de Mar núm. 1 que suspèn la inscripció d'una instància privada de relació de béns fonamentada en una declaració d'hereus intestats i dues escriptures de renúncia d'herència. (DOGC 02.03.2023) 5**

I.3. **RESOLUCIÓN JUS/593/2023, de 20 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por T. E. H. M. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tortosa núm. 2 que suspende la inscripción de la adjudicación de la mitad indivisa de una finca por cese y extinción de condominio homologado judicialmente. (DOGC 02.03.2023) 6**

I.3. **RESOLUCIÓ JUS/593/2023, de 20 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per T. E. H. M. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tortosa núm. 2 que suspèn la inscripció de l'adjudicació de la meitat indivisa d'una finca per cessament i extinció de**

condomini homologat judicialment. (DOGC 02.03.2023) 6

II. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 9

Registro de Granada nº 2.
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 10

Registro de Santa Fe nº 2.
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES DE DISTINTA NACIONALIDAD: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 11

Registro de Torrejón de Ardoz nº 1.
SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 12

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

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 14

Registro de Granada nº 1.
SOCIEDADES MERCANTILES: ADMINISTRADORES. O INSCRITOS.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 14

Registro de Murcia nº 3.
HIPOTECA: MANIFESTACIÓN DEL CARÁCTER DE LA VIVIENDA.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 15

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

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 16

Registro de Madrid nº 31.
HERENCIA: MO ES MECESARIO PROBAR QUE NO EXISTEN MÁS LEGITIMARIOS QUE LOS INTERVINIENTES.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022.

(BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 17

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA TERRITORIAL DE UN AYUNTAMIENTO.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 18

Registro de La Palma del Condado.
PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 19

Registro de Almería nº 3.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 19

Registro de Salou.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC POR APLICACIÓN DEL ART. 210, 8ª DE LA LH.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 20

Registro de Chinchilla de Monte-Aragón.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 21

Registro de Purchena.
PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022). 21

Registro de Sepúlveda-Riaza.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 22

Registro de Cullera.
CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 23

Registro de Santa Fe nº 2.
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES DE DISTINTA NACIONALIDAD: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 24

Registro de Vila-Seca.
HERENCIA: PARTICIÓN JUDICIAL DE HERENCIA E INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS.

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 26

Registro de Escalona.
DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO UNILATERAL.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 27

Registro de Sevilla nº 6.
TRADICIÓN INSTRUMENTAL: NO IMPLICA NECESARIAMENTE EL TRASPASO POSESORIO.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 28

Registro de Albacete nº 1.
BIENES PRIVATIVOS: DTERMINACIÓN DE CUÁNDO UN BIEN ES PRIVATIVO.

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 30

Registro de Sabiñánigo.
INMATRICULACIÓN: DEBE TRATARSE DE FINCA NO INSCRITA CON ANTERIORIDAD.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 30

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA TERRITORIAL DE UN AYUNTAMIENTO.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 31

Registro de Denia nº 2.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 32

Registro de Logroño nº 2.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CANCELACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD A LA HIPOTECA.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022). 34

Registro de Madrid nº 18.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 26 DE DICIEMBRE DE 2022). 35

Registro de Astorga.
TÍTULO FORMAL: REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE UN DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMA ELECTRÓNICA. DOBLE INMATRICULACIÓN: DEBE EL REGISTRADOR APRECIAR SU EXISTENCIA.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2022). 36

Registro de Benalmádena nº 2.
HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 37

Registro de Corcubión-Muros.
HERENCIA: PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 38

Registro de Illescas nº 1.
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE LOS ADQUIRENTES: DEBE ESPECIFICARSE SI ES EL RÉGIMEN LEGAL SUPLETORIO O EL PACTADO EN CAPITULACIONES.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 39

Registro de Valencia nº 8.
COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 40

Registro de Fuengirola nº 2.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 41

Registro de Marbella nº 4.
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 42

Registro de Martorell nº 2.
HERENCIA: LEGÍTIMA DEL VIUDO Y SU CONMUTACIÓN.

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 43

Registro de Madrid nº 3.
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DESTINADAS A ALQUILER TURÍSTICO.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 44

Registro de Dolores.
PARCELACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 45

Registro de Alhama de Murcia.
DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA. INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFRENCIACIÓN DE LA FINCA: CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS.

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 46

Registro de Lepe.
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A PRACTICARLO.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 46

Registro de Torredembarra.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INCIDENTE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PROCEDIMIENTOS INICADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 1/2013.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 48

Registro de El Campello.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: NOTIFICACIONES.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2023). 49

Registro de San Clemente.
INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIOI: DUDAS SOBRE LA PREVIA INMATRICULACIÓN PARCIAL DE LA FINCA.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 49

Registro de Inca nº 1.
MEDIDAS DE APOYO A LA DISCAPACIDAD: ACREDITACIÓN DE DICHAS MEDIDAS.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 51

Registro de Miranda de Ebro.
CENSO ENFITEÚTECIO: CANCELACIÓN.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 53

Registro de Castellón nº 3.

RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: EXPRESIÓN DE CAUSA.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 53

Registro de Sevilla nº 8.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL DE LA FINCA.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 54

Registro de Alzira nº 1.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INCIDENTE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PROCEDIMIENTOS INICADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 1/2013.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 57

Registro de Madrid nº 29.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 58

Registro de Torrox.
PARCELACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 59

Registro de Ponteareas.
DOBLE INMATRICULACIÓN: INCICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 60

Registro de Cáceres nº 2.
PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: REGLA GENERAL DE TRAMITACIÓN AUNN CUANDO EXISTAN DUDAS INICIALES SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 61

Registro de Novelda.
HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL CONTADOR PARTIDOR.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 62

Registro de Logroño nº 2.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL OTROGANTE DEL TÍTULO QUE SE PRETENDE INSCRIBIR.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 63

Registro de Conil de la Frontera.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMNINISTRATIVO.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 63

Registro de Conil de la Frontera.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMNINISTRATIVO.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 64

Registro de Alicante nº 4.
HERENCIA: HERENCIA DE EXTRANJERO FALLECIDO ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL REGLAMENTO EUROPEO DE SUCESIONES.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 66

Registro de Cáceres nº 1.
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: CANCELACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN TRAS LA RESOLUCIÓN. JUDICIAL DE UNA TERCERÍA DE DOMINIO.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 67

Registro de Moncada nº 2.
PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 67

Registro de Arona.
FE DE CONOCIMIENTO NOTARIAL: PERMISO DE CONDUCIR.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 68

Registro de Zaragoza nº 12.
ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHOS DE TANTEO RETRACTO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIRENTE.

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 68

Registro de Icod de los Vinos.
REPRESENTACIÓN LEGAL DE MENORES SUJETOS A DERECHO ALEMÁN: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 69

Registro de Arganda del Rey nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: APLICACIÓN DEL ART. 79 DEL RD 1093/1997.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 70

Registro de Sevilla nº 17.
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL POR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES: CANCELACIÓN.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 71

Registro de Torrevieja nº 1.
PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 72

Registro de Santa Cruz de la Palma.
OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 73

Registro de Denia nº 2.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LA PRORROGADA ANTES DELA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC.

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 74

Registro de Pina de Ebro.
DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD ARAGONÉS: MENCIÓN A LOS DATOS DE IDENTIDAD DEL CÓNYUGE DEL DISPONENTE.

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 75

Registro de Barcelona nº 23.
HIPOTECA: EN GARANTÍA DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 78

Registro de Picassent nº 1.
PUBLICIDAD FORMAL: INCLUSIÓN DE DATOS SOBRE EL PRECIO.

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 79

Registro de Antequera.
CONDICIÓN RESOLUTORIA: TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA DEL CRÉDXITO ASEGURADO.

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 80

Registro de Chiva nº 2.
SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 81

Registro de Villajoyosa nº 2.
CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS SOBRE LAS EJECUCIONES SINGULARES Y LAS ANOTACIONES DE EMBARGO.

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 83

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 5.
HERENCIA: LEGÍTIMA DEL VIUDO Y SEPARACIÓN DE HECHO.

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 84

Registro de Marbella nº 4.
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 85

Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 85

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

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 87

Registro de Marbella nº 4.
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 88

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

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 89

Registro de Gijón nº 5.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 90

Registro de Vigo nº 6.

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

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 15 DE FEBRERO DE 2023). 90

Registro de Alicante nº 1.
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A PRACTICARLO.

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 91

Registro de Ponferrada nº 1.
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: REQUISITOS DE TRANSMISIÓN.

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 92

Registro de Gandía nº 2.
BIENES SUJETOS A RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: DETERMINACIÓN E INS CRIPCIÓN.

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 93

Registro de Alicante nº 3.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 94

Registro de Málaga nº 7.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 95

Registro de Madrid nº 30.
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO.

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 96

Registro de Jarandilla de Vera.
RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO.

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 97

Registro de Corcubión-Muros.
EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 97

Registro de Carmona.
PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022.

(BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 98

HERENCIA: LEGADOS: PARA LA ENTREGA DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL ES PRECISA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN
BIENES GANANCIALES: PARA LA ADJUDICACIÓN DE LEGADO ES PRECISA LA PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 99

BIENES GANANCIALES: PRESUNCIÓN DE QUE SE TRATA DEL RÉGIMEN LEGAL.

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 99

COMUNIDAD: DISOLUCIÓN QUE ES EN REALIDAD COMPRAVENTA A EFECTOS DE GANANCIALIDAD.
BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN QUE ES EN REALIDAD COMPRAVENTA A EFECTOS DE GANANCIALIDAD.

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 100

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PROCEDE CUANDO SE EJERCITA UNA ACCIÓN DE CARÁCTER REAL.

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 100

IMPUESTOS: NO NECESARIA JUSTIFICACIÓN DE PAGO EN ESCRITURAS SIN OBJETO VALUABLE.

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 100

HERENCIA: LA CONMUTACIÓN DE LA LEGÍTIMA DEL VIUDO REQUIERE ACUERDO DE ESTE SOBRE LA MODALIDAD.

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 101

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO COMPRENDE LA PROHIBICIÓN TOTAL.

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 101

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.

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 101

DOCUMENTO JUDICIAL: SI SE OTORGA ESCRITURA VOLUNTARIAMENTE NO ES NECESARIA LA SENTENCIA QUE LA ORDENA. 101

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA GEORREFERENCIACIÓN HA DE SER APROBADA POR EL PROPIETARIO.

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).....102

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DE LIBRO DE ACTAS DE COMUNIDAD NO INSCRITA.

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 103

HIPOTECA: EJECUCIÓN: INCIDENTE DE OPOSICIÓN POR ABUSIVIDAD Y SU RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: RELACIÓN CON EL INCIDENTE DE OPOSICIÓN A EJECUCIÓN HIPOTECARIA POR ABUSIVIDAD.

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023). 103

INMATRICULACIÓN: CASO DE INNECESARIA NOTIFICACIÓN AL TRANSMITENTE DEL EXPEDIENTE DEL ART. 203 LH.

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2023). 104

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

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 104

INCAPACITADOS: LA ACTUACIÓN DE SUS REPRESENTANTES REQUIERE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 105

CENSO ENFITÉUTICO: EL DOMINIO DIRECTO SOLO PUEDE CANCELARSE POR REDENCIÓN, NO POR PRESCRIPCIÓN.

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 105

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE HACERSE POR MERA DECLARACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE DOMINIO.

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 105

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: DEBE DENEGARSE SI LA DEMANDA NO SE DIRIGE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO.

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 106

HIPOTECA: EJECUCIÓN: INCIDENTE DE OPOSICIÓN POR ABUSIVIDAD Y SU RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: RELACIÓN CON EL INCIDENTE DE OPOSICIÓN A EJECUCIÓN HIPOTECARIA POR ABUSIVIDAD.

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 106

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN. RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO.

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 107

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: SOBRE SUELO URBANIZABLE QUE LA ADMINISTRACIÓN AGRARIA CONSIDERA RÚSTICO.

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 107

INMATRICULACIÓN: LA OBJECIÓN DE UN COLINDANTE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO DE PRESENTACIÓN.
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE PRACTICARSE DE LA OBJECIÓN DE UN COLINDANTE A UNA INMATRICULACIÓN.

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 108

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

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 108

HERENCIA: FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR PARA CONTAR Y PARTIR.
HERENCIA: LA CONMUTACIÓN DE LA LEGÍTIMA DEL VIUDO POR EL CONTADOR REQUIERE ACUERDO DE AQUÉL.

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 109

HERENCIA: TODOS LOS HEREDEROS PUEDEN DISPONER DE BIENES DE LA HERENCIA SIN PREVIA LIQUIDACIÓN.

II.B.25. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 109

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO.

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 110

IMPUESTOS: ES NECESARIO EL NIF DE LOS HEREDEROS AUNQUE NO ADQUIERAN BIENES EN ESPAÑA.
EXTRANJEROS: ES NECESARIO EL NIF DE LOS HEREDEROS AUNQUE NO ADQUIERAN BIENES EN ESPAÑA.
HERENCIA: ES NECESARIA LA PRESENTACIÓN, TRANSCRIPCIÓN O TESTIMONIO DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.
EXTRANJEROS: JUSTIFICACIÓN DE LA EQUIVALENCIA DEL DOCUMENTO EXTRANJERO.
EXTRANJEROS: LA ESCRITURA EXTRANJERA DEBE CONTENER JUICIO DE CAPACIDAD.

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 111

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO CON INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 111

REFERENCIA CATASTRAL: DENEGACIÓN POR DUDAS EN LA IDENTIDAD CON LA FINCA.
BIENES PÚBLICOS: LA RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE BIENES ESTATALES DEBE HACERSE POR DESLINDE.

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 112

DERECHO NOTARIAL: IDENTIFICACIÓN DE COMPARECIENTE EXTRANJERO POR PERMISO DE CONDUCCIÓN ESPAÑOL.

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 112

ARRENDAMIENTO RÚSTICO: LA ENAJENACIÓN JUDICIAL DE LA FINCA DEBE NOTIFICARSE A EFECTOS DE RETRACTO.
TITULAR REGISTRAL: NECESIDAD DE QUE CONSTEN LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES.

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 113

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: SUFICIENCIA DE PODER ANTE NOTARIO ALEMÁN.

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 113

SERVIDUMBRE: LA AFECTACIÓN DE PARTE DE LA FINCA EN PRINCIPIO NO IMPLICA PARCELACIÓN.

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 114

IMPUESTOS: CANCELACIÓN DE LA NOTA DE AFECCIÓN POR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES.

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 114

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

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 115

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA.

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 115

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA.

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 115

COMPRAVENTA: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA DEFUNCIÓN DEL CÓNYUGE A EFECTOS DEL DERECHO DE VIUDEDAD ARAGONÉS.
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA DEFUNCIÓN DEL CÓNYUGE A EFECTOS DEL DERECHO DE VIUDEDAD ARAGONÉS.

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 116

HIPOTECA: DIVERSAS CLÁUSULAS DE UN CRÉDITO SOBRE CONSTITUCIÓN, AMORTIZACIÓN Y LIQUIDACIÓN.

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 118

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE.
PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA OFRECER PRECIO DE UNA SERVIDUMBRE.

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 118

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EL CRÉDITO GARANTIZADO PUEDE TRANSMITIRSE MORTIS CAUSA E INSCRIBIRSE.
HERENCIA: UN CRÉDITO GARANTIZADO PUEDE TRANSMITIRSE MORTIS CAUSA E INSCRIBIRSE.

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 119

SUELOS CONTAMINADOS: FÓRMULA PARA LA DECLARACIÓN EN LAS TRANSMISIONES.

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 119

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE PRACTICARSE

SI EL EMBARGADO ESTÁ EN CONCURSO EN FASE DE LIQUIDACIÓN. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ANOTACIÓN POR EL PRINCIPAL SI NO SE INDICAN LOS INTERESES.

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 120

HERENCIA: NECESIDAD DE PROBAR LA SEPARACIÓN DEL HECHO DEL CÓNYUGE VIUDO.

II.B.44. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 Y 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 121

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DEBE PRESENTARSE CON NOTA DE LA OFICINA LIQUIDADORA DEL ITRPYAJD.
IMPUESTOS: LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA DEBE PRESENTARSE CON NOTA DE LA OFICINA LIQUIDADORA DEL ITRPYAJD.

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 121

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

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 122

SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS.
HERENCIA: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SOBRE SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS.
RECURSO GUBERNATIVO: NO CABE RECURRIR CONTRA LOS MEDIOS DE SUBSANACIÓN QUE INDIQUE EL REGISTRADOR.

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 122

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE RESOLUCIÓN JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO SIN INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.
DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

II.B.48. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 123

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

II.B.49. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 15 DE FEBRERO DE 2023). 124

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS QUE NO CONTIENEN UN ACTO INSCRIBIBLE

II.B.50. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 124

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL: TRANSMISIÓN EN FAVOR DE PERSONA JURÍDICA SIN VISADO DE AUTORIZACIÓN.

II.B.51. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 125

EXTRANJEROS: PRUEBA SUFICIENTE DEL DERECHO EXTRANJERO CON LA ASEVERACIÓN NOTARIAL.
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LAS MANIFESTACIONES SOBRE ÉL ESTÁN RESERVADAS AL INTERESADO.
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NO PROCEDE INSCRIBIR EL RÉGIMEN QUE SERÁ APLICABLE A LA FUTURA ENAJENACIÓN.
RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD Y EXTENSIÓN.

II.B.52. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 126

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

II.B.53. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 126

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

II.B.54. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 127

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL ACUERDO DE MODIFICACIÓN ANTERIOR A ADQUISICIONES INSCRITAS.
PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE ACUERDO DE MODIFICACIÓN ANTERIOR A ADQUISICIÓN POR HEREDEROS.

II.B.55. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 128

RECURSO GUBERNATIVO: NO ES PROCEDENTE PARA SUBSANAR LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

II.B.56. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 128

REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO .NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL.

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 129

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

III. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022). 131

REGISTRO DE BIENES MUEBLES: PRESUNCIÓN DE TITULARIDAD Y COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE VEHÍCULOS DE LA DGT.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE VEHÍCULO INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE VEHÍCULO INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO.
RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN CONSIDERARSE DOCUMENTOS NO APORTADOS EN TIEMPO Y FORMA.

III.2. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 Y 29 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022). 131

SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA PARA SU APROBACIÓN DEBE CONSIGNAR EL DERECHO ESPECÍFICO DE INFORMACIÓN.

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 132

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS ANUALES: NO PUEDE DENEGARSE EL DEPÓSITO POR NO COINCIDIR EL DECLARADO TITULAR REAL CON EL SOCIO ÚNICO.

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023). 132

SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: LA NECESIDAD DE LICENCIA NO SE REFIERE A TODAS LAS ACTIVIDADES DE TRANSPORTE.
SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: EL PLAZO DE DOS MESES DE VIGENCIA CERTIFICACIÓN BANCARIA SE CUENTA DESDE SU FECHA.

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 133

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO PUEDE EXPEDIRSE CERTIFICACIÓN DE DENOMINACIÓN IDÉNTICA A OTRA PREEXISTENTE.

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 134

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES.
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBE CONSTAR EL ACUERDO DE APLICACIÓN DEL RESULTADO.
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS.
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE PARCIALMENTE

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 135

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: CARÁCTER IMPERATIVO DE LOS ESTATUTOS COMO NORMA SUPREMA.

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023). 135

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBE CONSTAR EL ACUERDO DE APLICACIÓN DEL RESULTADO.
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS.

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 135

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CONSIDERARSE TAL LA ASAMBLEA SIN UNANIMIDAD EN CONSTITUIRSE.

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023). 136

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: ES NECESARIO ACOMPAÑAR EL FORMULARIO DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL.

IV. SEMINARIOS DE CATALUÑA

IV.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 17 DE ENERO DE 2023.....138

1. RENUNCIA DE USUFRUCTO.
2. NIES PROVISIONALES en compras de extranjeros.
3. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA. DIVERSOS SUPUESTOS.
4.HIPOTECAS DE BANCO DE DEPÓSITOS (INICIALMENTE SE CONSTITUYÓ COMO BANCO AGRÍCOLA DE POLLENSA)5. CESIÓN DE CRÉDITOS: REQUISITOS.
6. DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL DE LA ADMINISTRACIÓN.
7. CONCURSO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES.
8. CONCURSO: HIPOTECA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA Y CANCELACIÓN.
9. PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO CON RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS.
10. MEDIDAS DE APOYO ANTERIORES A LA LEY 8/2021, DE 2 DE JUNIO: ALCANCE DE LA CURATELA.
11. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LA GENERALITAT: CANCELACIÓN.

IV.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 31 DE ENERO DE 2023.....141

1. MORATORIAS DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS: FORMALIZACIÓN.
2. DOMINIO PÚBLICO: SERVIDUMBRE PERPETUA.
3. EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DOMICILIO FIJADO EN EL EXTRANJERO.

IV.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 14 DE FEBRERO DE 2023.....142

1. SUELOS CONTAMINADOS.
2. VENTA EXTRAJUDICIAL: CERTIFICADO DE TASACIÓN.
3. LIMITACIONES DE DISPOSICIÓN TESTAMENTARIAS.

4. PUBLICIDAD FORMAL: LIMITACIONES DE FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN.

IV.4. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 28 DE FEBRERO DE 2023.....143

1. PUBLICIDAD FORMAL: CERTIFICACIONES LITERALES.
2. URBANISMO. LICENCIA DE DEMOLICIÓN O DERRIBO. FIRMA DIGITAL DEL TÉCNICO.
3. CUESTIONES FISCALES: OFICINA COMPETENTE EN CESIONES DE CRÉDITO.
4. HIPOTECA SOBRE OBRA NUEVA NO DECLARADA.
5. FAMILIA: POTESTAD PARENTAL Y CONFLICTO DE INTERESES.
6. JUICIO SUFICIENCIA Y PODERES EXTRANJEROS.
7. CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y EJECUCIÓN ORDINARIA.
8. CRISIS MATRIMONIAL: CONTENIDO DEL CONVENIO REGULADOR.
9. HEREDERO ÚNICO EN CATALUÑA. LEGÍTIMA.
10. DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES.
11. REPARCELACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RESULTADO CEDIDA AL AYUNTAMIENTO.

IV.1. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 17 DE GENER DE 2023 148

1. RENÚNCIA D'USDEFRUIT.
2. NIES PROVISIONALS EN COMPRES D'ESTRANGERS.
3. PRESENTACIÓ TELEMÀTICA. DIVERSOS SUPÒSITS.
4. HIPOTEQUES DE BANC DE DIPÒSITS (INICIALMENT ES VA CONSTITUIR COM A BANC AGRÍCOLA DE POLLENSA).
5. CESSIÓ DE CRÈDITS: REQUISITS.
6. DRETS D'APROFITAMENT PARCIAL DE L'ADMINISTRACIÓ.
7. CONCURS I SOCIETAT A GUANYS.
8. CONCURS: HIPOTECA DE CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA I CANCEL·LACIÓ.
9. PROPIETAT HORITZONTAL: CANVI D'ÚS AMB RECTIFICACIÓ DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES.
10. MESURES DE SUPORT ANTERIORS A LA LLEI 8/2021, DE 2 DE JUNY: ABAST D'AL CURATELA.
11. DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT DE LA GENERALITAT: CANCEL·LACIÓ.

IV.2. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 31 DE GENER DE 2023.....151

1. MORATÒRIES DEL CODI DE BONES PRÀCTIQUES: FORMALITZACIÓ.
2. DOMINI PÚBLIC: SERVITUD PERPÈTUA.
3. EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA: DOMICILI FIXAT A L'ESTRANGER.

IV.3. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 14 DE FEBRER DE 2023.....152

1. SÒLS CONTAMINATS.
2. VENDA EXTRAJUDICIAL: CERTIFICAT DE TAXACIÓ.
3. LIMITACIONS DE DISPOSICIÓ TESTAMENTÀRIES.

4. PUBLICITAT FORMAL: LIMITACIONS DE FACULTATS D'ADMINISTRACIÓ I DISPOSICIÓ.

IV.4. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 28 DE FEBRER DE 2023.....153

1. PUBLICITAT FORMAL: CERTIFICACIONS LITERALS.
2. URBANISME. LLICÈNCIA DE DEMOLICIÓ O ENDERROC. SIGNATURA DIGITAL DEL TÈCNIC.
3. QÜESTIONS FISCALS: OFICINA COMPETENT EN CESSIONS DE CRÈDIT.
4. HIPOTECA SOBRE OBRA NOVA NO DECLARADA.
5. FAMÍLIA: POTESTAT PARENTAL I CONFLICTE D'INTERESSOS.
6. JUDICI SUFICIÈNCIA I PODERS ESTRANGERS.
7. CANCEL·LACIÓ D'HIPOTECA I EXECUCIÓ ORDINÀRIA.
8. CRISI MATRIMONIAL: CONTINGUT DEL CONVENI REGULADOR.
9. HEREU ÚNIC A CATALUNYA. LEGÍTIMA.
10. DISSOLUCIÓ DE CONDOMINI I SOCIETAT DE GUANYS.
11. REPARCEL·LACIÓ: INSCRIPCIÓ DE LA FINCA DE RESULTAT CEDIDA A L'AJUNTAMENT.

V. ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

PROYECTOS DE LEY.....159

V.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.....159

V.2. Proyecto de Ley Orgánica de protección del secreto profesional del periodismo. (121/000135).....175

V.3. Proyecto de Ley de medidas urgentes en materia de incentivos a la contratación laboral y mejora de la protección social de las personas artistas (procedente del Real Decreto-ley 1/2023, de 10 de enero). (121/000141)..... 176

V.4. Proyecto de Ley de creación de la Oficina Española de Derechos de Autor y Conexos, O.A. (121/000138) 182

V.5. Proyecto de Ley del Cine y de la Cultura Audiovisual. (121/000137).....188

PROPOSIONES DE LEY.....201

V.6. Proposición de Ley de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en lo relativo a los delitos de agresiones sexuales (Orgánica). (122/000282).....201

REALES DECRETOS.....207

V.7. Plan Para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico 207

VI. NOVEDADES LEGISLATIVAS

ESTATALES.....217

VI.1 DECRETO-LEY 13/2022, DE 25 DE OCTUBRE, DE CONCESIÓN DE UN SUPLEMENTO DE CRÉDITO A LOS PRESUPUESTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PARA EL 2022. (BOE 07/01/2023) 217

VI.2 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. (BOE 20/01/2023).....217

VI.3 LEY 11/2022, DE 29 DE DICIEMBRE, DE MEJORAMIENTO URBANO, AMBIENTAL Y SOCIAL DE LOS BARRIOS Y VILLAS. (BOE 07/02/2023).....217

VI.4 DECRETO-LEY 15/2022, DE 20 DE DICIEMBRE, DE NECESIDADES FINANCIERAS DEL SECTOR PÚBLICO EN PRÓRROGA PRESUPUESTARIA. (BOE 10/02/2023).....217

VI.5 DECRETO-LEY 16/2022, DE 20 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN EL ÁMBITO DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO. (BOE 10/02/2023).....217

VI.6 RESOLUCIÓN DE 6 DE FEBRERO DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO NÚMERO 315 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 13/02/2023).....217

VI.7 RESOLUCIÓN DE 6 DE FEBRERO DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO N.º 315 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 13/02/2023).....217

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA.....217

VI.8 RESOLUCIÓN JUS/346/2023, DE 6 DE FEBRERO, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO NÚM. 315 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES. (DOGC 13/02/2023).....217

VI.8 RESOLUCIÓ JUS/346/2023, DE 6 DE FEBRER, PER LA QUAL ES CONVOCA EL CONCURS ORDINARI NÚM. 315 PER PROVEIR REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES VACANTS. (DOGC 13/02/2023).....217

VI.9 LEY 1/2023, DE 15 DE FEBRERO, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 18/2007, DEL DERECHO A LA VIVIENDA, Y DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA, RELATIVO A LOS DERECHOS REALES, EN RELACIÓN CON LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA INACTIVIDAD DE LOS PROPIETARIOS EN LOS CASOS DE OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS CON ALTERACIÓN DE LA CONVIVENCIA VECINAL. (DOGC 17/02/2023).....217

VI.9 LLEI 1/2023, DEL 15 DE FEBRER, DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 18/2007, DEL DRET A L'HABITATGE, I DEL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA, RELATIU ALS DRETS REALS, AMB RELACIÓ A L'ADOPCIÓ DE MESURES URGENTS PER A AFRONTAR LA INACTIVITAT DELS PROPIETARIS EN ELS CASOS D'OCUPACIÓ IL·LEGAL D'HABITATGES AMB ALTERACIÓ DE LA CONVIVÈNCIA VEÏNAL. (DOGC 17/02/2023).....218

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/432/2023, de 7 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por R. C. S. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat que suspende la inscripción de la adjudicación de fincas a liquidación de los bienes y cargas comunes en convenio regulador de ruptura de pareja estable de mutuo acuerdo aprobado por la autoridad judicial. (DOGC 22.02.2023)

El registrador suspende la inscripción por no haberse otorgado Escritura Pública ya que en el procedimiento no se había ejercido ninguna acción de división de la cosa común; dado que las parejas de hecho no tienen un régimen económico matrimonial diferente a la propiedad ordinari, a la disolución del posible condominio establecido voluntariamente entre ellos a menos que en el procedimiento judicial se ejerza la acción de división de cosa común debe formalizarse la correspondiente escritura pública (arts 234-5 CCC,234-6 CCC,551-1 CCC, 3 LH y 100 RH).

La DG comienza la resolución afirmando su competencia para resolver el recurso planteado señalando que tanto la regulación de los efectos de las crisis matrimoniales como las crisis de las parejas estables son competencia de la Generalitat de Cataluña (art 147 Estatuto de Autonomía y L5/2009, 28 abril del Parlamento que regula los recursos contra la calificación negativa de los títulos o clausulas concretas en materia de derecho catalán que se inscriban en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de los Bienes Muebles en Cataluña).

No comparte la DG los argumentos del Registrador y sostiene:

- Que el derecho civil catalán se inspira en el principio de no discriminación de las relaciones familiares derivadas de la convivencia estable en pareja relación a las matrimoniales.

- Que las estipulaciones contenidas en un convenio de ruptura de una pareja estable deben interpretarse conjuntamente siendo, por ende, las estipulaciones de índole económico contenidas en el mismo consecuencia de la ruptura de la pareja.

- Que no entra en el marco de la calificación registral ponderar si en el valor de las participaciones adjudicadas a uno de los cotitulares influye o no la ausencia/presencia de la pensión de alimentos o pensión compensatoria ni tales extremos deben contemplarse en el convenio.

- Que como ya se fijara en la Resolución JUS 2941, 26 NOVIEMBRE la extinción de una pareja estable puede producir los mismos efectos patrimoniales que la disolución o separación matrimonial pudiéndose introducir en el convenio estipulaciones relativas a la división de la cosa común interpretando que el art 234-6 CCC equipara los acuerdos alcanzados tras el cese de la convivencia y aprobados judicialmente que comprendan todos los efectos de la extinción del acuerdo a que se refiere el art. 233-3 CCC para los convenios de separación, nulidad o divorcio.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/432/2023, de 7 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per R. C. S. contra la qualificació del registrador de la propietat

titular del Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat que suspèn la inscripció de l'adjudicació de finques en liquidació dels béns i càrregues comunes en conveni regulador de ruptura de parella estable de mutu acord aprovat per l'autoritat judicial. (DOGC 22.02.2023)

El registrador suspèn la inscripció perquè no s'ha atorgat Escriptura Pública ja que en el procediment no s'havia exercit cap acció de divisió de la cosa comuna; atès que les parelles de fet no tenen un règim econòmic matrimonial diferent de la propietat ordinari, a la dissolució del possible condomini establert voluntàriament entre ells tret que en el procediment judicial s'exerceixi l'acció de divisió de cosa comuna s'ha de formalitzar la corresponent escriptura pública (arts 234-5 CCC,234-6 CCC,551-1 CCC, 3 LH i 100 RH).

La DG comença la resolució afirmant la seva competència per resoldre el recurs plantejat assenyalant que tant la regulació dels efectes de les crisis matrimonials com les crisis de les parelles estables són competència de la Generalitat de Catalunya (art 147 Estatut d'Autonomia i L5/2009, 28 abril del Parlament que regula els recursos contra la qualificació negativa dels títols o clàusules concretes en matèria de dret català que s'inscriguin als Registres de la Propietat, Mercantils i dels Béns Mobles a Catalunya).

No comparteix la DG els arguments del Registrador i sosté:

- Que el dret civil català s'inspira en el principi de no discriminació de les relacions familiars derivades de la convivència estable en parella amb relació a les matrimonials.

- Que les estipulacions contingudes en un conveni de ruptura d'una parella estable s'han d'interpretar conjuntament; per tant, les estipulacions d'índole econòmic contingudes en la mateixa conseqüència de la ruptura de la parella.

- Que no entra en el marc de la qualificació registral ponderar si en el valor de les participacions adjudicades a un dels cotitulars influeix o no l'absència/presència de la pensió d'aliments o pensió compensatòria ni aquests extrems s'han de contemplar al conveni.

- Que com ja es fixés a la Resolució JUS 2941, 26 NOVEMBRE l'extinció d'una parella estable pot produir els mateixos efectes patrimonials que la dissolució o separació matrimonial podent introduir-se al conveni estipulacions relatives a la divisió de la cosa comuna interpretant que l'art 234-6 CCC equipara els acords aconseguits després del cessament de la convivència i aprovats judicialment que comprenguin tots els efectes de l'extinció de l'acord a què fa referència l'art. 233-3 CCC per als convenis de separació, nul·litat o divorci.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/592/2023, de 20 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por R. T. S. contra el acuerdo de calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar núm. 1 que suspende la inscripción de una instancia privada de relación de bienes fundamentada en una declaración de herederos intestados y

dos escrituras de renuncia de herencia. (DOGC 02.03.2023)

El Registrador suspende la inscripción de la instancia privada de heredero único, declarada por notoriedad en procedimiento de declaración de herederos ab intestado, por considerar la existencia de conflicto de intereses entre la heredera finalmente nombrada y su intervención como pariente más próximo de unos menores que renuncian a la herencia.

Define la DG la existencia de conflicto de intereses como la situación que se da cuando hay situaciones de riesgo en que el interés particular de una persona interfiere en el ejercicio de sus funciones y lo que beneficia a la persona que las ejerce lo es en detrimento de la otra persona sobre las que se ejerce.

Plantea el Centro Directivo su puede existir un conflicto de intereses entre el menor y el pariente que tiene que dar la autorización alternativa prevista en el art 236-30CCC.

Así, de acuerdo con el art 236-8 CCC son los progenitores quienes en el ejercicio conjunto de la potestad ostentan la representación legal de los hijos menores y la administración de sus bienes salvo que se de alguna de las circunstancias especiales que detalla el art 236.50 CCC.

Para algunos actos de especial transcendencia prevé el art 236-29 CCC que los padres necesitan autorización judicial o la autorización familiar alternativa prevista en el art 236-30 CCC. Si bien en esta última posibilidad hay que tener distinguir entre las declaraciones de voluntad de los progenitores, que son los que verdaderamente prestan el consentimiento, y el de los parientes que otorgan la autorización, que se convierte más en un asentimiento. Así, la intervención o consentimiento de los padres es la que vincula verdaderamente a los menores; la de los parientes sólo la complementa. Por ello entiende la DG que si existe un conflicto de intereses con uno de los progenitores podemos hablar de conflicto de intereses directo; pero no así si éste se da con las personas que prestan el asentimiento.

Pues bien, si en el caso en que un menor representado por sus progenitores tuviera un conflicto de intereses con alguno de ellos bastaría con la intervención del otro. Por ello, razona la DG, si el posible conflicto se diera con las personas que solo intervienen para asentir o complementar el consentimiento dado por los progenitores, con mayor razón idéntica debe ser la solución; esto es, bastara también con el asentimiento de la otra persona que interviene por la otra rama familiar.

En el caso debatido, abunda la DG, teniendo en cuenta la cronología de la sucesión de renuncias que no existía siquiera tal conflicto toda vez que la que finalmente resulta llamada y presta el asentimiento a la renuncia del menos como pariente más cercano, en el momento de la prestación del mismo no estaba ni siquiera llamada a la herencia. Así la contraposición era potencial y dependiente de un hecho aleatorio en el momento de hacerse la renuncia considerando que el conflicto de intereses es un acto jurídico que debe valorarse por el mismo y de acuerdo con el resultado inmediato que pueda producir y no teniendo en cuenta posibles contraposiciones futuras.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/592/2023, de 20 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per RTS contra l'acord de qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Lloret de Mar núm. 1 que suspèn la inscripció d'una instància privada de relació de béns fonamentada en una declaració d'hereus intestats i dues escriptures de renúncia d'herència. (DOGC 02.03.2023)

El Registrador suspèn la inscripció de la instància privada d'hereu únic, declarada per notorietat en procediment de declaració d'hereus ab intestat, per considerar l'existència de conflicte d'interessos entre l'hereva finalment nomenada i la seva intervenció com a parent més proper d'uns menors que renuncien a l'herència.

Defineix la DG l'existència de conflicte d'interessos com la situació que es dona quan hi ha situacions de risc en què l'interès particular d'una persona interfereix en l'exercici de les seves funcions i allò que beneficia la persona que les exerceix ho és en detriment de l'altra persona sobre les quals s'exerceix.

Planteja el Centre Directiu que pot existir un conflicte d'interessos entre el menor i el parent que ha de donar l'autorització alternativa prevista a l'art 236-30CCC.

Així, d'acord amb l'art 236-8 CCC són els progenitors els qui en l'exercici conjunt de la potestat ostenten la representació legal dels fills menors i l'administració dels seus béns llevat que es doni alguna de les circumstàncies especials que detalla l'art 236.50 CCC.

Per a alguns actes de transcendència especial l'art 236-29 CCC preveu que els pares necessiten autorització judicial o l'autorització familiar alternativa prevista a l'art 236-30 CCC. Si bé en aquesta darrera possibilitat cal distingir entre les declaracions de voluntat dels progenitors, que són els que veritablement presten el consentiment, i el dels parents que atorguen l'autorització, que es converteix més en un assentiment. Així, la intervenció o el consentiment dels pares és la que vincula veritablement els menors; la dels parents només la complementa. Per això la DG entén que si hi ha un conflicte d'interessos amb un dels progenitors podem parlar de conflicte d'interessos directe; però no així si es troba amb les persones que presten l'assentiment.

Doncs bé, si en el cas que un menor representat pels seus progenitors tingués un conflicte d'interessos amb algun n'hi hauria prou amb la intervenció de l'altre. Per això, raona la DG, si el possible conflicte es donés amb les persones que només intervenen per assentir o complementar el consentiment donat pels progenitors, amb més raó idèntica ha de ser la solució; és a dir, n'hi haurà prou amb l'assentiment de l'altra persona que intervé per l'altra branca familiar.

En el cas debatut, abunda la DG, tenint en compte la cronologia de la successió de renúncies que ni tan sols existia tal conflicte ja que la que finalment resulta cridada i presta l'assentiment a la renúncia almenys com a parent més proper, en el moment de la prestació del mateix no estava ni tan sols crida a l'herència. Així, la contraposició era potencial i dependent d'un fet aleatori a l'hora de fer-se la renún-

cia considerant que el conflicte d'interessos és un acte jurídic que s'ha de valorar i d'acord amb el resultat immediat que pugui produir i no tenint en compte possibles contraposicions futures.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/593/2023, de 20 de febrero, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por T. E. H. M. contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tortosa núm. 2 que suspende la inscripción de la adjudicación de la mitad indivisa de una finca por cese y extinción de condominio homologado judicialmente. (DOGC 02.03.2023)

Entendía la registradora la necesidad de recoger el negocio jurídico en escritura pública por considerar que el auto de homologación de una transacción no contiene un pronunciamiento sobre el fondo del asunto y por consiguiente no pierde la transacción el carácter privado (art 787LEC) Si bien recuerda la registradora la existencia de resoluciones recientes que admiten, no obstante, la viabilidad de un acuerdo transaccional homologado judicialmente como título inscribible siempre que el objeto sea el propio de un convenio regulador (contenido establecido en el art 90 CC) y que de la documentación presentada se infiera la conexión del mismo con una situación de crisis matrimonial, circunstancias que a juicio de la registradora calificante no concurrían.

Discrepa la DG que considera, en primer lugar, probado de la documentación aportada la existencia de una relación estable y duradera de convivencia entre las partes litigantes. Por consiguiente reitera que debe aplicarse a la ruptura de pareja estable el mismo criterio que a los procedimientos de separación, divorcio o nulidad matrimonial (art .552-11.6 CCC) y admite la inscribibilidad del auto de homologación de la transacción.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/593/2023, de 20 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per T. E. H. M. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tortosa núm. 2 que suspèn la inscripció de l'adjudicació de la meitat indivisa d'una finca per cessament i extinció de condomini homologat judicialment. (DOGC 02.03.2023)

La registradora entenia la necessitat de recollir el negoci jurídic en escriptura pública per considerar que la interlocutòria d'homologació d'una transacció no conté un pronunciament sobre el fons de l'assumpte i per tant no perd la transacció el caràcter privat (art 787LEC). Si bé recorda la registradora l'existència de resolucions recents que admeten, no obstant, la viabilitat d'un acord transaccional homologat judicialment com a títol inscrivible sempre que l'objecte sigui el propi d'un conveni regulador (contingut establert a l'art 90 CC) i que de la documentació presentada es infereixi la connexió del mateix amb una situació de crisi matrimonial, circumstàncies que segons el parer de la registradora qualificant no concorrien.

Discrepa la DG que considera, en primer lloc, provat de la documentació aportada l'existència d'una relació estable i duradora de convivència entre les parts litigants. Per tant reitera que cal aplicar a la ruptura de parella estable el mateix cri-

teri que als procediments de separació, divorci o nul·litat matrimonial (art. 552-11.6 CCC) i admet la inscrivibilitat de la interlocutòria d'homologació de la transacció.

II.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Basilio Javier Aguirre Fernández
Pedro Ávila Navarro

II.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Granada nº 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

No es obstáculo para cancelar una hipoteca por caducidad el que al margen de la inscripción conste nota marginal de expedición de certificación de cargas para procedimiento de ejecución.

Como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 8 de julio de 2013, 27 de octubre de 2015, 21 de mayo y 5 de junio de 2018 y 19 de junio de 2019), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

El que en su día se haya iniciado la ejecución directa de la hipoteca, no significa necesariamente que se haya producido el vencimiento anticipado de la totalidad de las obligaciones garantizadas, ni impide, en el caso de tratarse del impago de una parte del capital o los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos, que el deudor, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, pueda liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte (cfr. artículo 693.3 Ley de Enjuiciamiento Civil) lo que significaría la pervivencia de la obligación garantizada y por ende de la hipoteca que la garantiza.

Del mismo modo, iniciada la ejecución hipotecaria, el hecho de que hayan transcurrido varios años desde la práctica de la nota marginal de expedición de dominio y cargas no significa que no se haya desenvuelto íntegramente el procedimiento de ejecución hipotecaria con la correspondiente adjudicación. Por ese motivo, la cancelación de la hipoteca cuando consta extendida nota marginal de expedición de cargas indicativa de la existencia de un procedimiento de ejecución aparece regulada por distintas disposiciones legales que tienen la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o, incluso, ultimada y pendiente la inscripción registral de la adjudicación correspondiente.

Además, dicha nota marginal supone la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria. Para valorar el alcance de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en relación con la prescripción de la inscripción de hipoteca a cuyo margen se practica deben diferenciarse dos hipótesis diferentes, a saber: – primera, que la nota marginal se expida después de que conste registralmente el vencimiento de la obligación ga-

rantizada por la hipoteca, circunstancia que de modo más común se producirá por el transcurso del plazo por el que se constituyó el préstamo. En este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas interrumpe la prescripción de la acción ya nacida de acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil y vuelve a iniciarse el cómputo del plazo legal, de modo que hasta que transcurran veintiún años contados desde la fecha en que la nota se extendió (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de junio de 2005 y 24 de septiembre de 2011) sin que medie otro asiento que otra circunstancia acredite, no podrá procederse a cancelar por caducidad el asiento de inscripción de hipoteca a que se refiere la nota marginal. – segunda, que no habiendo llegado el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza deba ser satisfecha en su totalidad según Registro, esto es, básicamente, durante el período contractual de amortización, se extienda en virtud del correspondiente mandamiento la nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria. En este supuesto, nada interrumpe la nota marginal porque ningún plazo de prescripción habrá nacido previamente –al menos desde la perspectiva registral–, y, no determinando la extensión de la nota marginal según lo expuesto ninguna fecha especial en relación con el plazo de prescripción, no podrá cancelarse por caducidad conforme al artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria la inscripción de hipoteca hasta que transcurra el plazo de veinte años que para la prescripción de la acción hipotecaria establecen los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria más un año más, contados no desde la extensión de la nota marginal sino desde la fecha de amortización final del préstamo.

Ninguna de las Resoluciones que cita el registrador en su nota de calificación determinan, como defiende, que aunque hayan transcurrido 21 años ininterrumpidos, ya sea desde el vencimiento de la obligación garantizada, ya sea desde la fecha de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, si esta última nota marginal no está debidamente cancelada, no cabe cancelar por caducidad la hipoteca a que la nota marginal se refiere como hipoteca objeto de ejecución.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Santa Fe nº 2.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES DE DISTINTA NACIONALIDAD: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El notario ha precisado cuál es la ley aplicable. Por ello, carecen de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el registrador, ya que, atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 159 del Reglamento Notarial, el notario no tiene obligación de especificar cuáles son las razones por las que el régimen económico-matrimonial de carácter legal –en este caso el de la ley española del Código Civil– es aplicable a las relaciones patrimoniales entre los cónyuges.

La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario –que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el

régimen legal correspondiente a su ley nacional común– requiere, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, que se determine cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español.

Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 –fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.o 2016/1103–, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Si, por el contrario, la fecha de celebración del matrimonio de los compradores fuera posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) n.o 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos-matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros.

En el presente caso el registrador reconoce expresamente en su calificación que el notario hace constar en la escritura calificada que, según manifiestan los compradores, su régimen económico-matrimonial es el legal supletorio de gananciales, pero entiende que debe determinarse cuál es la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, y si éste es legal o convencional. Esta objeción no puede ser confirmada, pues como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante dicha 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.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Torrejón de Ardoz nº 1.

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

Aunque se mantiene la doctrina ya sentada del Centro Directivo sobre esta cuestión, en el caso concreto, dado que el carácter esencial del activo enajenado es manifiesto ha de confirmarse la nota del registrador.

La norma del artículo 160.f), que atribuye a la junta general competencia para deliberar y acordar sobre «la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales», fue incorporada a la Ley de Sociedades de Capital mediante la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica aquélla para la mejora del gobierno corporativo. El hecho de que la norma se refiera a un concepto jurídico indeterminado -«activos esenciales»- comporta evidentes problemas de interpretación. Pero, sin duda, son las consecuencias que haya de tener la omisión de la aprobación de la junta general lo que debe tomarse en consideración para determinar, en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva, la forma de actuar del notario y del registrador.

Dado que el carácter esencial del activo constituye un concepto jurídico indeterminado, deben descartarse interpretaciones de la norma incompatibles no sólo con su «ratio legis» sino con la imprescindible agilidad del tráfico jurídico. Así, una interpretación de ese tipo es la que exigiera un pronunciamiento expreso de la junta general en todo caso, por entender que cualquiera que sea el importe de la operación puede que se trate de un activo esencial. Y, por las mismas razones, tampoco puede estimarse exigible esa intervención de la junta en casos en que sea aplicable la presunción legal derivada del importe de dicha operación. De seguirse esas interpretaciones se estaría sustituyendo el órgano de gestión y representación de la sociedad por la junta general, con las implicaciones que ello tendría en el tráfico jurídico.

Por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

Según las consideraciones anteriores, el recurso no puede ser estimado. Como el notario ha de cumplir con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad, tiene que denegar la autorización de la escritura cuando –como sucede en este caso– el carácter esencial del activo enajenado es manifiesto y no se acredita suficientemente la autorización de la junta general. Debe estimarse que es una exigencia inexcusable, tanto –si se trata de acuerdo inscribible– por el indicado efecto de la publicidad registral de dicho acuerdo una vez se inscriba, como –sea o no inscribible el acuerdo de que se trate– por respeto a la función de la escritura pública que, en otro caso, 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. Resoluciones de 11 de marzo de 2005 y 9 de marzo de 2022).

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Torrelodones.

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

La mera oposición no fundada de un colindante no justifica por sí sola la denegación de inscripción de la base gráfica.

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. En el presente caso, la discusión objeto del debate se centra en si la superficie de 1.083,74 metros cuadrados que se pretende inscribir, frente a los 1.017 metros cuadrados que figuran inscritos, supone una alteración de la realidad física amparada por el folio registral al inscribir una finca, que procede de segregación, inscrita en el año 1977.

Al respecto, debe recordarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 30 de enero de 2019, cuando declara que 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 que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por tanto, en el presente caso la petición de inscripción de la superficie de 1.083,74 metros cuadrados no supone una alteración de la realidad física amparada en su día por el asiento registral, sino que supone la medición que debió hacerse constar en 1977, cuando se inscribió la segregación de la finca 3.422 de Torrelodones.

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 objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, ello no significa que cualquier oposición tenga entidad suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador, cuando no se invada el dominio público u otra finca con georreferenciación inscrita, a valorar la oposición de los colindantes notificados y a motivar objetivamente las dudas en la

identidad de la finca, que le lleven a denegar la inscripción de la georreferenciación.

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Granada nº 1.

SOCIEDADES MERCANTILES: ADMINISTRADORES. O INSCRITOS.

El hecho de que no esté inscrito el nombramiento del administrador en el RM no impide por sí mismo la inscripción en el RP del título otorgado por dicho administrador.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción. La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5.a del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación.

Por las anteriores consideraciones, la calificación impugnada no puede ser mantenida, toda vez que la objeción del registrador se refiere únicamente a la falta de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del administrador de la sociedad donante.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Murcia nº 3.

HIPOTECA: MANIFESTACIÓN DEL CARÁCTER DE LA VIVIENDA.

También es obligatorio manifestar el carácter de la vivienda en una escritura de novación de hipoteca, teniendo en cuenta que dicha circunstancia no constaba en la inscripción inicial.

Especialmente en el caso de las centradas en la ejecución procesal de la hipoteca, resulta esencial para su efectividad que el presupuesto previo de su aplicación (el carácter de vivienda habitual) pueda ser apreciado en dicho ámbito directamente, sin necesidad de abrir una fase probatoria extraña a este procedimiento caracterizado por su sumariedad (vid. Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 41/1981, de 18 diciembre), a través de la prueba presuntiva de su constancia en el Registro de la Propiedad. En este sentido, se puede considerar que el apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas

protectoras del deudor hipotecario introducidas mediante las indicadas reformas legislativas, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento.

Respecto del cumplimiento del referido artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, lo que debe decidirse para resolver el presente recurso es si, no tratándose de una escritura de constitución de hipoteca sino de una escritura novatoria, 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 carácter de vivienda habitual.

La calificación objeto de impugnación en el presente recurso debe ser mantenida, toda vez que, a diferencia de los supuestos antes referidos, 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 de la finca hipotecada, por lo que debe cumplirse lo establecido en el artículo 129, apartado 2.b), de la Ley Hipotecaria en los términos antes transcritos.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Iznalloz.

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

En el procedimiento de inmatriculación del 205 LH, 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.

Como cuestión previa, de carácter procedimental, cabe plantearse si fue correcta la actuación de la registradora, conforme a la cual, al solicitarse la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y apreciar dudas fundadas sobre posible invasión de otras fincas ya inscritas, anunció que procedería, y de hecho procedió, a aplicar el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para, con las notificaciones previas y alegaciones pertinentes, disipar o confirmar tales dudas.

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, que como bien dice la propia Dirección General, es en sí misma suficientemente detallada, y basada en el principio inspirador de la desjudicializacion de procedimientos y de tutela registral efectiva. Y aquí es donde puede entrar en juego la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues ofrece un procedimiento que tiene por finalidad, precisamente, tramitar un expediente registral, de "jurisdicción voluntaria" y por tanto desjudicializado, con notificación a los titulares de fincas potencialmente afectadas por la georreferenciación que se

pretende inscribir, con concesión de plazo de alegaciones, para que finalmente, "a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción". No cabe tampoco olvidar que siendo el registrador la autoridad pública legalmente habilitada para tramitar el procedimiento para detectar y en su caso subsanar una situación ya consumada de doble inmatriculación entre dos fincas ya inmatriculadas, (conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria), no debe sorprender en modo alguno que el registrador tenga también plena competencia para aplicar el procedimiento del artículo 199 en combinación con el del artículo 205, como expresamente prevé y permite el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación.

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. En el presente caso, el titular catastral que formula oposición 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.

Cabe concluir que, en el presente caso, de dicha tramitación del artículo 199 no ha resultado oposición alguna de titular de finca registral, sino sólo, de la heredera de una titular catastral de inmueble que no se alega ni acredita que esté inmatriculado en el Registro de la Propiedad. Por tanto, la calificación registral negativa, fundada como está, no en la posible invasión de una finca inmatriculada, ni en la posible invasión del dominio público no inmatriculado, únicos motivos de denegación que contempla el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sino exclusivamente en la oposición de un titular catastral que no aporta título de propiedad inscrito, ni siquiera título de propiedad inscribible, y ni siquiera resulta invadido en la cartografía catastral, ha de ser revocada.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Madrid nº 31.

HERENCIA: MO ES MECESARIO PROBAR QUE NO EXISTEN MÁS LEGITIMARIOS QUE LOS INTERVINIENTES.

Para la inscripción de una escritura de partición de herencia no es necesario probar que no existen otros legitimarios distintos a los intervinientes, siendo suficien-

te la manifestación hecha en la propia escritura.

La privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Así, debe partirse de la validez y eficacia del testamento a que se refiere este concreto expediente sin que constituya obstáculo el hecho de que los testadores no mencionen, en sus respectivos testamentos, a un hijo suyo fallecido previamente, o que no tuvo a su vez descendientes legitimarios.

Hay que partir del principio general de que, dada la dificultad, o incluso a veces la imposibilidad de probar los hechos negativos, a efectos registrales no puede exigirse una prueba de tal naturaleza. Incluso esta doctrina de la innecesariedad de probar tales hechos negativos ha sido mantenida por esta Dirección General en el supuesto de premoriencia de un heredero legitimario al señalar que no es preciso justificar que haya dejado descendientes que ostenten derecho a la legítima.

Por ello, en el supuesto de este expediente, 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.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA TERRITORIAL DE UN AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con la interpretación adecuada del art. 8 de la Ley de Haciendas Locales, la competencia del ayuntamiento se extiende a todo lo relativo al embargo de bienes radicantes fuera de su término municipal.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas, Resolución de 28 de junio de 2011 (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos se extiende a la competencia del órgano administrativo (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario y doctrina sentada en las citadas Resoluciones de la Dirección General), y en este caso es correcta la actuación del registrador al pronunciarse sobre ella.

Este Centro Directivo en Resoluciones anteriores sobre la interpretación del artículo 8 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales ha matizado esta doctrina (vid. Resoluciones de 25 de mayo y 2 de junio de 2011), diferenciando entre actuaciones estrictamente ejecutivas, especialmente la realización forzosa del bien, donde seguirá en vigor la doctrina señalada, y las meramente declarativas, en las que se incluirá la providencia de apremio, diligencia de embargo y mandamiento de anotación preventiva, donde por razones de eficacia y economía procedimental –no cabe olvidar

la tendencia legislativa a la supresión de trabas administrativas– debe reconocerse competencia al órgano de recaudación municipal, incluso respecto de bienes inmuebles sitos fuera de su término municipal (véase en este sentido la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de diciembre de 2009 y Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2008).

Esta Dirección General, en su Resolución de 1 de junio de 2022, en relación con las anotaciones preventivas de embargo a favor del órgano de recaudación de la Diputación de Alicante, ha manifestado que «en definitiva, la práctica de esta nota marginal no es optativa, ni está sujeta a rogación, dada la significación que tiene en el procedimiento de ejecución (...)». En consecuencia, la expedición de la certificación de cargas, y su correspondiente reflejo registral mediante su nota marginal, deben incardinarse dentro del trámite procesal del embargo.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de La Palma del Condado.

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

Del conjunto de circunstancias concurrentes, no se deduce justificación suficiente para denegar la inscripción de la inscripción del expediente de rectificación de cabida, aunque el volumen de este aumento de cabida sea muy elevado.

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».

El aumento de superficie que se pretende acreditar, desde los 150 metros cuadrados de superficie inscrita hasta los 607 metros cuadrados, aun consistiendo en cuadruplicar la cifra superficial expresada en la inscripción de inmatriculación, resulta concordante con una certificación catastral descriptiva y gráfica, lo cual, aunque es un dato que por sí sólo nada acredita de modo concluyente en el plano jurídico, sí aporta algún indicio de corresponderse con una realidad fáctica asentada, y sin que la calificación registral haya puesto de manifiesto que haya habido alteraciones perimetrales sucesivas en la cartografía catastral del inmueble que pudieran ser reveladoras de actos de agrupación o agregación de terreno colindante; la regulación legal del expediente para la rectificación de la superficie de las fincas no contiene una limitación expresa acerca de cuál sea el aumento o proporción de aumento máximo admisible en dicho procedimiento.

Por todas las circunstancias concurrentes enunciadas en los anteriores fundamentos jurídicos, en el presente caso se estima que las dudas que opone el registrador sobre la falta de mantenimiento de la identidad de la finca o la posibilidad de que la rectificación superficial encubra la incorporación de terreno colindante no inmatriculado inicialmente, no están suficientemente fundadas, por lo que procede estimar el recurso.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Almería nº 3.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo solo tiene por objeto discutir la calificación desfavorable de un título.

Conforme al art. 19 bis de la Lh, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. 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 iniciar la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo el mismo solicitado en el propio escrito de recurso, escrito que en nada se refiere a los defectos relacionados en la calificación recurrida.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Salou.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC POR APLICACIÓN DEL ART. 210, 8ª DE LA LH.

Se aplica la doctrina de la DG respecto a la posibilidad de cancelar anotaciones de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC al amparo de lo establecido en el art. 210, regla 8ª de la LH.

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

Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación el art. 210, apartado 1 de la regla octava.

Sentadas tales premisas, es de aplicación, en el presente caso, el artículo 210.1.8.a de la Ley Hipotecaria, procediéndose a la cancelación de las anotaciones de embargo por caducidad, computándose el plazo de veinte años desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la prórroga de la anotación de embargo), ya que como afirma el recurrente, dicha constancia de reclamación viene inserta en el asiento de anotación de embargo con constancia de las actuaciones judiciales (o administrativa) del que deriva y las cuantías por las que se asegura dicha traba y en segundo lugar, es el asiento de anotación preventiva de embargo en el que se refleja y hace constar la reclamación de la obligación garantizada y a partir del cual debe entenderse iniciado el cómputo del plazo de 20 años previsto en el artículo 210.1.8.a de la Ley Hipotecaria.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Chinchilla de Monte-Aragón.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar una inscripción es necesario el consentimiento de su titular o resolución judicial.

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.

Aun en el supuesto de que se entendiera que estuviéramos ante un error de concepto, el artículo 217 de la Ley Hipotecaria dispone que «los errores de con-

cepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador».

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Purchena.

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

Si el registrador alberga dudas sobre la identidad de la finca ha de exponerlas al expedir la certificación y debe tramitarse el expediente para tratar de disiparlas.

Para resolver el presente recurso debe recordarse de nuevo la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de este Centro directivo, formulada en Resoluciones como la de 8 de junio de 2016, por la que es la expedición de la certificación registral inicial el momento procedimental oportuno para que el Registrador pueda plantear dudas acerca de la nueva descripción de la finca, teniendo en cuenta que tales dudas no pueden estar basadas en las diferencias que la nueva descripción presente respecto de la descripción registral. Estas solo podrán basarse, como declaró la Resolución de 10 de noviembre de 2.017, en la coincidencia, en todo o en parte, de la representación gráfica de la finca con otra base gráfica inscrita o con el dominio público; la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas; o la pretensión de encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Pero, como declararon las Resoluciones de 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 20 de junio de 2018, 17 de octubre de 2019 y 30 de julio de 2021, 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.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Sepúlveda-Riaza.

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

Si el registrador alberga dudas fundadas sobre la identidad de la finca se denegará la inscripción de la base gráfica.

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 nego-

cio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por el titular colindante, justificando su oposición, tanto en su título público de adquisición, como en la descripción tabular de su finca y la planimetría catastral, aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica ambas fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende la recurrente) un conflicto entre titulares colindantes.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Cullera.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

Se hace un análisis de las diferentes opciones para cancelar una condición resolutoria.

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.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996), la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) conduce a la necesaria cancelación de un asiento sólo cuándo se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2.1.o y 79.2.o de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento).

Es cierto que nuestro sistema registral admite excepcionalmente la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición reso-

lutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal.

Centrados en el concreto supuesto, una vez inscrita en el Registro la citada condición resolutoria, su cancelación no puede operar por la mera manifestación hecha por un tercero y menos por los interesados, de que ha desaparecido la causa material, sino que dicha cancelación está sujeta a las reglas previstas en la legislación hipotecaria conforme a la cual, y como regla general, para proceder a la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública es preciso o bien otra escritura en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o resolución judicial firme en que así se acuerde (artículos 1, 20, 82 de la Ley Hipotecaria).

En cuanto a las prohibiciones de disponer, cabe recordar, con carácter general, la doctrina sobre su configuración registral que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta las más recientes de 27 de febrero y 26 de noviembre de 2019 y 19 de febrero de 2020. Conforme a esta doctrina, cabe afirmar que las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («*ius disponend*i») de su titular.

Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo en su Resolución de 2 de diciembre de 2015, respecto de la situación que se produce tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entrada en vigor que se produjo el día 1 de noviembre de 2015, en la nueva redacción del artículo 210, y en concreto, en su apartado 1, regla octava, párrafo segundo, se establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Santa Fe nº 2.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE CÓNYUGES DE DISTINTA NACIONALIDAD: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

El notario ha precisado cuál es la ley aplicable. Por ello, carecen de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el registrador, ya que, atendidos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 159 del Reglamento Notarial, el notario no tiene obligación de especificar cuáles son las razones por las que el régimen económico-matrimonial de carácter legal –en este caso el de la ley española del Código Civil– es

aplicable a las relaciones patrimoniales entre los cónyuges.

La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario –que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su ley nacional común– requiere, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, que se determine cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español.

Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 –fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.o 2016/1103–, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Si, por el contrario, la fecha de celebración del matrimonio de los compradores fuera posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) n.o 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos-matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros.

En el presente caso el registrador reconoce expresamente en su calificación que el notario hace constar en la escritura calificada que, según manifiestan los compradores, su régimen económico-matrimonial es el legal supletorio de gananciales, pero entiende que debe determinarse cuál es la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, y si éste es legal o convencional. Esta objeción no puede ser confirmada, pues como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante dicha 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.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Vila-Seca.

HERENCIA: PARTICIÓN JUDICIAL DE HERENCIA E INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS.

Entra dentro de los límites de la calificación previstos en el art. 100 del RH la apreciación de si han intervenido en la partición judicial todos los llamados a la legítima.

En relación con la naturaleza del procedimiento de división de herencia en cuyo seno se ha dictado el decreto por el letrado de la Administración de Justicia, a la que se refiere el registrador como elemento que incide en el ámbito y extensión de la calificación registral, debe afirmarse que se caracterizan estos procesos por ser juicios universales, pues su finalidad es la partición y el reparto de un patrimonio

considerado en su totalidad, no el reparto o división de determinados bienes y derechos pertenecientes al mismo; y su naturaleza jurídica, aunque predominantemente contenciosa, no puede ser calificada de exclusivamente contenciosa, pues existen trámites en que la intervención del tribunal es más propia de un acto de jurisdicción voluntaria.

En conclusión, podemos distinguir los siguientes supuestos: – Si hay conformidad de los interesados con las operaciones de avalúo y división realizadas por el contador-partidor designado (con o sin las modificaciones a que se refiere el artículo 787.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el procedimiento finaliza con el decreto del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas. En este caso las operaciones, salvo que en el mismo procedimiento se dispusiera otra cosa, deberán protocolizarse notarialmente, conforme al artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para su inscripción. – Si las partes llegan con anterioridad a un acuerdo o incluso una vez confeccionado el cuaderno, pactan una propuesta diferente, conforme al artículo 789 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando lo solicitaren de común acuerdo, deberá el letrado de la Administración de Justicia sobreseer el juicio y poner los bienes a disposición de los herederos. En este caso, el auto que pone fin al procedimiento no es directamente inscribible en el Registro de la Propiedad al no contener una resolución sobre el fondo del asunto, ya que nada se llega a resolver, siendo necesaria la elevación a público del acuerdo. – Si las partes no consienten en la partición propuesta por el contador-partidor designado, el procedimiento, como se ha visto anteriormente, se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal a cuyo fin, la sentencia que lo resuelva, una vez firme, será título suficiente a los efectos de la alteración del contenido del Registro de la Propiedad.

De todo ello resulta, en lo que atañe al ámbito de la calificación del registrador respecto de una partición efectuada por el contador en un procedimiento judicial de división de herencia (sea por sentencia recaída en un juicio verbal por falta de conformidad de los herederos; sea por decreto, protocolizado, del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas las operaciones particionales), que serán de aplicación las normas del artículo 100 del Reglamento Hipotecario relativas a la calificación de documentos judiciales.

Debe tenerse en cuenta, como premisa, que la sucesión de que se trata se rige por el derecho civil común (algo reflejado en las bases de la partición sometida a aprobación y no cuestionado en el expediente), siendo perfectamente conocido que la legítima en tal derecho se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». De ahí que se imponga la intervención del legitimario en la partición.

Partiendo por tanto de la base de que las facultades calificadoras del registrador alcanzan en todo caso (artículo 100 del Reglamento Hipotecario), a la comprobación de que todas las personas respecto de las que del asiento registral deriva algún derecho han tenido en el procedimiento la intervención que las leyes prevén, es incuestionable que, en este caso, tal duda se proyecta en lo relativo a la intervención de los legitimarios, al haber fallecido uno de ellos (sin que quede lo claro

que debiera, como se advierte en la calificación, si falleció antes o después).

En suma, respecto de los dos defectos analizados sobre los que debe decidirse, la calificación registral formulada no rebasa los límites del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, al referirse a un obstáculo que surge del Registro, esto es la necesaria intervención de todos los que tienen derecho a la misma derivada de los pronunciamientos registrales, en este caso de todos los legitimarios del causante fallecido. Y ello, sin que tal aserto pueda entenderse como contradicción de la doctrina derivada de la Sentencia del Tribunal Supremo número 866/2021, de 15 de diciembre, pues si bien es cierto que la valoración jurídica que subyace en los decretos de adjudicación que dictan los letrados de la Administración de Justicia sólo puede revisarse, a través de los mecanismos de impugnación previstos por la ley, por el juez y no por el registrador de la Propiedad (cuyo examen no puede asimilarse como una modalidad de revisión registral de lo acordado judicialmente), en el presente caso no se enjuicia el fondo de la resolución, sino la evidente existencia de obstáculos registrales que derivan de la protección de los legitimarios, tal y como antes se ha indicado.

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Escalona.

DERECHO DE OPCIÓN: EJERCICIO UNILATERAL.

No cabe la inscripción de la escritura de ejercicio unilateral de la opción, si las notificaciones no se han hecho cumpliendo estrictamente lo pactado.

Como cuestión previa, alega el recurrente la nulidad de la calificación que se recurre dado que anteriormente había recaído una Resolución de este Centro Directivo – 14 de octubre de 2021– en la que se estimó el recurso planteado por falta de motivación en la calificación recurrida entonces. Pero hay que tener en cuenta que ha habido otra calificación negativa –1 de febrero de 2022–, posterior a la citada Resolución, que no fue recurrida. Ahora, con la nueva presentación, se califica negativamente de nuevo, y se recurre otra vez. Por otra parte, hay que recordar que, en el fundamento de Derecho segundo de la Resolución de 14 de octubre de 2021, se afirma lo siguiente: «Esto no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con motivación suficiente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir el registrador por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria)». En consecuencia, la calificación negativa objeto de este recurso no es nula y se debe entrar en el fondo del recurso.

En relación con el fondo del asunto debatido, la calificación, en esencia, se motiva en que las notificaciones y el posterior ejercicio unilateral de la opción de compra no se efectuaron conforme a los términos pactados al constituirse la opción. Debe tenerse en cuenta que la jurisprudencia, la doctrina científica y la de este Centro Directivo (cfr., entre otras muchas las Resoluciones de 20 de mayo de 2005 y 14 de mayo de 2019) han 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.

En cuanto a la utilización del burofax, dicha Resolución puso de relieve que, si bien este procedimiento se encuentra admitido en determinados ámbitos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y ha sido admitido alguna vez por esta Dirección General como suficiente, cuando legalmente no se exige una forma determinada de notificación, por cuanto permite dejar constancia fehaciente de la entrega de la misma (Resolución de 18 de febrero de 2013, para la citación a los acreedores en las herencias aceptadas a beneficio de inventario), no siempre que exista una falta de determinación legal de la forma de practicar las notificaciones y requerimientos a efectos registrales debe seguirse esta regla, sino que, a falta de pacto, habrá de atenderse a la transcendencia de los efectos que la misma provoca y a los criterios legales existentes para supuestos semejantes.

Ciertamente, en el supuesto del presente recurso el pacto de ejercicio unilateral de la opción de compra es idéntico al del caso de la citada Resolución, con la única diferencia de que en el ahora analizado la notificación fue recibida por sus destinatarios. Pero, debe estimarse determinante el hecho de que en el referido pacto se exija que, para su inscripción, la escritura de ejercicio unilateral de la opción se acompañe de «acta de notificación o requerimiento», y, por tanto, dicha acta debe ajustarse a lo establecido en los artículos 202 a 204 del Reglamento Notarial.

En cuanto a las restantes notificaciones efectuadas por conducto notarial 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. Por lo demás, al haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la opción –el 14 de julio de 2021– tampoco es admisible una nueva citación a los concedentes para el otorgamiento de la escritura de ejercicio de la opción, ya que el derecho de opción ha caducado.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Sevilla nº 6.

TRADICIÓN INSTRUMENTAL: NO IMPLICA NECESARIAMENTE EL TRASPASO POSESORIO.

Para que la traditio instrumental no se produzca es necesario que se exprese así en la propia escritura.

Se ha afirmado que, respecto de los negocios traslativos, la tradición actúa como una forma esencial. Pero es igualmente cierto que la tradición puede responder a distintas formas o modalidades, sin identificarse única y exclusivamente (ni siquiera principalmente en el caso de los inmuebles) con la entrega de la posesión, unida a la voluntad de las partes de transmitir y adquirir el dominio, o derecho real de que se trate. Así, en el Derecho vigente español la tradición puede realizarse con transmisión de la posesión o sin ella. Ciertamente, en sentido propio la tradición comporta la

entrega de la posesión, mediata o inmediata, en el concepto que corresponda al dominio o derecho real que se transmite. Pero el ordenamiento admite también que se produzca la tradición, y por tanto el efecto traslativo querido en el contrato, sin transmisión de la posesión –o «*nuda traditio*»–.

La expresión «equivaldrá a la entrega» del artículo 1462 del Código Civil 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». Se ha entendido 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 condición la transmisión del dominio (*vid*. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1997), generando tan sólo 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*. Sentencias de 7 de febrero de 1985 y de 29 de mayo de 1997). Cuando el párrafo segundo del artículo 1462 del Código Civil exceptúa de la tradición instrumental el pacto en contrario, no se refiere al pacto excluyente del traspaso posesorio material de la cosa, sino al acuerdo impeditivo del hecho traditorio, pues la escritura pública puede equivaler a la entrega a los efectos de tener por realizada la tradición dominical, aun cuando no provoque igualmente el traspaso posesorio.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Albacete nº 1.

BIENES PRIVATIVOS: DTERMINACIÓN DE CUÁNDO UN BIEN ES PRIVATIVO.

La determinación del carácter privativo de un bien puede hacerse por estas tres vías: Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge. Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real, enunciado con carácter general en los artículos 1347.3.o del Código Civil. La regulación que del régimen económico-matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad. El propio artículo 1.355 –al

permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1.323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1.355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Este centro directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020 y 15 de enero de 2021). Como puso de relieve este centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral: Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

A la vista de los términos de la calificación impugnada, ésta debe ser revocada. En el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo de la mitad indivisa de la finca comprada por la esposa, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicha participación –mediante aplicación directa del principio de subrogación real– por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Y la onerosidad del negocio entre los cónyuges resulta de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura, habida cuenta de la manifestación vertida por los cónyuges a los únicos efectos de lo dispuesto en

el artículo 1358 del Código Civil, antes transcrita, de modo que, no obstante esta confesión de privatividad a estos limitados efectos –*inter partes*–, la atribución de privatividad tiene, *erga omnes*, carácter oneroso y así resultará de su inscripción en el Registro.

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Sabiñánigo.

INMATRICULACIÓN: DEBE TRATARSE DE FINCA NO INSCRITA CON ANTERIORIDAD.

La inmatricuaclión tiene como presupuesto el que la superficie no conste ya inscrita con anterioridad.

Al inscribir un proyecto de equidistribución, como ha ocurrido en el caso que nos ocupa, se procede, en primer lugar, a la inmatriculación de las fincas de origen que no estuvieran previamente inmatriculadas, con la rectificación de la extensión superficial y demás datos descriptivos precisos hasta que queden correctamente descritas e inscritas. Queda acreditado, o al menos hay indicios más que fundados de que así sea, que no quedó una porción de 60 metros cuadrados sin aportar a la reparcelación y sin inmatricular, sino que toda la finca revertida, con una superficie real de sólo 150 metros cuadrados y no de 210 metros cuadrados como decía por error el título reversional, consta ya inmatriculada como aportada a la reparcelación.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: COMPETENCIA TERRITORIAL DE UN AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con la interpretación adecuada del art. 8 de la Ley de Haciendas Locales, la competencia del ayuntamiento se extiende a todo lo relativo al embargo de bienes radicantes fuera de su término municipal.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas, Resolución de 28 de junio de 2011 (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), que la calificación registral de los documentos administrativos se extiende a la competencia del órgano administrativo (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario y doctrina sentada en las citadas Resoluciones de la Dirección General), y en este caso es correcta la actuación del registrador al pronunciarse sobre ella.

Este Centro Directivo en Resoluciones anteriores sobre la interpretación del artículo 8 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales ha matizado esta doctrina (vid. Resoluciones de 25 de mayo y 2 de junio de 2011), diferenciando entre actuaciones estrictamente ejecutivas, especialmente la realización forzosa del bien, donde seguirá en vigor la doctrina señalada, y las meramente declarativas, en las que se incluirá la providencia de apremio, diligencia de embargo y mandamiento de anotación pre-

ventiva, donde por razones de eficacia y economía procedimental –no cabe olvidar la tendencia legislativa a la supresión de trabas administrativas– debe reconocerse competencia al órgano de recaudación municipal, incluso respecto de bienes inmuebles sitos fuera de su término municipal (véase en este sentido la sentencia firme de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de diciembre de 2009 y Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2008).

Esta Dirección General, en su Resolución de 1 de junio de 2022, en relación con las anotaciones preventivas de embargo a favor del órgano de recaudación de la Diputación de Alicante, ha manifestado que «en definitiva, la práctica de esta nota marginal no es optativa, ni está sujeta a rogación, dada la significación que tiene en el procedimiento de ejecución (...)». En consecuencia, la expedición de la certificación de cargas, y su correspondiente reflejo registral mediante su nota marginal, deben incardinarse dentro del trámite procesal del embargo.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Denia nº 2.

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

Existiendo dudas sobre la identidad de la finca fundadas en la controversia existente entre los titulares registrales colindantes, no cabe inscribir la base gráfica de la finca.

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

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».

Ciertamente, la mera oposición de un 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. Pero, cuando la oposición la formula no un 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.

Constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, y que si bien no tiene tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, sí que la aporta ahora, como georreferenciación catastral, en el trámite de alegaciones con oposición, para que quede precisada cuál es la concreta invasión que alega.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Logroño nº 2.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CANCELACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS INSCRITOS CON POSTERIORIDAD A LA HIPOTECA.

Después de hacer un análisis de la situación de los arrendamientos urbanos en casos de ejecución hipotecaria, se concluye que en el caso concreto no cabe la cancelación de los inscritos después de la hipoteca porque el mandamiento de cancelación solo ordena que se cancelen determinadas anotaciones, y no los citados arrendamientos.

Respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamien-

to tras la adjudicación de la finca. Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la inscripción de hipoteca o a la anotación de embargo que se ejecuta.

Ha de tenerse en cuenta que la doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda suscritos antes de entrar en vigor (6 de junio de 2013) la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, como ocurre en el supuesto de este recurso. Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos suscritos antes del día 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La doctrina antes expuesta en relación con la interpretación de los artículos 7.2 y 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, se ha visto necesariamente afectada por la nueva reforma de dichos preceptos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que ha dado lugar a la nueva redacción del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (como es, en cuanto algunas fincas, el caso del presente expediente), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

El mandamiento de cancelación de cargas expedido en un procedimiento de ejecución hipotecaria, purga la existencia de los derechos de cualquier clase que fueren anotados o inscritos en el historial registral de la finca hipotecada con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que ha dado lugar a la adjudicación judicial, lo que, en este supuesto, debería incluir las inscripciones de los arrendamientos enunciados, al ser posteriores a la inscripción de hipoteca y no estar incluido entre los supuestos de excepción. En el presente supuesto, en el mandamiento de cancelación de cargas librado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Logroño, no solo no ordena de forma expresa que las inscripciones de arrendamiento deban cancelarse, 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 de dominio y cargas; 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». En tal eventualidad, en aplicación

de los principios de rogación y cumplimiento de las resoluciones judiciales en sus propios términos, 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.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Madrid nº 18.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

A la vista de la actual doctrina del Centro Directivo sobre los requisitos que han de cumplirse en los casos de procedimientos judiciales dirigidos contra la herencia yacente (doctrina basada en la STS de 9 de septiembre de 2021), en este caso no se ha acreditado adecuadamente con los documentos que el registrador pudo analizar al hacer su calificación.

Antes de entrar en el fondo del recurso cabe señalar que según reiteradísima doctrina hipotecaria, 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.

Respecto a la facultad de calificación del registrador respecto de lo documentos judiciales, ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. 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 septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

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: – 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. – que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada, resulta que por el Juzgado se ha efectuado una averiguación razonable respecto de la existencia de posibles herederos y solo cuando estos trámites han resultado infructuosos se ha procedido a la notificación edictal. Pero la documentación de la que resulta lo anterior no ha podido ser tenida en cuenta por el registrador a la hora de emitir su calificación como se ha hecho constar anteriormente.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 26 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Astorga.

TÍTULO FORMAL: REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE UN DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMA ELECTRÓNICA. DOBLE INMATRICULACIÓN: DEBE EL REGISTRADOR APRECIAR SU EXISTENCIA.

Se explica cómo ha de realizarse la presentación de los documentos privados por vía electrónica. Por otro lado, se reitera que en el procedimiento de doble inmatriculación es necesario que el registrador emita su juicio inicial sobre la existencia de esta situación.

En cuanto al primero de los defectos, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.a y 193.4.a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador. En este caso la identidad del firmante está acreditada por el uso de una firma electrónica avanzada o con firma electrónica cualificada, lo cual podría ser válido, según entendió la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 4 de julio de 2013 y 23 de enero de 2018 Sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la Resolución de 23 de enero de 2018, sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel.

En consecuencia, la instancia privada es título hábil para iniciar el expediente de subsanación de la doble inmatriculación y conforme lo expuesto anteriormente, al constar extendida con firma electrónica la presentación debió efectuarse a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la Sede Electrónica de los Registradores. Por ello, en este supuesto, debió denegarse la presentación

de la instancia. No obstante, una vez fue presentada erróneamente, la calificación efectuada, como indica la recurrente, adolece de falta de claridad al señalar por un lado, que la firma de la instancia no es una firma electrónica reconocida a efectos de presentación en el Registro de la Propiedad por no poder verificarse la autenticidad de la misma, y por otro, invocar en apoyo de dicho defecto el principio de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria que como se ha dicho anteriormente no es exigible en este caso.

En cuanto al segundo de los defectos, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 y 30 de octubre de 2020, reflejada en otras posteriores, por la cual, la primera actuación del registrador en el caso del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, 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 supuesto de este expediente, la registradora en la nota de calificación, expone sucintamente que, examinada la descripción de las tres fincas, según resulta de los folios registrales y las representaciones gráficas de las mismas, 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.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2022).

Registro de Benalmádena nº 2.

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

La viuda del finado ha de intervenir en la partición hereditaria en su condición de legitimaria, con independencia de que se le haya legado el usufructo universal de los bienes.

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». Respecto del cónyuge viudo, este Centro Directivo ha afirmado que, por ser legitimaria, es necesaria su intervención en la partición hereditaria (Resoluciones de 22 de febrero y 31 de octubre de 2018), 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.

Todas las razones anteriores conducen a la confirmación de la calificación impugnada, toda vez que, como se ha indicado anteriormente, en casos como el presente 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, posición que en este caso ocupa, sin ningún género de dudas, la viuda del finado como legitimaria, sin que a ello constituya obstáculo el hecho de que el testador haya ordenado en favor de ésta un legado de usufructo de dos bienes concretos de la herencia.

Por último, respecto de las alegaciones de la recurrente sobre el hecho de que la misma escritura calificada se haya inscrito en otros registros de la Propiedad, cabe recordar que, como ha reiterado esta Dirección General, 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.

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Corcubión-Muros.

HERENCIA: PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.

Para inscribir la adjudicación hereditaria o los legados de bienes que eran gananciales, es preciso que con carácter previo se realice la liquidación de la sociedad de gananciales con intervención de los herederos de ambos cónyuges.

La primera causante instituye a su esposo que hereda la totalidad de los bienes, si bien este, no hace manifestación de herencia ni liquida la sociedad de gananciales; el viudo, segundo causante, en su testamento no instituye herederos por lo que se abre la sucesión intestada de la que resulta heredera su hermana; como consecuencia de todo eso, los legados y disposiciones hechas sobre bienes privativos suyos surten totales efectos, pero los gananciales están pendientes de su liquidación, lo que pudiendo haberlo hecho el viudo en vida, no realizó; en la escritura de manifestación de herencia otorgada por la heredera del viudo, se liquida la sociedad de gananciales sobre los bienes que esa se adjudica –distintos de la finca legada–, pero resulta ser una liquidación parcial –como reconoce el recurrente– y queda pendiente la liquidación de algunos bienes sobre los que se ha ordenado legado. Ahora, se otorga la entrega mediante toma de posesión de uno de los legados ordenados por el testador y, aun cuando la legataria está autorizada para tomar posesión por sí misma, siendo ganancial la finca, se hace necesaria la liquidación parcial. La cuestión es, si con la expresión hecha por la heredera «(...) previa liquidación de la sociedad conyugal y adjudicación a este de la herencia de su esposa (...) Hace constar la otorgante que los legatarios expresados en el testamento dicho han tomado posesión de sus correspondientes legados en documento otorgado con anterioridad», puede considerarse liquidada la sociedad de gananciales con respecto de esa finca.

Con la liquidación de la sociedad de gananciales no se hace sino fijar el haber que –después de pagar a los acreedores y, en su caso, a los propios cónyuges– ha de ser atribuido por mitad a los cónyuges o sus herederos (vid. artículo 1344 del Código Civil). Por ello, en caso de fallecimiento de alguno de los cónyuges, con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales. En definitiva, falta el título de adjudicación de la herencia de la primera causante a favor del viudo, que de haber sido aceptada tácitamente la herencia, no se ha aportado; y de no haber sido aceptada y transmitirse el «ius delationis», implica falta de liquidación de la sociedad de gananciales sobre la finca que se transmite, pues la que se practicó en la herencia otorgada por la heredera abintestato, fue parcial sobre otras fincas. Ahora, para esta liquidación de gananciales se hace preciso el consentimiento de la heredera del testador. Por tanto, debe confirmarse este defecto señalado.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Illescas nº 1.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE LOS ADQUIRENTES: DEBE ESPECIFICARSE SI ES EL RÉGIMEN LEGAL SUPLETORIO O EL PACTADO EN CAPITULACIONES.

Aunque la regla general exige que se especifique si el régimen de gananciales es el legal supletorio o el pactado por los cónyuges adquirentes, en el presente caso puede deducirse que es el legal por haberse especificado que los dos esposos son de vecindad común.

Las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades.

Como ha afirmado esta Dirección General, el régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio (en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional) o uno de los posibles regímenes convencionales. En caso de que las expresiones vertidas en la escritura relativas al régimen matrimonial no establezcan claramente el carácter legal o paccionado del mismo, no se puede presumir que la falta de referencia concreta a dicho carácter implique que el régimen es el legal vigente en el lugar del otorgamiento.

Ciertamente, la precisión técnica es siempre exigible en todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), por lo que deben evitarse expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas. No obstante, aunque en el concreto supuesto de este expediente la especificación de que el régimen de gananciales de los compradores es el legal supletorio habría evitado las dudas planteadas en la calificación registral, debe tenerse en cuenta que se explicita dicho régimen económico del matrimonio en dos partes de la escritura. En primer lugar, en la comparecencia e intervención, en la que se expresa, además, que son de vecindad civil común. En

segundo lugar, en la parte dispositiva de la escritura, en la que se expresa que «compran y adquieren en pleno dominio, con carácter ganancial». En consecuencia, debe admitirse que el notario, en esa labor de indagación sobre el régimen económico matrimonial, ha llegado a la conclusión indubitada sobre cuál sea éste, de suerte que, más allá de la literalidad, debe entenderse que por las expresiones empleadas se trata de un régimen legal de gananciales y no precisa de otra consideración.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Valencia nº 8.

COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.

Se analiza el concepto de disolución de comunidad y se diferencia de los casos en los que hay una transmisión de cuota por parte de alguno de los comuneros.

El debate sobre la naturaleza jurídica de la extinción de la comunidad ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1995 afirma que la extinción de comunidad requiere como presupuesto básico que actúe sobre la totalidad del objeto a que la comunidad se refiere (cfr. artículo 400 y siguientes del Código Civil). La extinción de la comunidad «stricto sensu» termina con la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero que se adjudica el bien o cada una de las porciones materiales que resulten de su división. El pretendido negocio de «extinción parcial» de comunidad, no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta.

Cada comunero puede enajenar y gravar su cuota libremente (cfr. artículo 399 del Código Civil) a un extraño o a otro de los comuneros, con la singularidad en este último caso de que el resto de los comuneros no podrán ejercitar el derecho de retracto que prescribe el artículo 1522 del Código Civil. Si el adquirente está casado y su régimen es de comunidad, la participación indivisa tendrá el régimen jurídico que corresponda en función de la naturaleza de la contraprestación y deberá exigirse, en su caso, el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge con arreglo al artículo 51.9.a a) del Reglamento Hipotecario; serán necesarias las oportunas autorizaciones judiciales si el enajenante es menor o con discapacidad, etc.

La extinción de la comunidad o es total o no es tal. Sin embargo, esta última afirmación, a su vez, ha sido matizada, o aclarada en cuanto a su alcance, posteriormente por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 4 de abril de 2016 y 2 de noviembre de 2018, afirmando lo siguiente: «A la vista de esta doctrina, si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto

tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución».

Por otra parte, desde el punto de vista de los efectos, prescindiendo de la polémica sobre si la división de la cosa común constituye o no un acto traslativo o dispositivo, o de mero desenvolvimiento del propio derecho originario del comunero que permite la concreción de la cuota sobre un bien individual o una porción material de un bien concreto (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1982, 12 de abril de 2007 y 25 de febrero de 2011, y Resoluciones de 14 de diciembre de 2000, 26 de abril de 2003, 19 de mayo y 26 de julio de 2011), lo cierto es que el adjudicatario de la cosa o de la porción material correspondiente no puede invocar el título de esta adjudicación como adquisición susceptible del amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sino que dicho título lo será el mismo que dio origen a la propia situación de comunidad (contrato, legado, usucapión, etc.), ni es tampoco la división título apto para ganar la usucapión ordinaria.

El supuesto del presente expediente se aproxima a uno de los que este Centro Directivo ha calificado de disolución de comunidad, según lo antes expresado («d) En una comunidad sobre un solo bien, los titulares de algunas de las cuotas, pero no de todas, entre ellos se adjudican las cuotas de que son titulares, recibiéndolas uno o varios de ellos que compensan en metálico a los demás»). Lo que ocurre es que existe una diferencia que debe considerarse determinante, toda vez que en este caso el acuerdo de disolución no es tomado por todos los copropietarios sino sólo por algunos. Por ello, debe entenderse que, más que disolución parcial de comunidad –en sentido impropio– y aunque como consecuencia del negocio documentado se reduce el número de comuneros, existe en puridad una venta o cesión onerosa por precio en dinero de una cuota indivisa, lo que tiene trascendencia, entre otros extremos antes referidos, para determinar el carácter ganancial y no privativo de la cuota adjudicada.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Fuengirola nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: OBJETO.

Se considera anotable la demanda que pretende que se dé cumplimiento a un acuerdo de venta y se culmine con el otorgamiento de la correspondiente escritura.

La Sentencia de nuestro Tribunal Supremo número 828/2008, de 22 de septiembre, afirma que: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.o LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurran todas las exigencias de los principios de buena fe (art. 34 LH) y legitimación (art. 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irreivindicabilidad anudados a tal posición jurídica».

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales.

Como señala el Auto del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 26 de mayo de 2020, dictado en un caso similar al presente, «en este caso se aprecia la concurrencia de los requisitos necesarios para la adopción de la medida solicitada. Se trata de anotar en el Registro de la Propiedad la demanda en la que la comunidad de propietarios ejercitó contra los demandados, una acción de condena a demoler parcialmente una obra realizada» sin consentimiento de aquélla. No puede negarse la trascendencia real de dicha pretensión, al tratarse de una acción relativa a la determinación de las características físicas del bien objeto del derecho real inscrito (artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria (...)».

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente y tal y como resulta de la propia nota de calificación, la demanda va dirigida al cumplimiento de un contrato entre actor y demandada, contrato que de cumplirse del modo pactado había de finalizar con la entrega de la vivienda y pago del precio propios de un contrato de compraventa (artículo 1445 del Código Civil). Según resulta del expediente el contrato objeto de la demanda se encuentra en una fase inicial pues la parte actora ha entregado una cantidad en concepto de arras o reservas y de acuerdo con sus previsiones debe producir, a medida que se vayan desarrollando, la firma de un contrato privado de compraventa y, con posterioridad, de una escritura pública, escritura que, de estimarse la demanda, debe producir el efecto traditorio propio de su autorización (artículo 1462 del Código Civil). El recurso debe ser estimado pues la medida protectora que la anotación preventiva provee al actor se acomoda con las afirmaciones contenidas en los considerandos anteriores. Con independencia de cuales sean los pronunciamientos concretos que una eventual sentencia estimatoria contenga, lo que queda fuera de duda es que la pretensión ejercitada no se limita a la obtención de un mero título privado que proporcionase legitimación para una ulterior acción (artículo 1279 del Código Civil), sino que va dirigida a la obtención de un título traditorio pleno como es la escritura pública.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Marbella nº 4.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Una escritura de modificación de estatutos para prohibir el destino de las viviendas a alquiler turístico es un claro caso de escritura que carece de cosa valuable.

Conforme a los arts. 254 y 255 LH la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación)

y la suspensión de la calificación del documento. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

En base a lo expuesto, el defecto no puede ser confirmado. Ciertamente, la determinación de cuándo tiene por «objeto cantidad o cosa valuable» puede resultar compleja, y así se constata en la existencia de múltiples resoluciones en el ámbito administrativo y judicial sobre la cuestión. Pero en el presente caso, limitada la modificación estatutaria en los términos expuestos en el primer fundamento de Derecho, parece claro que estamos ante uno de los supuestos previstos anteriormente en el que no es necesaria su presentación en la oficina liquidadora, copia de escritura que no tenga por objeto cantidad o cosa valuable.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Martorell nº 2.

HERENCIA: LEGÍTIMA DEL VIUDO Y SU CONMUTACIÓN.

Se analiza las posibilidades de conmutación de la legítima del viudo y se recuerda la necesidad de la intervención de este en la partición de la herencia del causante.

El artículo 834 del Código Civil dispone que el cónyuge viudo no separado legalmente o de hecho, si concurre a la herencia con hijos o descendientes, tiene derecho al usufructo del tercio destinado a mejora. No obstante, el artículo 839 del mismo Código atribuye a los herederos la facultad de conmutación de la cuota legal usufructuaria del cónyuge mediante la asignación de una renta vitalicia, los productos de determinados bienes o un capital en efectivo, debiendo proceder de mutuo acuerdo o, en su defecto, por virtud de mandato judicial. Si bien el ejercicio de la facultad de conmutar compete a los herederos, con posibilidad de escoger la modalidad de la conmutación, ésta requiere el consentimiento del cónyuge viudo en relación con

la valoración de su derecho y la concreción de los bienes afectos a su pago.

Por otra parte, el segundo párrafo del artículo 839 prevé como garantía del cónyuge viudo, mientras la legítima no se haga efectiva, la afección al pago de la misma de todos los bienes integrantes de la herencia, de manera que, una vez se haga efectiva la conmutación, ya no resulta de aplicación esta garantía. En definitiva, es necesaria la intervención del cónyuge viudo en la escritura de aceptación y partición del causante, no pudiendo llevarse a cabo el otorgamiento de forma unilateral por los herederos.

En los casos de partición realizada por el contador-partidor, se ha interpretado por la doctrina, que, como regla general, no puede decidir por sí solo la conmutación; por excepción, lo puede hacer si el causante la impone o le faculta expresamente; si lo ha hecho indicando el medio solutorio, en el contador deberá proceder a la conmutación con ese medio; si se limita a autorizarla o a indicarla simplemente, sin especificar la prestación sustitutoria, el contador deberá cumplir lo ordenado en el testamento, quedando a salvo el derecho del cónyuge supérstite o de los herederos para reclamar, caso de perjuicio para sus derechos legitimarios. También se ha interpretado que la conmutación ordenada por el testador vincula a los herederos, lo que es indudable si los herederos obligados son voluntarios, o, aunque sean forzosos, si la legítima ha de pagarse con cargo a la parte libre y ésta se deja también a aquéllos. En definitiva, el cónyuge viudo, como heredero forzoso, debe consentir dicha partición, según reiterada jurisprudencia y la postura de esta Dirección General.

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Madrid nº 3.

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DESTINADAS A ALQUILER TURÍSTICO.

Se recuerda nuevamente el alcance de la disposición recogida en el apartado 12 del art. 17 de la LPH respecto de los pactos estatutarios limitativos del destino de las viviendas a alquiler turístico.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces.

No obstante, 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 de índole turística de las viviendas.

Esta Dirección General ha entendido que esa norma introducida en la Ley sobre propiedad horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019 es aplicable a los acuerdos sobre 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 la vivienda, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional. Igualmente, ha puesto de relieve que, al permitir dicha norma limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Dolores.

PARCELACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

El procedimiento previsto en el art. 80 del RD 1093/1997 no es imprescindible seguirlo, especialmente en un caso en el que el registrador aprecia de manera evidente la vulneración del régimen de las unidades mínimas y no se alega ninguna de las excepciones del art. 25 de la Ley 19/1995.

La mención que se hace en el citado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 (norma, por tanto, meramente reglamentaria y necesariamente subordinada a la ley) sobre atribución de competencias a órganos administrativos para dictar resoluciones declarativas de la nulidad de actos civiles (de segregación o división de terrenos de propiedad privada) debe entenderse en sus justos límites. En este sentido es la ley la que declara nulo y sin efecto alguno el acto o contrato que realiza el fraccionamiento prohibido (infringiendo la unidad mínima de cultivo), y que esta nulidad no responde a la falta de elementos esenciales del negocio, sino a la vulneración de una prohibición legal expresa (cfr. artículo 6.3 del Código Civil), norma prohibitiva que tiene como presupuesto de aplicación la concurrencia del supuesto de hecho que contempla que es el de la ilicitud del objeto (finca inferior a la unidad mínima de cultivo). Ahora bien, la apreciación de la concurrencia de este supuesto de hecho depende de circunstancias fácticas extradocumentales (...) El hecho de que estos elementos dependan de factores cuya apreciación en la práctica pueda requerir la intervención y valoración de técnicos y el examen de circunstancias factuales es lo que justifica que, dependiendo la validez civil del acto de tales factores, el reiterado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 articulase como fórmula para resolver el problema de la calificación de tales títulos la de la reiterada comunicación por parte del registrador a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma (...) Pero (...) no puede afirmarse que la resolución administrativa de declaración de nulidad prevista en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 constituya un elemento formal y material-

mente constitutivo, "ad substantiam", de dicha nulidad, por lo que no cabe realizar una suerte de interpretación "a contrario sensu" pretendiendo que en caso de omisión de dicha resolución expresa y formalmente declarativa de tal nulidad el acto de fraccionamiento infractor de la prohibición del artículo 24 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias quedaría sanado o convalidado.

Por tanto, y por todo lo expuesto y razonado, no es necesario que el registrador efectúe comunicación a la Administración agraria ni que espere respuesta de ésta sobre si concurre o no una excepción que ni siquiera se invoca, sino que la nulidad de pleno derecho de la división inferior a la unidad mínima de cultivo ha de ser directamente calificada por el registrador como nula, por imperativo legal.

La segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del Código Civil.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Alhama de Murcia.

DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA. INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFRENCIACIÓN DE LA FINCA: CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS.

Aunque es exigible la autenticidad y firmeza de las resoluciones judiciales para su inscripción, en este caso el título nace directamente del acuerdo de las partes plasmado en escritura.

Como señala el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado. Las resoluciones firmes pasan en autoridad de cosa juzgada y el tribunal del proceso en que hayan recaído deberá estar en todo caso a lo dispuesto en ellas». Pero en el caso que nos ocupa, el título en cuya virtud se pretende la práctica de los asientos registrales no es una sentencia, sino una escritura pública, otorgada voluntariamente por las partes que intervinieron en el procedimiento judicial que culminó con la sentencia que se cita en la escritura, y por tanto, aunque es cierto, como señala el registrador, que no consta acreditada la autenticidad ni la firmeza de la sentencia que se cita en la escritura y supuestamente se incorpora a ella, también lo es, como señala el notario autorizante y ahora recurrente, que no es necesaria tal acreditación «puesto que dicha sentencia no está supliendo la voluntad de las partes actuantes, sino que le sirve de causa».

En cambio, sí ha de ser confirmado el otro defecto, relativo a que en el otorgamiento de la escritura complementaria ya no intervienen las partes interesadas, sino sólo el técnico, a fin de exhibir al notario un nuevo CD «que sustituye al inicialmente exhibido» en el otorgamiento de la primera escritura, por lo que no consta la aceptación de las nuevas coordenadas por los interesados.

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Lepe.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A PRACTICARLO.

Se reitera la doctrina sobre las causas de denegación del asiento de presentación y la posibilidad de plantera recurso gubernativo frente a esta negativa.

Este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Torredembarra.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INCIDENTE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PROCEDIMIENTOS INICADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 1/2013.

Se concluye que, de forma excepcional, en ejecuciones hipotecarias iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, el incidente de impugnación por abusividad de la propia ejecución será eficaz incluso frente a terceros adquirentes, siempre que estos hayan sido parte en dicho incidente a efectos de tracto sucesivo.

Como ya señalaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de junio y 27 de septiembre de 2022, la cuestión relativa al control del carácter abusivo de los pactos contenidos en un contrato que ha dado pie a un procedimiento de ejecución y su relación con los efectos de la cosa juzgada de las resoluciones judiciales firmes dictadas en dicho procedimiento, ha sido enormemente controvertida. Así, en su reciente Sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, el Tribunal ha sentado una serie de conclusiones que son de especial relevancia para este tema: En primer término, se reconoce la posibilidad, con ciertas condiciones, de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun

después de haber concluido por resolución firme: «los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una legislación nacional que, debido al efecto de cosa juzgada y a la preclusión, no permite al juez examinar de oficio el carácter abusivo de cláusulas contractuales en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria ni al consumidor, transcurrido el plazo para formular oposición, invocar el carácter abusivo de tales cláusulas en ese procedimiento o en un procedimiento declarativo posterior cuando el juez, al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria, ya ha examinado de oficio el eventual carácter abusivo de dichas cláusulas pero la resolución judicial en que se despacha ejecución hipotecaria no contiene ningún motivo, siquiera sucinto, que acredite la existencia de tal examen ni indica que la apreciación efectuada por dicho juez al término de ese examen no podrá ya cuestionarse si no se formula oposición dentro del referido plazo. Pero, por otro lado, deja siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes ajenos a la relación contractual del préstamo hipotecario: «los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una legislación nacional que no permite que un órgano jurisdiccional nacional, actuando de oficio o a instancias del consumidor, examine el eventual carácter abusivo de cláusulas contractuales cuando se ha ejecutado la garantía hipotecaria, se ha vendido el bien hipotecado y se han transmitido a un tercero los derechos de propiedad sobre dicho bien, a condición de que el consumidor cuyo bien ha sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria pueda hacer valer sus derechos en un procedimiento posterior con el fin de obtener la reparación, en virtud de la citada Directiva, de las consecuencias económicas resultantes de la aplicación de cláusulas abusivas.

El Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de la Sala Primera 414/2015, de 14 de julio, ha afirmado sobre el particular que: «En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

Ahora bien, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, introdujo como causa de oposición a la ejecución hipotecaria el carácter abusivo de las cláusulas del contrato, utilizable siempre que no se hubiere entregado la posesión material de la finca al adjudicatario. En consecuencia, en relación al control a instancia de parte en las ejecuciones hipotecarias iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, puede concluirse que el mismo se puede producir en cualquier momento del procedimiento, con el límite efectivo del lanzamiento físico de los ocupantes de la vivienda hipotecada, previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en

aquellos supuestos en los que tenga derecho a plantear el incidente extraordinario de oposición de acuerdo con lo previsto en las citadas disposición transitoria cuarta, apartado 2, de la Ley 1/2013 en relación con la disposición transitoria tercera, apartado 1, de la Ley 5/2019. Se trata de una excepción que sí afectaría, por disposición legal expresa, al tercer adquirente de la finca hipotecada, y al que se refirió la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14 –Banco Primus–.

En el supuesto objeto de este recurso el procedimiento hipotecario se inició en el año 2011 y el decreto de adjudicación es del año 2015, por lo que el denominado recurso extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas previstas en el apartado cuarto del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 y disposición transitoria tercera de Ley 5/2019), incluso con efectos si la finca estuviere inscrita a favor de terceros (si hubieran sido parte en el incidente procesal), sería aplicable pues concurren también las demás circunstancias necesarias para ello: falta de entrega de la posesión de la finca al adquirente, nulidad por abusiva que la cláusula de vencimiento anticipado, y no ejercicio anterior del incidente extraordinario de oposición.

Sin embargo, según consta en los documentos judiciales aportados al expediente y que fueron objeto de la calificación registral recurrida, el citado incidente solo se siguió contra la sociedad ejecutante y extitular registral de la hipoteca, «LSF 7 Silverstone, S.A.R.L.», pero no contra la entidad adjudicataria y titular registral de la finca, «Propiedades Residenciales, S.L.», por lo que ésta no ha sido parte en el citado incidente extraordinario de oposición, existiendo un problema registral de falta de legitimación y de tracto sucesivo (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Esa circunstancia no se ve alterada por la aportación en este recurso de un testimonio de diligencias complementarias, que tuvo su origen, precisamente, en la calificación registral negativa, y en la cual se incorporan una diligencia de ordenación por la que se requiere a la entidad adquirente «Propiedades Residenciales, S.L.» «a fin de manifestar si solicita que se deje sin efecto la adjudicación a su favor y la posterior inscripción», y un escrito, firmado por la representación procesal de dicha sociedad adquirente, interesando «se deje sin efecto la adjudicación a su favor y su posterior inscripción». Esa documentación no puede ser tomada en consideración en este recurso, en base a los dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de El Campello.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: NOTIFICACIONES.

El registrador ha de comprobar que el notario ha realizado las notificaciones preceptivas previstas en el art. 203 de la LH.

El art. 203.1 de la LH dispone así de manera imperativa qué notificaciones debe hacer el notario –y debe comprobar el registrador– en la tramitación de este expediente. Tales notificaciones constituyen un trámite esencial del procedimiento, evitando que se generen situaciones de indefensión y siendo asimismo especialmen-

te importantes si se tiene en cuenta que la inmatriculación por esta vía no produce la suspensión de efectos respecto de terceros durante dos años, a diferencia de lo que ocurre con otros medios inmatriculadores.

Si bien la regla general es la necesidad de que se verifique la notificación a «(...) aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral (...)» sin distinción de que acredite la procedencia de los bienes mediante documento público o privado, sin embargo, en el concreto supuesto de este expediente, se da la circunstancia de que las personas de quienes procedían los bienes, y titulares catastrales, donaron la finca el mismo día, 27 de enero de 2022, que la fecha de inicio del expediente de inmatriculación notarial, con el número de protocolo, 84, inmediatamente anterior al número de protocolo de inicio del expediente notarial, 85. Todas estas circunstancias conducen a la presunción de que la persona de quien proceden los bienes, padres de quien inicia el expediente notarial de inmatriculación, tenían conocimiento de la iniciación del expediente, por lo que el defecto ha de ser revocado en los términos en que ha sido redactado.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de San Clemente.

INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIOI: DUDAS SOBRE LA PREVIA INMATRICULACIÓN PARCIAL DE LA FINCA.

El registrador ha de rechazar la inmatriculación conforme al 206 LH si comprueba que la finca a inscribir ocupa parte de otra ya inmatriculada.

El registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

La nota de calificación, ahora recurrida, detalla los motivos por los que la registradora aprecia que el camino que se pretende inmatricular atraviesa la finca registral 1.932, existiendo, por tanto, coincidencia de parte de dicha finca registral y pudiendo existir doble inmatriculación, al reconocerlo también el documento presentando a inscripción al señalar que este bien afecta a la finca registral número 1.932, ya que se reflejan las parcelas 23, 41 y 93 del polígono 25. En todo caso, el principio registral de legitimación, supone que dicho asiento de la finca registral 1.932 está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Inca nº 1.

MEDIDAS DE APOYO A LA DISCAPACIDAD: ACREDITACIÓN DE DICHAS MEDIDAS.

Se aclara la aplicabilidad al ámbito de la intervención de tutores y curadores de la doctrina del art. 98 de la Ley 24/2001, aunque se exige que dichas medidas consten previamente inscritas en el Registro Civil.

La cuestión planteada respecto del primero de los defectos impugnados, en lo relativo a la necesidad de aportar la sentencia de incapacitación, debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente, especialmente las de 14 de septiembre de 2004, 17 de enero de 2011 y 1 de junio de 2021, relativas ambas a la reseña por el notario de documentos judiciales acreditativos de la representación alegada por tutores y al juicio de suficiencia sobre las facultades representativas emitido por el notario autorizante de la escritura calificada. Examinado el título calificado en este caso se observa en el mismo una especialidad consistente en que la reseña se efectúa de un testimonio de un auto judicial, sin que pueda negarse a tal documento el carácter de auténtico. Asimismo, debe considerarse que la reseña está hecha con corrección, pues en la misma se indica el tipo de resolución, el Juzgado del que proviene, su fecha y la circunstancia de haberla tenido el notario a la vista. Cabe añadir, además, que en el presente caso no se trata de una calificación de documentos judiciales sino de un documento público notarial en el que se reseñan los datos identificativos de la resolución judicial. También contiene el juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales.

Sentada la necesidad de previa autorización judicial del acto dispositivo (renuncia a la herencia), y dado que la misma se ha producido y ha sido reseñada en la forma expuesta por parte del notario en el título calificado, quien también ha testimoniado en relación la parte dispositiva del auto en que consta la autorización, procede analizar si tiene algún fundamento la exigencia (que se contiene en la calificación recurrida) de aportación de dicha resolución judicial. Si conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario (cfr., también, el artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, caso de que la resolución recaída fuera –directamente se entiende– inscribible en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público) la calificación por los registradores de los documentos judiciales se limita a la competencia del juez o letrado de la Administración de Justicia, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro, esto es acotando estricta y perfectamente los extremos que pueden ser sometido a calificación; si éstos –como ocurría en los casos de las referidas resoluciones de este Centro– aparecen perfectamente reseñados en la escritura y están por tanto bajo la fe notarial, no se alcanza a ver qué razón puede existir para introducir una obligación adicional de aportación de la resolución judicial cuyo contenido no deja lugar a dudas y ha cumplido la función de control de determinadas facultades que, en tanto que representante legal, competen a la titular de la patria potestad rehabilitada, por lo que la registradora cuenta con todos los elementos precisos para calificar la autorización judicial que da soporte al acto dispositivo (el objeto de la inscripción) realizado por la madre en nombre de su hijo representado.

Lo que ocurre es que en el presente caso la reseña y testimonio en relación del auto de autorización para la renuncia no contienen todas las circunstancias necesarias para estimarlos suficientes. En primer lugar, el notario afirma que la resolución judicial en cuestión autoriza a la madre compareciente para «aceptar» la herencia deferida a favor del hijo incapacitado, no para renunciarla que es lo que se formaliza en la escritura. Además, si bien es cierto que el notario autorizante identifica por Juzgado, procedimiento y fecha la referida resolución judicial, no hace transcripción, total o parcial, ni testimonio en relación, de forma que traslade los particulares necesarios para que en su calificación la registradora pueda analizar todos los extremos que prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, ni manifiesta la circunstancia de haberla tenido a la vista.

La doctrina posterior de este Centro Directivo en relación con la prueba del estado civil de las personas que otorguen actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que parte del criterio general de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil. Este criterio general aparece reforzado, además, en casos como el presente en que dicha inscripción en el Registro Civil no sólo tiene efectos probatorios y de legitimación (cfr. artículo 2 de la Ley del Registro Civil), sino también de oponibilidad frente a terceros. Así, en tales casos no se trata sólo de «probar» la incapacitación y el nombramiento de representante –curador o titular de patria potestad prorrogada o rehabilitada– del incapacitado, sino que, en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil, no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre de la persona con discapacidad por el representante sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la incapacitación derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en caso de que se inscriba la venta otorgada por el representante legal del incapacitado (o por éste con capacidad complementada por aquél) si el nombramiento del representante –por el motivo que sea– no llegara a inscribirse en el Registro Civil.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Miranda de Ebro.

CENSO ENFITEÚTECIO: CANCELACIÓN.

Para proceder a la consolidación de ambos dominios, útil y directo, y dado el carácter de auténtico dueño que tiene el dueño directo -según doctrina de esta Dirección General, antes expuesta- habrá que proceder, bien a la redención del censo enfitéutico, de conformidad con lo previsto en el artículo 1651 del Código Civil, bien a que se declare la prescripción del capital conforme a lo señalado en el reiterado artículo 1620, prescripción que exigirá, para su adecuado reflejo registral, la

resolución judicial oportuna que así lo declare.

En épocas más recientes donde se inicia una tendencia -caso de la legislación especial catalana- a hacer predominar al titular del dominio útil como verdadero propietario y a configurar el censo como un derecho real sobre finca ajena. Sin embargo, todavía hoy en día, con arreglo al Derecho común, aunque se configure la enfiteusis como dominio dividido, el correspondiente al dueño directo es el prevalente. Si bien es cierto, que la Ley 6/1990 de la Generalitat de Cataluña hace la interpretación contraria de la figura del censo enfitéutico, considerando como verdadero dueño al enfiteuta, esta interpretación no puede extenderse al Código civil, ya que se limita sólo a la enfiteusis en Cataluña, no existiendo en el territorio de Derecho común una norma que lleve a esa misma interpretación. Por tanto, en cuanto a esta primera cuestión, cabe concluir que verdadero dueño es el dueño directo y puede por tanto realizar actos dispositivos.

Siendo el titular del dominio directo en derecho común el verdadero propietario de la finca, y el censualista el titular del gravamen, sólo este podrá cancelarse por caducidad legal conforme al artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Fuera de ello sólo procederá la cancelación por redención del derecho conforme al Código Civil.

Del historial registral de la finca 1.249, reseñado anteriormente, resulta evidente que en el presente caso no se trata de una mención en sentido técnico, que deba ser objeto de purga en los libros del Registro conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria (o, atendiendo a la fecha de la misma, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley Hipotecaria, disposición invocada para cancelar el censo constituido en el año 1887 sobre la finca 1.250), sino que, por el contrario, el dominio directo ha sido objeto de inscripción especial y separada, tal y como reflejan las inscripciones 2.a, 3.a, 4.a, 5.a, 7.a y 8.a, en cada una de las cuales se inscriben las sucesivas transmisiones hereditarias del dominio directo.

El artículo 1620 del Código Civil declara la prescriptibilidad tanto del capital como de las pensiones de los censos, conforme a lo dispuesto en el Título XVIII del Libro IV del mismo cuerpo legal, resultando de los artículos 1963 y 1970 un plazo de treinta años para la prescripción del derecho al cobro del capital. De consumarse esta prescripción, y dado que carece de sentido la existencia de un censo sin pensión, el censatario o enfiteuta devendrá por mor de tal prescripción en titular del pleno dominio. Ahora bien, tal prescripción deberá estimarse, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en la correspondiente resolución judicial.

En consecuencia, para proceder a la consolidación de ambos dominios, útil y directo, y dado el carácter de auténtico dueño que tiene el dueño directo -según doctrina de esta Dirección General, antes expuesta- habrá que proceder, bien a la redención del censo enfitéutico, de conformidad con lo previsto en el artículo 1651 del Código Civil, bien a que se declare la prescripción del capital conforme a lo señalado en el reiterado artículo 1620, prescripción que exigirá, para su adecuado reflejo registral, la resolución judicial oportuna que así lo declare (cfr. Resoluciones de este Centro Directivo de 3 de diciembre de 2015, 8 de septiembre de 2016 y 18 de diciembre de 2017).

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Castellón nº 3.

RECONOCIMIENTO DE DOMINIO: EXPRESIÓN DE CAUSA.

El reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que a falta de negocio traslativo exige resolución judicial).

Este Centro Directivo ha insistido en numerosísimas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral. Sentado lo anterior, también se ha señalado por esta Dirección General en Resolución de 3 de diciembre de 2015 (siguiéndose el mismo criterio por las de 4 de octubre de 2016 y 3 y 27 de abril de 2017) que «es doctrina consolidada de esta Dirección General, que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley.

De acuerdo con la doctrina expuesta, es indudable que cuando la usucapión se declara judicialmente, aun habiéndose allanado una de las partes, no se trata un negocio abstracto ni un mero reconocimiento de dominio, sino de una adquisición con una causa, cual es la prescripción extraordinaria ganada por una de las partes intervinientes. Sin embargo, en el supuesto de este expediente tal declaración judicial no existe, sino que la rectificación se basa en un reconocimiento de dominio que recíprocamente formalizan las partes en la escritura calificada, por lo que, dado su carácter contractual, procede examinar el alcance de la declaración de las partes que alegan como causa de la transmisión dominical la posesión continuada basada en un error de las mismas.

En el presente caso, no se trata de poner en duda la existencia de los hechos, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende. Aun cuando no se ponga en duda la veracidad de lo que en ella declaran los interesados, no implica más que un reconocimiento por parte ellos del dominio de las fincas respectivas. Dicha declaración de verdad o de voluntad, que no es la cuestión, no puede tener el alcance que pretenden las recurrentes. No puede, por sí sola, servir para rectificar el Registro de la Propiedad por cuanto como ha reiterado este Centro Directivo, el reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que a falta de negocio traslativo exige resolución judicial).

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Sevilla nº 8.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL DE LA FINCA.

El principio de tracto sucesivo impide anotar un embargo acordado en un procedimiento dirigido contra persona distinta del titular registral.

Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

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 los titulares registrales en el momento de presentación del mandamiento calificado.

En cuanto a la alegación que realiza la recurrente, relativa al conocimiento por los titulares registrales de la existencia del procedimiento de reclamación de las deudas, lo cual a su juicio implica la ausencia de buena fe, constituye una presunción basada en circunstancias de hecho que excede de la calificación registral y, en cualquier caso, el conocimiento de la deuda y el hecho de adquirir las fincas con las hipotecas que las gravan, no implica que los titulares registrales actuales deban quedar excluidos de las actuaciones judiciales de las que resulta el embargo decretado, por el contrario lo que si se constata es su falta de intervención en él.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Alzira nº 1.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INCIDENTE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN PROCEDIMIENTOS INICADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 1/2013.

Se concluye que, de forma excepcional, en ejecuciones hipotecarias iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, el incidente de impugnación por abusividad de la propia ejecución será eficaz incluso frente a terceros adquirentes, siempre que estos hayan sido parte en dicho incidente a efectos de tracto sucesivo.

Como ya señalaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de junio y 27 de septiembre de 2022, la cuestión relativa al control del carácter abusivo de los pactos contenidos en un contrato que ha dado pie a un procedimiento de ejecución y su relación con los efectos de la cosa juzgada de las resoluciones judiciales firmes dictadas en dicho procedimiento, ha sido enormemente controvertida. Así, en

su reciente Sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, el Tribunal ha sentado una serie de conclusiones que son de especial relevancia para este tema: En primer término, se reconoce la posibilidad, con ciertas condiciones, de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber concluido por resolución firme: «los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una legislación nacional que, debido al efecto de cosa juzgada y a la preclusión, no permite al juez examinar de oficio el carácter abusivo de cláusulas contractuales en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria ni al consumidor, transcurrido el plazo para formular oposición, invocar el carácter abusivo de tales cláusulas en ese procedimiento o en un procedimiento declarativo posterior cuando el juez, al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria, ya ha examinado de oficio el eventual carácter abusivo de dichas cláusulas pero la resolución judicial en que se despacha ejecución hipotecaria no contiene ningún motivo, siquiera sucinto, que acredite la existencia de tal examen ni indica que la apreciación efectuada por dicho juez al término de ese examen no podrá ya cuestionarse si no se formula oposición dentro del referido plazo. Pero, por otro lado, deja siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes ajenos a la relación contractual del préstamo hipotecario: «los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una legislación nacional que no permite que un órgano jurisdiccional nacional, actuando de oficio o a instancias del consumidor, examine el eventual carácter abusivo de cláusulas contractuales cuando se ha ejecutado la garantía hipotecaria, se ha vendido el bien hipotecado y se han transmitido a un tercero los derechos de propiedad sobre dicho bien, a condición de que el consumidor cuyo bien ha sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria pueda hacer valer sus derechos en un procedimiento posterior con el fin de obtener la reparación, en virtud de la citada Directiva, de las consecuencias económicas resultantes de la aplicación de cláusulas abusivas.

El Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de la Sala Primera 414/2015, de 14 de julio, ha afirmado sobre el particular que: «En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

Ahora bien, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, introdujo como causa de oposición a la ejecución hipotecaria el carácter abusivo de las cláusulas del contrato, utilizable siempre que no se hubiere entregado la posesión material de la finca al adjudicatario. En consecuencia, en relación al control a instancia de parte en las ejecuciones hipotecarias iniciadas antes de la entrada en vigor de la

Ley 1/2013, puede concluirse que el mismo se puede producir en cualquier momento del procedimiento, con el límite efectivo del lanzamiento físico de los ocupantes de la vivienda hipotecada, previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en aquellos supuestos en los que tenga derecho a plantear el incidente extraordinario de oposición de acuerdo con lo previsto en las citadas disposición transitoria cuarta, apartado 2, de la Ley 1/2013 en relación con la disposición transitoria tercera, apartado 1, de la Ley 5/2019. Se trata de una excepción que sí afectaría, por disposición legal expresa, al tercer adquirente de la finca hipotecada, y al que se refirió la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14 –Banco Primus–.

Pero según consta en los documentos judiciales aportados al expediente y calificados, tal recurso extraordinario de oposición ya se interpuso en el año 2016 y no se sobreseyó el procedimiento, por lo que la situación del procedimiento, a los efectos que son objeto de este recurso, se rige por la normativa procesal y de protección de consumidores general. Así lo pone de relieve la propia sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alzira de 31 de enero de 2020 que señala que por la parte prestataria «no se ha promovido como tal el incidente extraordinario de oposición al que alude la parte ejecutante», pero que si procede volver a estudiar los efectos de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado a la luz de las nuevas Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, y del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019.

En el presente supuesto, debe tenerse en cuenta que la indicada finca fue aportada por el Banco de Sabadell a la sociedad «Promontoria Coliseum Real Estate SLU», aportación que fue objeto de la inscripción 14.a (de fecha 23 de enero de 2020) en virtud de escritura pública otorgada el 20 de diciembre de 2019. Posteriormente, la finca fue vendida a favor del propio ejecutante Banco Sabadell SA, transmisión que causó la inscripción 15.a (de fecha 11 de febrero de 2021), en virtud de escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2020, entidad que sí ha sido parte en los indicados incidentes procesales. La reinscripción de la finca a favor de los recurrentes determinaría, caso de admitirse, la nulidad de la aportación realizada por Banco de Sabadell a «Promontoria Coliseum Real Estate SLU» y de la posterior venta que se realiza por esta entidad a favor, nuevamente, de Banco de Sabadell, procediéndose a la restitución de las recíprocas prestaciones. Todo ello, junto con la determinación de si el Banco de Sabadell es un tercero y de si concurre o no el requisito de la buena fe, a los efectos de valorar si estamos ante un tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, escapan de la competencia del registrador en su función de calificación, quedando reservada al ámbito judicial, a lo que debe añadirse que en el mandamiento cancelatorio aportado no se hace expresa mención a la cancelación de estos asientos registrales. En el supuesto del presente expediente, existen asientos posteriores a la inscripción del decreto de adjudicación derivado de la hipoteca ejecutada y otros afectados por la resolución judicial, por lo que el examen de la situación de sus titulares ante la misma compete a la registradora de la Propiedad calificante.

En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, relativo a la necesidad de ordenar expresamente la reinscripción de los asientos que fueron cancelados, como consecuencia de la ejecución por ser posteriores a la hipoteca ejecutada, y de

que en el mandamiento conste que sus titulares han tenido la debida intervención en el incidente procesal de oposición. Con carácter general sería suficiente para la reinscripción de esos asientos cancelados como consecuencia de una ejecución hipotecaria que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento además de ordenar la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordenare también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día.

Sin embargo, sí se estima necesario que el registrador de la Propiedad notifique a los últimos titulares registrales de esos asientos revitalizados y, en su caso, a las autoridades judiciales, la operación registral realizada, de forma semejante a como establece el artículo 135 de la Ley Hipotecaria respecto de los asientos ulteriores que pueden afectar a una ejecución. Ahora bien, al igual que las operaciones registrales de inscripción de la adjudicación y cancelación de cargas son operación vinculadas, debe también entenderse que las operaciones registrales de cancelación de los asientos de cancelación de la hipoteca que dio lugar a la ejecución sobreseída y de las cargas posteriores a ella sólo podrán llevarse a cabo una vez canceladas las inscripciones de dominio resultante de la adjudicación acordada o de otra posterior, y necesariamente como consecuencia de dicha cancelación de la inscripción de dominio.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Madrid nº 29.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

No puede accederse a la rectificación de un asiento registral por la mera solicitud de quien considera que ha sido incorrectamente practicado.

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». Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40.d) de la misma ley determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

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).

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Torrox.

PARCELACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS: UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO.

No puede accederse a la inscripción de una segregación en suelo susceptible de ser considerado como rústico si incumple el régimen de las unidades mínimas de cultivo y así lo ha declarado además una resolución de la adsministración agraria.

Respecto al régimen de las unidades mínimas de cultivo de las fincas rústicas, los artículos 24 a 26 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, que constituyen legislación civil de aplicación plena al amparo del artículo 149.1.8.a de la Constitución, no definen la condición rústica determinante de su ámbito de aplicación. El vigente artículo 16.2 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, con carácter de norma básica estatal, establece que en el suelo en situación rural no sometido al régimen de una actuación de urbanización, «quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza». Por su parte, el artículo 21.2 señala que está en la situación básica de suelo rural: «[...] b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente». Dependerá de la respectiva legislación autonómica, y en concreto de su regulación del suelo urbanizable, determinar en qué supuestos éste debe considerarse sometido al cumplimiento de la normativa agraria sobre unidades mínimas de cultivo.

La escritura se califica bajo la vigencia de la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Puede concluirse que el legislador andaluz diferencia el régimen del suelo urbanizable ordenado o sectorizado que tendrá legalmente el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas, y el régimen del suelo urbanizable no sectorizado que requerirán para su desarrollo de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística. Por tanto, en el primer caso, nos encontramos ante un suelo en situación básica de suelo rural sometido al régimen de una actuación de urbanización, mientras que, en el segundo, el del suelo urbanizable no sectorizado, ante un suelo rural en el que no pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

En el presente expediente consta acreditado que nos encontramos ante un suelo clasificado como urbanizable sectorizado no ordenado. Acreditada la clasificación de suelo urbanizable sectorizado respecto a las fincas objeto de segregación, como ocurre en el presente expediente, podría argumentarse el considerar inaplicable la normativa agraria por considerarse sometido al régimen de una actuación de urbanización. Sin embargo, la actual legislación andaluza –cfr. artículo 20.a) so-

bre «actuaciones en suelo rústico»– no concreta, dentro de la clasificación de suelo rústico, en qué supuestos nos encontramos ante una parcelación de tipo rústico a la que resulta aplicable la normativa agraria de forma diferenciada a la parcelación propiamente urbanística – artículo 91–, como realiza, por ejemplo, la legislación madrileña –cfr. artículo 144 de la Ley 9/2001– dentro del marco permitido por la legislación básica estatal, al referirse expresamente al suelo urbanizable no sectorizado, en que no se haya aprobado definitivamente el plan de sectorización, respecto al cuál debe respetarse aquella normativa o la legislación valenciana respecto al suelo urbanizable no programado –cfr. artículo 226 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio–. A esto se añade que en el presente expediente consta una resolución de la Administración Agraria competente que declara la nulidad de las segregaciones, hecho que no puede ser desconocido en la calificación, como señala el registrador.

La posibilidad de realizar dicha segregación solo podría producirse por un cambio en la normativa urbanística del municipio que recalificase la finca, por proceder los compradores a edificar en la misma destinándola a uso industrial u otro de carácter no agrario en las condiciones y demás supuestos que permitirían aplicar las excepciones contempladas en el artículo 25 de la Ley 19/1995. Desde el punto de vista registral, como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado –*vid*. Resolución de 10 de enero de 2017–, 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 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 innecesaridad 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.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Ponteareas.

DOBLE INMATRICULACIÓN: INCICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

No cabe iniciar el procedimiento de doble inmatriculación por medio de una instancia privada suscrita por el titular de una finca colindante a la inmatriculada previamente.

Con carácter previo, debe recordarse que la notificación de los titulares colindantes, cuando el proceso de inmatriculación se realice por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, es una notificación posterior a la práctica de la primera inscripción del dominio, a través de la cual se inmatricula la finca. Dicha notificación tiene por objeto comunicar a los titulares de fincas colindantes la inmatriculación de las fincas, para que tengan conocimiento de ella y en caso de que les afecte puedan ejercitar las acciones correspondientes para la defensa de su derecho. Pero, una vez

practicada la inmatriculación, es de plena aplicación el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por lo que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Entrando en el fondo del asunto, la primera de las cuestiones a tratar es la de si puede lograrse la práctica del asiento solicitado mediante la instancia privada suscrita por el colindante notificado una vez inmatriculada la finca. La respuesta es evidentemente negativa, pues el artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige titulación pública para la práctica de cualquier asiento, salvo en los excepcionales supuestos, taxativamente determinados por la Ley, en los que puede admitirse la solicitud por documento privado.

Con arreglo al art. 209 LH, el colindante notificado carece de legitimación para solicitar que conste en el Registro la existencia de una doble inmatriculación, por no ser titular registral de la finca doblemente inmatriculada.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Cáceres nº 2.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: REGLA GENERAL DE TRAMITACIÓN AUNN CUANDO EXISTAN DUDAS INICIALES SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

La existencia de dudas iniciales sobre la identidad de la finca, salvo que estas sean absolutamente concluyentes, no debe impedir la tramitación del procedimiento del art. 199.

La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Por esta Dirección General se ha afirmado que por la existencia de una previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hi-

potecaria inscrita (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017).

Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Novelda.

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR EL CONTADOR PARTIDOR.

La partición realizada por el contador partidor es inscribible sin necesidad de la intervención de los herederos y legitimarios, siempre que no exceda en su actuación los límites de lo meramente particional. Consecuentemente, no podrá acordar la conmutación del legado de usufructo hecho al viudo por la adjudicación de bienes en pleno dominio.

Es doctrina jurisprudencial pacífica que las competencias del contador-partidor se ciñen a contar y partir, realizando cuanto acto jurídico y material sea preciso para este objeto, incluso ampliamente según el concreto supuesto, por ejemplo, realizando divisiones, segregaciones o pagando excesos de adjudicación, si las fincas no tuvieren fácil división. Para ello no precisa el contador-partidor el concurso de herederos, legatarios o legitimarios, aunque sí del cónyuge viudo, si debe liquidarse previamente la sociedad conyugal. También es criterio doctrinal unánime que la misión del contador-partidor consiste únicamente en contar y partir, de modo que carece de facultades dispositivas, al ser las suyas simplemente particionales. Por ello ha de respetar la igualdad cualitativa en la formación de los lotes (cfr. artículo 1061 del Código Civil), evitando, en cuanto sea posible, los suplementos en metálico; aunque se ha entendido que dicho precepto no impone una igualdad matemática absoluta, ni impone la participación de todos los herederos en cada bien de la herencia. Sí podrá el albacea contador-partidor liquidar los gananciales junto con el cónyuge viudo, o realizar operaciones de modificación hipotecaria como divisiones o segregaciones necesarias para la partición, o incluso pagar excesos de adjudicación. También cabe incluir entre sus funciones la acreditación del cumplimiento o incumplimiento de condiciones a efectos de la práctica de inscripciones, siempre que se trate de hechos que queden acreditados objetivamente, no de hechos susceptibles de valoración o de posible contradicción.

La partición realizada por el contador-partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, siempre que actúe dentro de sus funciones, las cuales no se alteran por la comparecencia de alguno de los herederos, ni siquiera por la concurrencia de todos ellos si el testador hubiera ordenado la intervención del contador- partidor incluso existiendo un acuerdo de los herederos respecto de la forma de realizar la partición.

En cuanto a la adjudicación a la viuda por su legado de usufructo viudal, se capitaliza en diversos bienes del inventario en plena propiedad y algunas deudas del pasivo a los efectos de compensación del valor de los bienes del activo adjudicados, lo que excede de las funciones del contador-partidor dado que se trata de un legado específico de un usufructo y es mutado en una propiedad, por lo que, en cuanto a esto, se hace preciso el consentimiento de la adjudicataria. Por tanto, en este último punto se debe desestimar el recurso.

En cuanto a las alegaciones del recurrente relativas a la existencia de una resolución judicial que declara la aceptación de la herencia, debe tenerse en cuenta que una cosa es la aceptación de herencia y otra distinta la aceptación de la partición, sin que una conlleve la otra, lo que resulta con claridad del auto reflejado en los hechos.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Logroño nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL OTROGANTE DEL TÍTULO QUE SE PRETENDE INSCRIBIR.

Para inscribir un arrendamiento otorgado por la esposa que aparece como titular con carácter ganancial de la finca, es preciso que antes se inscriba la previa liquidación de gananciales y herencia que la reconozca como titular registral con facultad para el otorgamiento del acto.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

Deberá inscribirse la partición hereditaria del causante, de la que resulte que a la arrendadora se le adjudica la finca en proporción que constituya la mayoría de intereses en la comunidad, pues podría ocurrir que en la partición y liquidación de gananciales resultara otro tipo de adjudicación que concediera a otros llamados la mayor parte de los derechos sobre el inmueble. En la escritura se realizan manifestaciones sobre este punto hechas por la arrendadora que no pueden por sí solas causar la inscripción del título que conceda esa mayoría de derechos en el Registro. En el presente caso, según resulta del historial registral de la finca, la finca consta inscrita a nombre de la arrendadora y de su esposo con carácter ganancial y, en consecuencia, la primera no ostenta titularidad registral que represente la mayoría de los intereses sobre la finca referida, si bien se manifiesta el título sucesorio que podría causar la adjudicación a su favor, pero no se ha acreditado esa adjudicación.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Conil de la Frontera.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMNINISTRATIVO.

Para inscribir una segregación amparada por una licencia obtenida por silencia administrativo es preciso aportar la resolución administrativa que declare que dicha licencia no sería contraria a la ordenación urbanística.

Pasando a examinar el objeto de este expediente, desde un punto de vista sustantivo, la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su regla primera establece que «los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación». Dado que la solicitud de licencia en el presente caso se produce en agosto de 2021 puede considerarse aplicable el régimen de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Esta norma en su artículo 172 señalaba, al regular el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas, que «la resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada» -cfr. regla quinta-. La vigente Ley 7/2021, por su parte, viene a establecer una regulación similar, pero haciendo expresa referencia a la normativa estatal de aplicación básica. Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, el legislador andaluz, tanto en la anterior ley vigente al iniciarse el procedimiento administrativo, como en la actual Ley 7/2021, admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de división, siempre y cuando la misma no vulnere la ordenación territorial y urbanística.

Desde el punto de vista registral, puede decirse que la acreditación de la licencia como acto presunto presenta cierta dificultad, debida a la compleja prueba del hecho negativo. Del régimen expuesto se deriva que, con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador andaluz, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante -artículo 33 de la Ley Hipotecaria- y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FE-

BRERO DE 2023).

Registro de Conil de la Frontera.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LICENCIA OBTENIDA POR SILENCIO ADMNINISTRATIVO.

Para inscribir una segregación amparada por una licencia obtenida por silencia administrativo es preciso aportar la resolución administrativa que declare que dicha licencia no sería contraria a la ordenación urbanística.

Pasando a examinar el objeto de este expediente, desde un punto de vista sustantivo, la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su regla primera establece que «los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación». Dado que la solicitud de licencia en el presente caso se produce en agosto de 2021 puede considerarse aplicable el régimen de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Esta norma en su artículo 172 señalaba, al regular el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas, que «la resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada» -cfr. regla quinta-. La vigente Ley 7/2021, por su parte, viene a establecer una regulación similar, pero haciendo expresa referencia a la normativa estatal de aplicación básica. Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, el legislador andaluz, tanto en la anterior ley vigente al iniciarse el procedimiento administrativo, como en la actual Ley 7/2021, admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de división, siempre y cuando la misma no vulnere la ordenación territorial y urbanística.

Desde el punto de vista registral, puede decirse que la acreditación de la licencia como acto presunto presenta cierta dificultad, debida a la compleja prueba del hecho negativo. Del régimen expuesto se deriva que, con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador andaluz, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante -artículo 33 de la Ley Hipotecaria- y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Alicante nº 4.

HERENCIA: HERENCIA DE EXTRANJERO FALLECIDO ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL REGLAMENTO EUROPEO DE SUCESIONES.

Para inscribir una escritura de herencia de un extranjero fallecido antes de la entrada en vigor del Reglamento Europeo de Sucesiones es precisoapotar el acta de herederos, si no se han reflejado el extracto de los datos precisos. También ha de consignarse el NIF de todos los intervinientes y no solo del adjudicatario. La escritura otorgada fuera de España ha de cumplir con el principio de equivalencia con el documento notarial español, siendo imprescindible el correspondiente juicio de capacidad.

Debe tenerse en cuenta que la causante falleció antes de la aplicación del Reglamento (UE) núm. 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, por lo que es de aplicación el artículo 9.8 del Código Civil, que conduce a la ley de la nacionalidad de la causante en el momento del fallecimiento, en este caso la francesa. No obstante, es indudable que los requisitos y práctica de los asientos, como el conjunto de la actividad registral, es competencia exclusiva del Estado en el que radique el Registro. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., entre otras, la Resolución de 6 de marzo de 2020), el procedimiento registral es competencia exclusiva de la ley española, cuyas normas son de aplicación preferente, según establece la letra f) de la disposición adicional primera de la Ley 29/2015, siempre que sean compatibles con lo dispuesto en dicha ley.

Hechas estas consideraciones previas, debe confirmarse el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, relativo a la acreditación del número de identificación de extranjero de todos los intervinientes en la partición. En el presente caso sólo se adjudica un bien inscribible en el Registro al cónyuge viudo, mientras que las dos herederas no reciben ningún bien en España. Una interpretación lógica y finalista del artículo 254 de la Ley Hipotecaria –evitar el fraude que pueda afectar a los bienes inmuebles y a sus rentas, controlando el verdadero titular de los mismos– conduciría a la interpretación restrictiva del precepto, según la cual la información fiscal exigible se limita a quien acepte una sucesión en España de bienes objeto de inscripción, careciendo de sentido la importante carga adicional de la obtención de número de identidad de extranjero a quien nada adquiere en España, siempre que quede acreditado el flujo de pagos en el documento calificado. Sin embargo, la Resolución de 15 de octubre de 2015, afirmó que: «La obligación de consignación del NIE no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto. Si el legislador hubiera querido limitar tal obligación, al menos en el ámbito del Registro de la Propiedad, a los supuestos de transmisión o adquisición de derechos sobre bienes inmuebles lo hubiera hecho así dando al artículo 254 de la Ley Hipotecaria una redacción distinta de la que figura en los demás textos legales citados como sería el caso de los notarios cuyo campo de actuación no está limitado al ámbito inmobiliario».

También debe confirmarse el segundo de los defectos invocados por el registrador, relativo a la aportación del acta de notoriedad de declaración de herede-

ros que el notario autorizante de la escritura calificada se limita a reseñar con la indicación de su fecha y notario autorizante de ella. En el presente caso no se ha aportado ni se ha testimoniado suficientemente el acta de declaración de herederos.

Los documentos públicos notariales extranjeros podrán ser inscritos en los registros de la propiedad españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que dicho notario extranjero haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan los notarios españoles y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen. Esa equivalencia ha de suponer que el documento refleja adecuadamente los juicios de identificación, capacidad y, en su caso, suficiencia de la representación de los otorgantes. No es exigible sin embargo que tales juicios se realicen en idéntica forma a la exigida para el documento español, siendo suficiente una certificación o declaración notarial o la observancia de cualquier otra forma que según la ley extranjera aplicable sea equivalente. En el presente caso, la escritura calificada no contiene juicio explícito sobre la capacidad de los otorgantes ni la acreditación, según el citado artículo 36 del Reglamento Hipotecario, del cumplimiento de los requisitos que permitan concluir que existe esa equivalencia funcional. Por ello, este defecto también debe ser confirmado.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Cáceres nº 1.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: CANCELACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN TRAS LA RESOLUCIÓN. JUDICIAL DE UNA TERCERÍA DE DOMINIO.

Se considera suficiente, a efectos del principio de tracto sucesivo, con la intervención del titular registral de la finca en el expediente administrativo seguido para anular la adjudicación en procedimiento de apremio administrativo a consecuencia de una resolución judicial que estima una tercería de dominio.

Inscrita la adjudicación derivada de un procedimiento de apremio a favor del adjudicatario, se dicta sentencia firme en recurso contencioso-administrativo interpuesto por éste contra la resolución del Organismo Autónomo de Recaudación y Gestión Tributaria de la Diputación de Cáceres por la que deja sin efecto la adjudicación, dictada a su vez como consecuencia de sentencia firme en procedimiento de tercería de dominio.

Este Centro directivo, en el caso concreto planteado, entiende que se cumple el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, en la medida que el titular registral cuya inscripción de adjudicación se declara nulo en procedimiento administrativo, ha tenido suficientes garantías para la defensa de sus derechos, al haber sido parte en el procedimiento contencioso-administrativo por él mismo interpuesto frente a la resolución administrativa, que en cumplimiento de las sentencias de tercería de dominio interpuestas, declaró la nulidad de la ejecución que motivó la inscripción a su favor.

No se trata de inscribir el dominio derivado de una tercería de dominio, sino de cancelar la adjudicación producida en un procedimiento administrativo que ha sido objeto de revisión por la propia Administración como consecuencia de sentencia firme de tercería de dominio, siendo también firme la resolución administrativa que declara la nulidad de la adjudicación al haberse desestimado en contencioso-administrativo los recursos interpuestos por el titular registral.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Moncada nº 2.

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

Se consideran justificadas las dudas alegadas por la registradora en base a las alegaciones del colindante.

En el caso que ahora nos ocupa resultan plenamente fundadas las dudas de la registradora, por la complejidad, incertidumbre e imprecisiones gráficas de la documentación aportada para su calificación, y por constar oposición expresa de titulares de fincas registrales colindantes que además no han sido parte en el acuerdo homologado que se cita, si bien todo ello con la salvedad de que en el presente caso, al ser la finca objeto del expediente titularidad de un ente perteneciente al Sector Público, y en concreto a un organismo público vinculado a la Administración General del Estado o dependiente de la misma, debería procederse a su deslinde georreferenciado de conformidad con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (véanse los artículos 2 y 50 y siguientes) y demás normativa específica aplicable, a la que por otra parte remite el último párrafo del artículo 200 de la propia Ley Hipotecaria.

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Arona.

FE DE CONOCIMIENTO NOTARIAL: PERMISO DE CONDUCIR.

Se admite como medio supletorio de identificación ante el notario el permiso de conducir.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo reiteradamente, en nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El juicio sobre la identidad del otorgante que corresponde, exclusivamente y bajo su responsabilidad, al notario queda amparado por una presunción legal sólo susceptible de impugnación en vía judicial. Por ello, el registrador no puede revisar en su calificación ese juicio que compete al notario.

En definitiva, los documentos de identificación tienen que ser oficiales,

originales y de ese fin identificatorio, fundamentalmente el documento nacional de identidad y los pasaportes, pero caben como supletorios aquellos que cumplan los mismos requisitos, como en el supuesto presente el permiso de conducción, que contiene fotografía incorporada y firma.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Zaragoza nº 12.

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHOS DE TANTEO RETRACTO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIRENTE.

Si del decreto de adjudicación resulta que la finca rústica ejecutada está arrendada, hay que acreditar la notificación al arrendatario. También ha de expresarse el domicilio del adquirente.

El artículo 11.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, en la redacción dada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, dispone que la escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el Registro de la Propiedad. En el presente caso consta en el mismo testimonio del decreto de adjudicación que la finca está arrendada a las personas que se indican. Por ello, debe acreditarse que se ha notificado de forma fehaciente a los arrendatarios para que puedan, en su caso, ejercer el derecho de retracto que les concede, sin que a esta conclusión pueda oponerse la manifestación del recurrente sobre el carácter ficticio o simulado de dicho arrendamiento, circunstancia ésta sobre la que puede decidirse en reducido marco de este expediente de recurso.

En relación con el segundo defecto expresado por la registradora, relativo a la indicación del domicilio del adquirente, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, entre las cuales se encuentra «el domicilio con las circunstancias que lo concreten» -cfr. artículo 51.9.aa) del Reglamento Hipotecario-. En el presente caso, debe confirmarse el defecto, dada la indeterminación del domicilio del adjudicatario, si bien podrá ser objeto de determinación por instancia privada.

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Icod de los Vinos.

REPRESENTACIÓN LEGAL DE MENORES SUJETOS A DERECHO ALEMÁN: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Si el registrador no opone otros impedimentos en su calificación, ha de admitirse el juicio de suficiencia realizado por el notario.

Ciertamente, como indica el registrador, la capacidad y representación legal de los compradores menores de edad se rige por la ley alemana (cfr. artículos 9.4 y 10.11 del Código Civil). Pero, al intervenir en el otorgamiento de la escritura calificada dichos menores representados por un apoderado, debe determinarse si del documento representativo resulta que dicha ley ha sido cumplida, algo que el registrador puede calificar con los medios legalmente establecidos para ello: por lo que resulte del documento presentado y del contenido del Registro en el momento de su presentación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que se ha interpretado por este Centro Directivo atendiendo a su espíritu y finalidad para admitir el acceso por el registrador al contenido de otros registros públicos, algo que constituye, en determinados casos, no sólo una potestad sino una obligación del registrador -vid., entre otras, la Resolución de 13 de septiembre de 2017-), y todo ello dentro de los límites establecidos en el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Así, frente a la objeción expresada por el registrador (en esencia, que no interviene, por sí o debidamente representada, la madre de los menores adquirentes ni se hace referencia alguna a su fallecimiento o a causa alguna que atribuya el ejercicio de la patria potestad en exclusiva al progenitor interviniente) debe tenerse en cuanta que, según el testimonio de la escritura autorizada por el notario alemán, el apoderamiento es también otorgado por la tutora de la madre y dicho notario da fe de la capacidad de todos los comparecientes, sin que el registrador haya opuesto objeción alguna a tal valoración sobre la aptitud y capacidad legal para el acto escriturado según la ley alemana aplicable, ni -en los términos permitidos por el artículo 98 de la Ley 24/2001- al juicio de suficiencia de las facultades representativas emitido por el notario autorizante de la escritura de compraventa calificada.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Arganda del Rey nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: APLICACIÓN DEL ART. 79 DEL RD 1093/1997.

Lo que procede en el presente supuesto es iniciar la vía del art. 79 del Real Decreto 1093/1997 y, en su caso, la prevista en el art. 80 del mismo, al no tratarse de un supuesto sujeto expresamente a licencia y tener por objeto un derecho inscrito, siendo aquel cauce procedimental el oportuno para que la Administración competente dicte la resolución que proceda, una vez analizados los presupuestos de hecho del terreno en cuestión.

Como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en línea con la doctrina jurisprudencial (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2015, 12 de julio de 2016 y 6 de septiembre y 12 de diciembre de 2017), una parcelación urbanística es un proceso dinámico que se manifiesta mediante hechos externos y objetivos fácilmente constatables. De modo que la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico. De manera

que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

Puede concluirse que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos; mas, en otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, o en general un derecho inscrito, amparado por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

En efecto, en el presente supuesto lo que es objeto de cesión es un derecho inscrito que comporta para sus titulares la facultad de establecer uno o varios puestos de observación naturalista dentro de una línea poligonal cerrada concreta correspondiente al respectivo modulo. Asimismo, como refleja la descripción registral «los módulos, términos que sólo pretende identificar la ubicación de los puestos de observación, no suponen segregación..», es decir aparentemente no se pretende el fraccionamiento del terreno con objeto de su explotación económica exclusiva y excluyente de forma análoga a la división o segregación, sino delimitar y concretar las porciones de terreno en los que los respectivos titulares de los derechos pueden ubicar sus respectivos puestos de observación naturalista.

Por ello a juicio de esta Dirección General lo que procede en el presente supuesto es iniciar la vía del art. 79 del Real Decreto 1093/1997 y, en su caso, la prevista en el art. 80 del mismo, al no tratarse de un supuesto sujeto expresamente a licencia y tener por objeto un derecho inscrito, siendo aquel cauce procedimental el oportuno para que la Administración competente dicte la resolución que proceda, una vez analizados los presupuestos de hecho del terreno en cuestión.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Sevilla nº 17.

NOTA DE AFECCIÓN FISCAL POR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES: CANCELACIÓN.

La nota de afección prevista en la regulación del Impuesto sobre la Renta de no Residentes se cancelará, entre otros medios, mediante la presentación de la carta de pago de la deuda, que es lo que precisamente sucede en este caso (si bien siempre que se aporte el original de las cartas de pago, como más tarde se precisará).

En los supuestos de afección de los bienes transmitidos al pago de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones antes mencionados, se trata de garantizar situaciones caracterizadas por su provisionalidad, derivadas del hecho de alegar la exención o reducción del impuesto cuando deben cumplirse determinados requisitos ulteriores exigidos para su concesión, de haberse producido la desmembración del dominio, que dará lugar a su posterior y eventual consolidación posterior del mismo, o de la autoliquidación del impuesto o la liquidación provisional del mismo, sujetas por tanto a una posible revisión posterior que podría dar lugar al giro de una liquidación complementaria definitiva. Por ello, como establecen las leyes reguladoras de dichos impuestos (artículos 122.4 y 100.4 de sus respectivos reglamentos), y como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 15 de noviembre de 2018, 21 de enero de 2020 y 19 de abril de 2022), para proceder a la cancelación de dicha nota sería necesario, bien que se acredite el pago del impuesto con carácter firme o el transcurso del plazo de caducidad de dicha nota, bien que medie consentimiento de la Hacienda Pública que es el titular registral o resolución judicial firme que ordene dicha cancelación (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En cambio, el supuesto previsto en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes se caracteriza por exigir un requisito objetivo y determinado: el adquirente está obligado a retener e ingresar el 3%, o a efectuar el ingreso a cuenta correspondiente, de la contraprestación acordada, en concepto de pago a cuenta del impuesto correspondiente al transmitente obligado a su pago. Por este motivo, el artículo 14.5 «in fine» del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, establece que la nota de afección en garantía de su pago practicada sobre el inmueble transmitido se cancelará, entre otros medios, mediante la presentación de la carta de pago de la deuda, que es lo que precisamente sucede en este caso (si bien siempre que se aporte el original de las cartas de pago, como más tarde se precisará).

Señala también la registradora en su nota de calificación como defecto que impide la cancelación solicitada que no es admisible la fotocopia como título apto para practicar operación registral, sino que han de presentarse los títulos originales o auténticos, pues en este supuesto se han aportado fotocopias de los resguardos de ingreso (modelos 211 de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) de las cantidades retenidas en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes. En este único punto ha de confirmarse la nota de calificación de la registradora.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FE-

BRERO DE 2023).

Registro de Torrevieja nº 1.

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

No se accederá a inscribir la base gráfica de una finca si de las alegaciones de los colindantes resultan 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. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso–inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado.

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

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, ni es el titular de la franja de terreno invadida, por lo que no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a 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». Pero, alega la existencia de una zona de terreno que pertenece a la urbanización, cuya existencia deriva del asiento registral de la finca, alegación que puede ser utilizada por el registrador para fundamentar objetivamente las dudas en la identidad de la finca, si se accede a modificar su descripción.

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Santa Cruz de la Palma.

OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

Se recuerda la necesidad de, según las circunstancias, exigir la previa inscripción de la base gráfica de la finca para hacer constar la coordenadas de la superficie ocupada por la edificación al declarar el fin de obra, aunque este sea parcial.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que "cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique".

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca (...).

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

No estamos ante un supuesto de edificio en construcción, como alega el recurrente, sino de edificio terminado hace más de quince años. El hecho de que el interesado sólo pida la constancia registral de la terminación respecto de determinados elementos privativos no altera la conclusión anterior.

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Denia nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LA PRORROGADA ANTES DELA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC.

Se recuerda la aplicabilidad de la regla octava del art. 210.1 de la LH para acceder a la cancelación por caducidad de las anotaciones de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC.

De los antecedentes fácticos expuestos resulta, tal y como indica la nota de calificación, que la anotación fue objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por lo que queda

sometida a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2.o del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de la misma, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación.

Ahora bien, en el presente caso el interesado solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, regla octava. Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, entre otras, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto. Debe concluirse que no procede la cancelación de la anotación preventiva de embargo conforme a lo dispuesto en la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria al datar el último asiento relativo a la reclamación del año 2010.

Es 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 negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una nota marginal ya practicada, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Pina de Ebro.

DERECHO EXPECTANTE DE VIUDEDAD ARAGONÉS: MENCIÓN A LOS DATOS DE IDENTIDAD DEL CÓNYUGE DEL DISPONENTE.

Puede ser una buena práctica notarial la constancia del nombre y apellidos del cónyuge que adquiere el inmueble por herencia, para facilitar la identificación del titular del derecho expectante, aunque –como ya se ha visto– su omisión no sea determinante de una calificación suspensiva del título, pues tal expectativa no genera propiamente un derecho real inscribible en su favor.

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 este caso, el defecto señalado en la nota de calificación ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

Si el otorgante fuere casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato afectase o pudiese afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales

de su matrimonio actual, o en su caso anterior, se hará constar el nombre y apellidos del cónyuge a quien afectase o pudiese afectar, así como el régimen económico-matrimonial, y en este punto se produce el debate: la registradora entiende que, al estar la vendedora aforada a derecho aragonés y su anterior matrimonio sometido al régimen consorcial foral de Aragón, debe acreditarse el fallecimiento del cónyuge a los efectos de determinar que no actúa el derecho expectante; el notario recurrente entiende que no es preciso rectificar los datos registrales relativos al estado civil, sino que esto procede solo cuando la titularidad previamente inscrita resulta afectada.

El momento del fallecimiento de uno de los cónyuges determina el nacimiento del derecho de usufructo del cónyuge viudo. Por tanto, hasta ese momento de la apertura de la sucesión de uno de los cónyuges, no se sabe quién es el beneficiario del usufructo viudal, que podría ser cónyuge de otras nupcias o no existir por separación o divorcio. En consecuencia, en el momento de la adquisición por herencia no tiene trascendencia quien sea el cónyuge del heredero o legatario ni su régimen económico- matrimonial.

En el caso del derecho expectante de viudedad es distinto, ya que, durante el matrimonio, ambos cónyuges son titulares de una expectativa de derecho que se ejercitará en el futuro cuando se realice una disposición, que será el momento en el que se determinará quién es el cónyuge que tiene que prestar su consentimiento. Así, el momento de su eficacia será el de la disposición del bien, a diferencia del usufructo de viudedad, que es el de la apertura de la sucesión del primer cónyuge causante. Y ese momento de la disposición del bien determina quién sea el titular del derecho expectante, que, como antes, puede haber cambiado por separación o divorcio o ulteriores nupcias. Por tanto, tampoco tiene trascendencia quién sea el cónyuge en el momento de la adquisición por herencia ni su régimen económico matrimonial, pues como se ha dicho, podría ser otro el titular del derecho expectante al tiempo de su ejercicio (...) resulta muy difícil de caracterizar el derecho expectante de viudedad foral aragonesa y determinar su naturaleza jurídica, pero es claro que no se trata de un derecho real concreto y desarrollado sobre los bienes del cónyuge.

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

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Barcelona nº 23.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE.

Se analizan la naturaleza y el alcance e inscribibilidad de determinadas estipulaciones de esta modalidad de hipoteca de máximo.

Entre las características del préstamo destaca que una vez amortizado todo el capital se da por concluida la operación sin posibilidad de acceder a más dinero, salvo que se formalice una ampliación del capital. Su garantía hipotecaria se materializa a través de la denominada hipoteca ordinaria o de tráfico. Por su parte, el crédito, en términos generales, es una forma de financiación más flexible que el préstamo, en virtud de la que el acreedor se compromete a poner a disposición del solicitante o deudor una cantidad de dinero durante un plazo determinado, que éste podrá utilizar en función de sus necesidades, totalmente, de forma parcial, o no disponer de nada. Entre las características del crédito destacan que solo se pagan intereses por la cantidad realmente utilizada, y que a medida que se amortiza el dinero utilizado, se puede seguir disponiendo de él otra vez, siempre que no se supere el límite fijado. Son tres los tipos de hipotecas principales admitidos en nuestro derecho con dicha finalidad, todas de máximo: las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones futuras (artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario); las constituidas en garantía del saldo de una cuenta corriente de crédito y otros supuestos asimilados (artículo 153 de la Ley Hipotecaria); y las hipotecas globales y/o flotantes (artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria).

En concreto, en el supuesto objeto de este recurso, las características fundamentales de la obligación garantizada, que se infiere de las cláusulas transcritas en el fundamento de derecho segundo, son las siguientes: concesión de un crédito, por una sociedad que no tiene el carácter de entidad crediticia oficial, sin entrega presente más que de una pequeña parte del capital y disposición del resto del mismo sujeta al cumplimiento de ciertas reglas, mediante pago directo del acreedor a un tercero -empresa constructora- designado por el deudor, con existencia de la facultad de efectuar reembolsos anticipados parciales, y sin que las cantidades amortizadas puedan ser objeto de nueva disposición. No se pacta ni se regula la apertura de una cuenta corriente a favor de la parte financiada, ni se establece expresamente que la obligación garantizada sea el saldo liquido de una cuenta corriente.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, debemos descartar que la obligación garantiza con la hipoteca objeto de este recurso pueda calificarse de préstamo, como hace la registradora calificante. También se debe descartar que la obligación garantizada sea el saldo de un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente. En consecuencia, se considera que la obligación garantizada es la resultante de un contrato de apertura de crédito simple pues, al margen que excepcionalmente se permitan reembolsos anticipados parciales, el resto de las estipulaciones y terminología utilizada se ajusta a la configuración legal de este tipo de contrato. Así, el contrato queda perfeccionado y eficaz desde su otorgamiento, y las entregas de dinero sucesivas en favor deudor son meros actos de ejecución del crédito. No procede exigir aclaración complementaria alguna en este sentido, por lo que el primer defecto de la nota de calificación recurrida debe ser revocado, al no haberse pactado un préstamo sujeto a condición suspensiva.

En el supuesto objeto de este recurso, al fijarse la responsabilidad hipotecaria por principal se dispone que la hipoteca cubrirá «el total del principal, que asciende a la cantidad 282.500 euros»; términos que, independientemente de su mejorable redacción técnica, no se consideran incompatibles con la constitución de una hipoteca

de máximo o seguridad, pues la expresión utilizada «total», tanto puede entenderse referida a que se garantiza todo el crédito concedido y no solo parte él, lo que sería superfluo, como a que se está garantizando el crédito conferido hasta su cifra total o máxima posible, y así se remarca. En consecuencia, este segundo defecto de la nota de calificación, tal y como se ha formulado, también debe ser revocado.

Como se ha expuesto anteriormente, la garantía hipotecaria de este tipo de obligaciones se encuadra dentro del marco amplio de las hipotecas de seguridad en garantía de obligaciones futuras, regulada en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento, en vez de la hipoteca en garantía de cuentas corriente que regula el citado artículo 153 de dicha ley, por lo que no es hábil, para que pueda utilizarse el procedimiento judicial directo de ejecución hipotecaria, la certificación de la parte acreedora del saldo líquido de una cuenta corriente. Esta clase de hipotecas en garantía de obligación futura del artículo 142 de la Ley Hipotecaria, aunque ya constituyen un derecho real existente, pueden quedar afectadas en cuanto a sus vicisitudes y desenvolvimiento por la existencia y cuantía de las obligaciones futuras derivadas del contrato o relación jurídica básica que garantizan.

La nota marginal a que se refieren los arts. 143 LH y 238 RH es un sustitutivo de las certificaciones del saldo de la cuenta a que se refieren los artículos 153 y 153 bis de la Ley Hipotecaria, lo que confirma la autonomía de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras respecto a dichas otras clases de hipotecas de máximo. Sin perjuicio de poder pactarse, en aplicación del principio de autonomía de la voluntad, un procedimiento especial y detallado de cómo acreditar el nacimiento de la obligación y practicar la citada nota marginal (procedimiento que debe estar fundado en documentos que lleven aparejada ejecución conforme al artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el mismo no es necesario pues, en su defecto, se aplicará supletoriamente el sistema recogido en el citado artículo 238 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la posibilidad de utilizar el procedimiento de venta extrajudicial para la ejecución de las hipotecas de seguridad, como ha reiterado este Centro Directivo en diversas Resoluciones, como las de 22 y 24 de abril de febrero de 2019, tratándose la obligación garantizada de una cuenta de crédito abierto (a la que deben asimilarse las demás hipotecas de máximo), para la inscripción del pacto de venta extrajudicial es necesario que se prevea expresamente en la escritura de constitución la forma de determinar registralmente la deuda antes de intentar su utilización. En conclusión, es preciso que las partes interesadas preestablezcan en el contrato de crédito hipotecario, un sistema de determinación del importe definitivo de la cantidad adeudada, adecuado, seguro y ajustado a los principios hipotecarios, para la debida constatación registral del nacimiento de la obligación asegurada y su concreta cuantía, sistema que, como se ha indicado, debe estar fundado en documentos que lleven aparejada ejecución (artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por tanto, tratándose, como es el caso, de hipotecas de máximo, debe rechazarse la inscripción de la cláusula de venta extrajudicial si no contiene un sistema de determinación de la cuantía exigible y su constancia registral antes de la ejecución, por lo que se confirma en cuanto a este defecto la nota de calificación. No obstante, será posible practicar la inscripción parcial de la hipoteca sin esta cláusula, si media solicitud expresa de las

partes.

Respecto del defecto cuarto, la cláusula primera, apartado 6.1.3, dispone que: «(...) Asimismo, deberá depositarse en el mismo acto de la compraventa, en concepto de amortización, en la cuenta titularidad de la entidad acreedora en ING Luxemburgo SA la cantidad resultante según el saldo deudor existente hasta la fecha de la venta», por lo que debe analizarse si esta cláusula tiene el carácter de abusiva y si constituye o no una prohibición de disponer. Debe señalarse que las cláusulas por la que se prohíbe al deudor disponer de la finca hipotecada si no consta el expreso consentimiento del acreedor no son inscribibles, por contravenir la norma imperativa recogida en los artículos 27 y 107.3 de la Ley Hipotecaria y resultar contrarias al principio de libertad de contratación, a la libre circulación, uso y disfrute de los bienes y al crédito territorial (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y Resoluciones de 8 de junio y 16 de agosto de 2018, entre otras). Ahora bien, con el pacto antes transcrito no se está estableciendo, ni siquiera de modo indirecto, una prohibición de disponer. Además, este pacto el reembolso anticipado del préstamo si se produce la venta de la finca hipotecada, ha sido admitido por esta Dirección General, si se expresa en términos semejantes a los transcritos, en determinados supuestos como los recogidos en las Resoluciones de 21 de enero de 2007 y 28 de abril de 2015, ambos de carácter empresarial, porque, como señala acertadamente el recurrente, la venta de los activos hipotecados por una sociedad dedicada a la promoción inmobiliaria, la sitúan en una posición de debilidad financiera, con el inherente riesgo que ello entraña de cara a la devolución de la cantidad prestada o concedida por la acreedora, que justifica, en este ámbito en que no opera la protección de consumidores, que la sociedad acreedora busque protegerse ante tal eventualidad mediante este pacto de amortización anticipada obligatoria.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Picassent nº 1.

PUBLICIDAD FORMAL: INCLUSIÓN DE DATOS SOBRE EL PRECIO.

Se reitera la doctrina sobre los casos en que puede incluirse en la publicidad formal información sobre el precio de la última transacción de la finca.

Como tiene declarado este Centro Directivo, la presunción del apartado 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario a favor de determinados profesionales, les exime de acreditar el mandato recibido, pero no supone por sí sola una demostración o prueba de la existencia del interés legítimo, debiendo acreditarse tanto la cualidad de profesional del peticionario como la causa de la consulta, que debe ser acorde con la finalidad del Registro, tal y como dispone el propio precepto legal invocado en su inciso final. En nuestro caso, el abogado se identifica con su número de colegiado y facilita los datos de facturación de la titular registral colindante de la finca sobre la que solicita la certificación por lo que queda suficientemente acreditado por cuenta de quien actúa.

En cuanto a la segunda de las cuestiones planteadas es preciso analizar en qué supuestos está permitido consignar el precio de venta de una transmisión

de conformidad con la legislación hipotecaria y la reguladora de la de protección de datos de carácter personal. Aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto.

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.

En el caso planteado no se expresa en la solicitud qué tipo de servidumbre de paso se pretende demandar, pero aun cuando fuera permanente la indemnización vendrá determinada por el valor del terreno que se ocupe (no por la parte proporcional del precio) y el importe de los daños y perjuicios que se causen en el precio sirviente. Por tanto, el precio exacto de venta de la finca en la transacción inmediatamente anterior a la solicitud no será concluyente para determinar la indemnización de la servidumbre. Por otro lado, los valores de referencia se encuentran publicados anualmente en la Sede Electrónica del Catastro, de conformidad con su normativa reguladora, sin perjuicio de poder acudir a una tasación especializada.

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Antequera.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: TRANSMISIÓN MORTIS CAUSA DEL CRÉDXITO ASEGURADO.

El crédito pendiente garantizado con condición resolutoria es transmisible mortis causa e inscribible.

Hay dos condiciones resolutorias: la primera, a favor de don I. G. T. en garantía del precio aplazado de la compraventa de fecha 2 de noviembre de 2001; la segunda, a favor de don M. T. M. en garantía del precio aplazado de la compraventa de fecha 10 de octubre de 2003; la segunda condición resolutoria -inscripción 6.a- es cancelada mediante escritura de fecha 10 de noviembre de 2003, en la que don M. V. M. da carta de pago a favor de «Fadesa Inmobiliaria, S.A.» y cancela la condición

resolutoria que garantizaba el precio aplazado que satisface «Fadesa Inmobiliaria, S.A.», sin hacer alusión ni mención alguna a la condición resolutoria anterior. En consecuencia, con estos parámetros, se mantiene en vigor la primera condición resolutoria, de manera que el crédito garantizado con ella puede ser objeto de transmisión mortis causa y, por tanto, inscrito.

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Chiva 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. Basta con manifestar que no le consta la realización de este tipo de actividades.

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.

Tanto el registrador como el notario están de acuerdo en la aplicabilidad del referido artículo 98.3 de la Ley 7/2022 a la presente transmisión; y lo que se discute es si dicha norma queda cumplida con la concreta expresión empleada en la escritura calificada, al manifestar el transmitente, de conformidad con dicho artículo, «que sobre la finca transmitida no le consta que se haya realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo». La respuesta no puede ser sino afirmativa. Tanto si se atiende a la literalidad de la norma como a su finalidad, no puede confirmarse la interpretación del registrador, excesivamente rigurosa, en cuanto exige que se afirme categóricamente si se ha realizado o no la actividad potencialmente contaminante del suelo a que se refiere dicho precepto. Así, debe admitirse la expresión empleada en la escritura calificada que, indudablemente, contiene una declaración de ciencia en términos equivalentes a los referidos en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Villajoyosa nº 2.

CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS SOBRE LAS EJECUCIONES SINGULARES Y LAS ANOTACIONES DE EMBARGO.

La declaración de concurso impide practicar anotaciones de embargo, salvo los casos exceptuados en la Ley.

El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del

recurso tiene importantes consecuencias: en primer lugar, que sólo son objeto de recurso aquellos concretos pronunciamientos que sean impugnados (vid., por todas, Resolución de 23 de marzo de 2010); en segundo lugar, que los documentos aportados con el escrito de recurso no pueden tenerse en cuenta por no haber sido presentados al registrador en el momento de la calificación, debiendo resolverse el recurso sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación.

La prolongada duración de los concursos aumenta la importancia de resolver el problema intertemporal derivado de la vigencia simultánea de normas. También debe tenerse en cuenta que los principios de retroactividad se aplican de forma diferente según el carácter sustantivo, sancionador o procesal de las normas. La postura más equilibrada es la de aplicar la misma normativa a fases enteras del procedimiento, sin perjuicio de la ponderación que pudieran hacer los tribunales en los casos en que el tratamiento difiera entre los dos textos legales.

En el caso del presente recurso, la cuestión aparecía regulada en los artículos 24 y 55 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. El artículo 24.4, inciso final, determinaba literalmente que, practicada la anotación preventiva, no podrán anotarse respecto de un bien o derecho, más embargos o secuestros posteriores a la declaración del concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el apartado 1 del artículo 55 de esta ley.

En el presente caso no se cumple ninguno de los requisitos que hubieran permitido proseguir las actuaciones y anotar el embargo cautelar acordado, una vez declarado el concurso, al no tratarse ni de apremio administrativo ni de ejecución laboral, sino de una ejecución civil de un crédito que debía ser clasificado como concursal. Tampoco se ha declarado por el Juzgado Mercantil que la finca embargada innecesaria para la continuidad de la actividad empresarial del deudor. En definitiva, es indudable que, tratándose de créditos ordinarios, que no gozan de privilegio especial, ni revisten naturaleza administrativa o laboral, la declaración de concurso impide anotar cualquier procedimiento de ejecución singular en tanto en cuanto no se acredite en el mismo, mediante testimonio de la resolución del juez que entiende del concurso (cfr. artículos 56.5 de la Ley Concursal, actual artículo 147.1), que los bienes concernidos no están afectos a actividad profesional o empresarial del concursado, y ello tanto conforme a la legislación vigente al tiempo de la declaración del concurso, como conforme al actual texto refundido, que, en esencia, mantiene los mismos principios suspensivos de los procedimientos de ejecución singular.

Además, la anterior conclusión debe confirmarse si se tiene en cuenta que al tiempo de la presentación en el Registro del mandamiento judicial ordenando la práctica de la anotación preventiva de embargo ya había sido declarada la fase de liquidación del concurso en virtud de auto que, si bien no fue objeto de la pertinente anotación o inscripción en el Registro de la Propiedad, sí se publicó en el Registro Público Concursal, cuya toma en consideración directa por el registrador es obligada.

Finalmente, el segundo defecto debe, por el contrario, revocarse. La eficacia que la anotación de embargo ha de tener en determinados supuestos (cfr. artículos 613, apartados 2 y 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil) exige que se con-

crete la cantidad por la que se traba el embargo (cfr. Resoluciones 22 septiembre de 2008 y 21 de abril de 2010). Ahora bien, una interpretación integradora del documento –de cuyo encabezamiento resulta expresamente que «para garantizar la suma de 364.981,1 euros que se reclaman en la demanda, con fecha de hoy se decretó el embargo de la finca (...)»– junto con una interpretación literal del artículo 166.Tercera, del Reglamento Hipotecario –que ordena que se exprese el importe de lo que por principal y, cuando proceda, por intereses y costas se trate de asegurar– lleva a concluir necesariamente que la cantidad reiteradamente expresada en el mandamiento supone el principal que se trata de asegurar con la anotación preventiva ordenada, sin que hayan quedado concretadas las responsabilidades por intereses y costas, y, por ende, sin que las mismas deban quedar aseguradas mediante la anotación, pero sin que esto último impida, en modo alguno, que se pueda asegurar el principal expresado en el mandamiento.

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 5.

HERENCIA: LEGÍTIMA DEL VIUDO Y SEPARACIÓN DE HECHO.

No puede prescindirse de la intervención del viudo en la partición con la mera manifestación de que estaba en situación de separación de hecho con el causante.

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. Respecto del cónyuge viudo, no es necesario abordar ahora la cuestión relativa a la naturaleza de su legítima, sobre la cual existe un general consenso en que existe un llamamiento directo «ex lege» a la misma, postura seguida por la Resolución de este Centro Directivo de 22 de octubre de 1999. Y este mismo Centro ha afirmado que, por ser legitimario, es necesaria su intervención en la partición hereditaria.

Hechas las anteriores consideraciones, no puede admitirse una partición hereditaria sin la intervención del cónyuge viudo sobre la base, únicamente, de la afirmación del testador o de los herederos acerca de la situación de separación de hecho de los cónyuges. En el presente supuesto, frente a las alegaciones del recurrente, no puede identificase el supuesto de inexistencia de otras personas interesadas en la herencia que las llamadas como tales en el título sucesorio –un hecho negativo que no es necesario probar– con la posibilidad de prescindir en la partición de las que sí han sido llamadas, pues la exclusión de éstas en la partición de la herencia exige justificar por qué no se les atribuyen los derechos a los que han sido llamados. Existiendo un llamamiento legal al cónyuge viudo por su legítima, habrá que probar la razón por la que el mismo no tiene efectividad (cfr. la Resolución de 5 de junio de 2018).

Por otra parte, respecto de la pretendida asimilación del presente caso al de desheredación injusta, debe tenerse en cuenta que una cosa es que en esta última

hipótesis deba pasarse, al realizar la partición, por la declaración de desheredación expresada por el testador mientras el desheredado no contradiga judicialmente la certeza de la causa de desheredación (vid. artículo 851 del Código Civil), y otra cosa bien diferente es que en casos como el del presente recurso, aun respetando el valor del testamento como ley de la sucesión, deba intervenir dicha heredera forzosa en la partición; intervención que no puede quedar al arbitrio del testador ni de los herederos, quienes con su mera manifestación sobre la situación de separación de hecho que no se ajustara a la realidad dejarían sin efecto la intangibilidad de la legítima del cónyuge viudo.

Por todo ello, debe confirmarse el criterio del registrador, quien, por lo demás expresa distintas vías para –a los efectos de la inscripción– dar por probada la situación de separación de hecho («por acuerdo mutuo fehaciente, por acta de notoriedad, por la interposición de una demanda de separación, por ratificación del cónyuge que no interviene en la partición, o cualquier medio probatorio admitido en Derecho de carácter documental»).

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Marbella nº 4.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

El registrador ha de exigir la nota de presentación a liquidación del título inscribible, correspondiendo a la autoridad fiscal la calificación de los efectos tributarios concretos.

La falta de acreditación de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

En base a lo expuesto, el defecto debe ser confirmado. Ciertamente, a efectos de la liquidación del Impuesto por el concepto «acto jurídico documentado», la determinación de cuándo tiene por «objeto cantidad o cosa valuable» puede resultar compleja, y así se constata en la existencia de múltiples resoluciones en el ámbito administrativo y judicial sobre la cuestión. De lo que se trata es de que todo documento relativo a modificaciones del Registro, como es en este caso, tenga la correspondiente nota de la Oficina Liquidadora competente en que conste la liquidación, exención o no sujeción, es decir, que no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la Oficina Liquidadora, que es la que calificará, a efectos de liquidación, lo que proceda.

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si el registrador alberga dudas fundadas respecto de 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.

El defecto debe ser mantenido. El colindante opositor, si bien no aporta datos concluyentes, sin embargo, sí aporta una serie de indicios, certificado catastral, sentencia, que ponen de manifiesto la existencia de un claro conflicto que se encuentra judicializado, si bien es cierto que la sentencia aportada no produce efectos contra el promotor del expediente de georreferenciación, titular de la registral 8.111, por no haber sido parte en el proceso judicial, que justifican las dudas razonables del registrador.

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Luarca.

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. Basta con manifestar que no le consta la realización de este tipo de actividades.

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.

También sostiene el notario recurrente, subsidiariamente, que «la eventual subsanación habrá de hacerse en un título de la misma clase al presentado o equivalente». A este respecto debe recordarse que la nota de calificación, tras señalar como defecto el de que «de la escritura calificada no resulta cumplido lo prevenido al efecto por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 (...)», añadió como observación la de que «se hace constar que tal manifestación podrá realizarse mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador que suscribe». Tal observación registral no constituye la formulación de un defecto nuevo que impida la inscripción, sino el ofrecimiento de una posible vía, entre otras, para la subsanación del defecto ya señalado y el logro de la inscripción pretendida, y por tanto no constituye en sí misma materia recurrible, por lo que en este concreto punto el recurso ha de ser inadmitido.

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Marbella nº 4.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

El registrador ha de exigir la nota de presentación a liquidación del título inscribible, correspondiendo a la autoridad fiscal la calificación de los efectos tributarios concretos.

La falta de acreditación de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias

que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

En base a lo expuesto, el defecto debe ser confirmado. Ciertamente, a efectos de la liquidación del Impuesto por el concepto «acto jurídico documentado», la determinación de cuándo tiene por «objeto cantidad o cosa valuable» puede resultar compleja, y así se constata en la existencia de múltiples resoluciones en el ámbito administrativo y judicial sobre la cuestión. De lo que se trata es de que todo documento relativo a modificaciones del Registro, como es en este caso, tenga la correspondiente nota de la Oficina Liquidadora competente en que conste la liquidación, exención o no sujeción, es decir, que no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la Oficina Liquidadora, que es la que calificará, a efectos de liquidación, lo que proceda.

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Narón.

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

No cabe la inscripción de un decreto de adjudicación respecto a la participación indivisa que aparece inscrita a favor de persona distinta del demandado.

La calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación. 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.

Entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar en el presente caso la negativa de la registradora a la inscripción de un decreto de adjudicación que ordena la inscripción de la totalidad de un bien a favor de la adjudicataria, figurando dicho bien inscrito en cuanto a una cuarta parte indivisa en nuda propiedad a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento y por tanto no ha tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa evitando su indefensión procesal; máxime cuando ya se le advirtió a la ejecutante en la diligencia de ordenación que el embargo que constaba anotado no era de la totalidad del pleno dominio del inmueble, a fin de que pudiese instar lo que a su derecho convenga.

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Gijón nº 5.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si el registrador alberga dudas fundadas respecto de la identidad de la finca.

Antes de resolver el presente recurso, observada la realidad física, se observa que todas las fincas implicadas están perfectamente determinadas y delimitadas por vallados construidos y una cubierta vegetal, por lo que ninguna perturbación de hecho se ha producido en las fincas. Por lo que la controversia es solamente técnica o cartográfica, relativa a si la georreferenciación alternativa presentada se ajusta o no a la realidad.

A la vista de todas las alegaciones resulta evidente que existe un conflicto latente en la delimitación y ubicación geográfica de las fincas implicadas, el cual también resulta del escrito de interposición del recurso. Ciertamente, los datos del Catastro se presumen exactos, en los términos de la legislación del Catastro, pero ello debe entenderse sin perjuicio de los pronunciamientos registrales, que en cualquier caso tienen preferencia (cfr. artículo 2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario), los cuales hablan de la existencia de un regato delimitador de la finca objeto del expediente con las colindantes por el este, que no se aprecia en la georreferenciación aportada. Por otro lado, el alta de la alteración catastral no produce ningún efecto jurídico, al carecer el Catastro de la función de control de legalidad, que en el campo inmobiliario corresponde a los registradores de la propiedad, al ejercer su función de calificación registral. Por lo que, para destruir esa presunción de exactitud basta, tanto a efectos catastrales, la oposición de colindante, a diferencia de lo que ocurre en ámbito registral, donde la oposición de los colindantes ha de ser valorada, por el registrador, al ejercer su función registral, como reiteradamente ha declarado esta Dirección General.

En el presente caso, ninguna de las fincas implicadas tiene su georreferenciación inscrita, por lo que siendo su descripción literaria inscrita previa a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pueden adolecer de una relativa imprecisión, al no apoyarse en datos georreferenciados. Ello determina que no sea de aplicación, como pretender el recurrente, el párrafo cuarto del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Lo que procede es aplicar el segundo inciso del párrafo cuarto, cuando dispone: «En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Y, valoradas por la registradora la oposición de los tres titulares colindantes notificados y comprobadas en su aplicación homologada, a la que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, llega a la conclusión de la posible existencia de una controversia sobre la delimitación de la finca, que le lleva a efectuar una calificación negativa. Esta actuación es ajustada a Derecho, conforme a lo que declaró esta Dirección General en la Resolución de 23 de mayo de 2022, entre otras.

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Vigo nº 6.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si el registrador alberga dudas fundadas respecto de la identidad de la finca.

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

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 15 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Alicante nº 1.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NEGATIVA A PRACTICARLO.

Se reitera la doctrina sobre las causas de denegación del asiento de presentación.

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

Del contenido de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento se deduce que los títulos documentales deben estar otorgados o autorizados en la forma y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y con expresión de las circunstancias requeridas por la legislación hipotecaria.

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Ponferrada nº 1.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: REQUISITOS DE TRANSMISIÓN.

Para la venta de una VPO basta acreditar que el precio no supera el máximo legal, sin que sea imprescindible aportar el visado administrativo.

En primer lugar, alega el notario recurrente que se produjo una información insuficiente en la nota de información continuada, por lo que no puede comprobar si el régimen de vivienda de protección oficial está vigente, al no figurar en la nota registral la fecha de la calificación definitiva, considerando que, de la fecha del expediente de vivienda de protección oficial, que sí figura en la nota (1991), el régimen está concluido. Posteriormente, en la nota de calificación, la registradora señala que es el 25 de octubre de 1993 la fecha en la que se otorgó la cédula de la calificación definitiva, por lo que no han transcurrido los 30 años.

El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de Vivienda, en su artículo 17, relativo a solicitud de calificación definitiva, establece lo siguiente: «Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, a que se refiere el artículo anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva». Así, el número del expediente de vivienda de protección oficial en ningún caso determina la fecha de la calificación definitiva que puede alargarse a 30 meses. Por lo tanto, el Registro debió facilitar, si constaba en el historial -en inscripciones antiguas solo consta el número de expediente- la fecha de concesión de la calificación; pero, por otra parte, el notario debió asegurarse de la fecha de obtención de la calificación definitiva más allá del número de expediente.

Respecto a la necesidad de aportar el certificado en el que conste que

la referida vivienda carece de precio máximo de venta hay que señalar que ni la legislación estatal ni la autonómica consideran la venta de una vivienda de protección oficial con sobreprecio contrato nulo, sino que únicamente está previsto un régimen sancionador. Por tanto, limitándose a criterios objetivos y en aras del principio de legalidad, debe concluirse que, con el objeto social que resulta del Registro Mercantil y la incorporación del certificado de valor de la vivienda que es superior al precio de la compraventa, debe ser revocado este defecto señalado.

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Gandía nº 2.

BIENES SUJETOS A RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: DETERMINACIÓN E INS CRIPCIÓN.

Procede la aplicación de lo establecido en el art. 92 del RH para las adquisiciones de bienes por cónyuges sujetos a régimen económico matrimonial extranjero, salvo que el notario o registrador conozcan el concreto régimen aplicables.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico- matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

Asimismo, este Centro Directivo ha recordado reiteradamente (*cfr*., por todas, Resoluciones de 15 de febrero de 2016, 5 de enero y 17 de abril de 2017, 7 de septiembre y 18 de diciembre de 2018, 7 de noviembre de 2019, 4 de junio, 28 de julio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020 y 2 de febrero y 11 de mayo de 2022) tanto a registradores como a notarios la conveniencia de avanzar en el conocimiento de los ordenamientos jurídicos más usuales en la práctica jurídica en España, especialmente si forman parte de la Unión Europea, en aras a facilitar la aplicación del derecho extranjero en el ámbito extrajudicial, acudiendo no solo a los medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, y excepcionalmente a los artículos de la Ley de cooperación jurídica internacional, sino a los medios que proporciona el entorno E-Justicia, en el ámbito europeo, colaborando activamente en la resolución de conflictos de derecho internacional privado. La aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera.

En el presente caso debe entenderse que, con la diligencia extendida por el notario y objeto de la calificación impugnada, ha quedado acreditado –conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario– el contenido del Derecho holandés vigente a

los efectos de practicar la inscripción a nombre del cónyuge comprador, con sujeción a su régimen económico-matrimonial de comunidad universal como régimen legal supletorio en Holanda en el momento de la celebración del matrimonio –año 2009–. No obstante, tiene razón la registradora cuando afirma que, habida cuenta de que en la escritura calificada el comprador solicitó que se inscribieran los bienes adquiridos como bienes privativos (a lo que debe añadirse la referencia que su esposa hizo al artículo 1324 del Código Civil español), la diligencia extendida sólo por el notario debe contar con el consentimiento del adquirente.

Finalmente, debe también entenderse que es improcedente hacer constar en la inscripción que el cónyuge titular registral podrá disponer él solo de dicho bien (salvo que se trate de la vivienda familiar o de donación). Según las consideraciones antes expuestas, lo fundamental es que, conocida la ley extranjera aplicable, el bien adquirido se inscriba según la determinación de la disciplina aplicable al mismo conforme al régimen económico-matrimonial del adquirente en ese momento, tal como establece el artículo 51.9.a a) del Reglamento Hipotecario, de modo que será el momento de la ulterior realización de actos dispositivos sobre dicho bien cuando deberán observarse las normas y pactos que, como consecuencia del indicado régimen económico-matrimonial, sean aplicables y pudieran no coincidir –en caso de modificaciones legales o convencionales– con las que en el preciso momento de la adquisición estuvieran vigentes.

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Alicante nº 3.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso gubernativo el cauce para discutir sobre la corrección de una inscripción ya practicada.

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. En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida, por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone contra ambas calificaciones, la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

En cuanto al fondo de la cuestión planteada, 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. Lo que ahora pretenden los recurrentes es la rectificación de un determinado asiento del Registro y, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Consideran los recurrentes en su escrito de recurso que lo solicitado no supone rectificación de la inscripción practicada, pero en la medida en que en la instancia presentada se solicita que la inscripción «se establezca» bajo condición suspensiva (y en el escrito de recurso se expone que tal condición suspensiva se puede hacer constar por nota marginal o mediante la conversión de la inscripción en anotación preventiva) ello supone indudablemente una rectificación considerable de la inscripción practicada –todo ello sin entrar en consideraciones acerca de si procedería o no dicha o conversión o la práctica de dicha marginal, lo cual excede de aquello sobre lo que se ha de resolver ahora, en concordancia con el reiterado principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales una vez practicados–.

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Málaga nº 7.

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

No puede denegarse la inscripción de una base gráfica solo en base a unas alegaciones hechas por un colindante que no aporta prueba suficiente a estos efectos.

En el expediente del art. 199 LH, aun siendo extemporáneas, no puede olvidarse que siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física registral, el mismo tiene como límite la no invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador debe analizar las alegaciones, aún presentadas fuera de plazo, por si pueden ser fundamentales a la hora de fundar su criterio sobre las dudas en 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.

El registrador funda su calificación solo en la negativa de los colindantes notificados, alegando que existe una invasión de su finca, lo que prueban con la aportación de una certificación catastral, que no tiene la entidad suficiente para hacer contencioso el expediente, puesto que lo que alega el promotor del expediente es,

precisamente, la inexactitud catastral, por lo que es lógico que la georreferenciación alternativa pueda solapar con otra catastral. Por tanto, las pruebas aportadas por el colindante opositor notificado carecen de la entidad suficiente para que el registrador pueda basar en ellas su calificación.

En conclusión, la franja discutida no puede incluirse en la finca 716 del Rincón de la Victoria, porque según el Registro corresponde a la finca resto, que es la que es objeto del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, no hay una contienda latente sobre la franja de terreno discutida, cuya propiedad corresponde al recurrente, tanto en la unidad de ejecución citada, que delimita sustantivamente el objeto del derecho de dominio, como en el Registro de la Propiedad, según resulta de la descripción literaria de la finca 716 del término municipal del Rincón de la Victoria.

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Madrid nº 30.

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO.

Para la inscripción de un acuerdo de limitación de uso de alquiler turístico de las viviendas de un edificio en propiedad horizontal es preciso contar con el consentimiento de los propietarios que hayan inscrito su adquisición después de dicho acuerdo y antes de que este se haya inscrito, a menos que dichas peronas sean herederos de los anteriores propietarios.

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal hayam ido atenuando esta exigencia en determinados casos. No obstante, 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.

No obstante, la calificación impugnada se centra en la exigencia de consentimiento de determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no se acredita que hayan aprobado dicha modificación estatutaria. Si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la

Ley Hipotecaria).

No obstante, tiene razón el recurrente al afirmar que en el presente caso, al ser los nuevos titulares registrales herederos de la propietaria cuyo consentimiento se considera prestado ex artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal, deben pasar por los actos realizados o que afecten a la causante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 661 del Código Civil (cfr., también artículo 1257 del mismo Código). Y es que debe entenderse que los herederos de quien fue parte (siquiera sea presunta, conforme la regla octava del citado artículo 17) en el acuerdo de la junta de propietarios quedan también vinculados como su causante y, por ello, no puede exigirse que presten su consentimiento cuando posteriormente se pretende inscribir la modificación estatutaria cuestionada.

En todo caso, aunque se dejara al margen esta consideración, ocurre en el presente caso que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el 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, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque faltara el consentimiento de quienes han adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios.

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Jarandilla de Vera.

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO.

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para la subsanación de los defectos apreciados en la nota de calificación.

Debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá 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.

No obstante, en el presente caso, aun cuando los documentos subsanatorios deben quedar al margen de este expediente, la registradora, a la vista del recurso, no se ha limitado a informar a esta Dirección General de que no se pueden tener en cuenta tales documentos para resolver el recurso, sino que, según manifiesta en su preceptivo informe y en beneficio del recurrente, considera que han quedado subsanados los defectos señalados bajo los números 4, 5 y 6 de la nota de calificación. Y, respecto del defecto señalado con el número 3 [según el cual «no se incorpora la constitución de Seguro decenal, o bien la manifestación de que se trata de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio (...)], añade que no queda subsanado con la manifestación que contiene el libro del edificio –presentado entre la documentación que acompaña al escrito de recurso–,

ya que entiende que la manifestación de tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio debe constar en la propia escritura. Ahora bien, esta última consideración sobre dicho documento complementario presentado con finalidad subsanatoria no puede entenderse propiamente como una nueva calificación sobre la que haya que decidir esta Dirección General, toda vez se trata de una consideración expresada por la registradora en su informe y no consta que aquel documento complementario se haya presentado en el Diario y se haya comunicado al recurrente una calificación en forma sobre esa falta de valor subsanatorio del mismo, de suerte que éste haya podido alegar cuanto le convenga para su defensa, con los fundamentos jurídicos en los que apoye su tesis impugnatoria (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Corcubión-Muros.

EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

Es procedente la negativa a expedir la certificación de inicio de del expediente si la registradora comprueba que no se cumple el presupuesto básico de la ruptura del tracto sucesivo.

Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto. Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial –tras la desjudicialización de ésta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria, ya que en caso de oposición debe acudirse al procedimiento judicial ordinario, que habilitaría para la rectificación del Registro vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria–que permite la inscripción de un documento público excepcionando la necesaria consecución de titularidades y títulos formales que instaura con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes.

En el caso que nos ocupa, el promotor adquiere directamente de los titulares registrales y de sus herederos por cesión de sus derechos hereditarios, aportando copias de sus títulos de adquisición, si bien resultando defectos que impiden su inscripción, a juicio de la registradora. Debe recordarse que esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio expedientes previstos en la legislación hipotecaria, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

Registro de Carmona.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica atendiendo al informe re-

mitido por la Consejería sobre invasión de una vía pecuaria.

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, pues la misma requerirá de la sustitución de la georreferenciación aportada por otra nueva que respete la delimitación del dominio público.

La ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva. En el presente caso, la notificación a la Administración está justificada, porque de la propia descripción registral de la finca, resulta que la finca está atravesada por una cañada, razón por la cual el registrador inicia el expediente y notifica y la Administración alega la posible invasión de dominio público, cuando se efectúe el deslinde.

Ha de ser el promotor del expediente quien se dirija a la Administración solicitando de la misma la correspondiente certificación de identificación de la porción invadida y sobre la base de la misma, confeccionar una georreferenciación que respete dicha georreferenciación, Y todo ello como actuación preventiva que prevenga la aparición de situaciones registrales contradictorias, cuando se practique el oportuno deslinde.

I. B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

HERENCIA: LEGADOS: PARA LA ENTREGA DE FINCA INSCRITA COMO GANANCIAL ES PRECISA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN

BIENES GANANCIALES: PARA LA ADJUDICACIÓN DE LEGADO ES PRECISA LA PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

Fallecieron los dos cónyuges titulares de la finca con carácter ganancial; ella instituyó heredero al esposo, que heredó la totalidad de los bienes, pero sin hacer manifestación de herencia ni liquidar la sociedad de gananciales; en su testamento hizo varios legados, pero no instituyó herederos, por lo que se abre la sucesión intestada, de la que resulta heredera su hermana; los gananciales están pendientes de su liquidación.

–Ahora, uno de aquellos legatarios (de las participaciones que le puedan corresponder al testador en la finca inscrita aún como ganancial), facultado en el testamento para tomar por sí posesión del legado, se adjudica la totalidad de esa finca. La registradora objeta en primer lugar que no comparece la heredera de los causantes a efectos de efectuar la previa liquidación de gananciales de la finca; y la Dirección lo confirma, puesto que, «falta el título de adjudicación de la herencia de la primera

causante a favor del viudo, que de haber sido aceptada tácitamente la herencia, no se ha aportado; y de no haber sido aceptada y transmitirse el 'ius delationis', implica falta de liquidación de la sociedad de gananciales sobre la finca que se transmite»; por las mismas razones, se confirma también la «falta de tracto sucesivo, en tanto la finca consta inscrita con carácter ganancial y no con carácter privativo a favor del causante».

–Igualmente se confirma la falta de identidad de la finca registral con la parcela catastral, por lo que es precisa la previa georreferenciación de la parcela registral; «es preciso que se solicite, de ser correcta la base gráfica aportada la rectificación de la cabida expresando la causa de la diferencia con la actual».

R. 20.12.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros).

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

BIENES GANANCIALES: PRESUNCIÓN DE QUE SE TRATA DEL RÉGIMEN LEGAL

Sobre una escritura de compraventa en la que adquieren unos cónyuges de vecindad civil común con carácter ganancial, el registrador alega que no se especifica si si se trata del régimen legal o convencional. Pero dice la Dirección que «si los cónyuges afirman que tienen vecindad civil común y su régimen es el de gananciales (cfr. art. 159 RN), debe entenderse que se refieren al régimen legal supletorio de gananciales; caben, ciertamente, supuestos excepcionales en que teniendo vecindad civil común exista un pacto capitular de gananciales; pero precisamente es lo excepcional lo que ha de declararse y no la exclusión de lo ordinario (cfr., respecto de las adquisiciones hereditarias, las R. 27.04.1999, R. 16.07.2009, R. 05.03.2020, R. 21.09.2021 y R. 02.02.2022)».

R. 20.12.2022 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Illescas-1).

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

COMUNIDAD: DISOLUCIÓN QUE ES EN REALIDAD COMPRAVENTA A EFECTOS DE GANANCIALIDAD

BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN QUE ES EN REALIDAD COMPRAVENTA A EFECTOS DE GANANCIALIDAD

En una escritura de disolución de comunidad se adjudica la cuota de algunos de ellos a otros comuneros, casados en régimen de gananciales, que la adquieren con carácter el privativo que tenía su cuota preexistente, y la pagan con cheque bancario. La Dirección confirma que «existe en puridad una venta o cesión onerosa por precio en dinero de una cuota indivisa, lo que tiene trascendencia, entre otros

extremos antes referidos, para determinar el carácter ganancial y no privativo de la cuota adjudicada».

R. 20.12.2022 (Notario José-María Fuster Muñoz contra Registro de la Propiedad de Valencia-8).

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PROCEDE CUANDO SE EJERCITA UNA ACCIÓN DE CARÁCTER REAL

El registrador denegaba una anotación preventiva de demanda por carecer de trascendencia real la acción ejercitada, dirigida en primer lugar al otorgamiento de un documento privado de compraventa. Pero la Dirección estima el recurso, toda vez que la demanda pide «la firma de un contrato privado de compraventa y, con posterioridad, de una escritura pública, escritura que, de estimarse la demanda, debe producir el efecto traditorio propio de su autorización (art. 1462 C.c.)», de manera que «la pretensión ejercitada no se limita a la obtención de un mero título privado que proporcionase legitimación para una ulterior acción (art. 1279 C.c.), sino que va dirigida a la obtención de un título traditorio pleno como es la escritura pública».

R. 20.12.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-2).

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

IMPUESTOS: NO NECESARIA JUSTIFICACIÓN DE PAGO EN ESCRITURAS SIN OBJETO VALUABLE

Se trata de una escritura de modificación de estatutos de una propiedad horizontal en el sentido de prohibir el uso de las viviendas con fines turísticos o alquileres vacacionales, y cuya inscripción suspende la registradora porque «no consta la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados» (art. 254.1 LH). Pero la Dirección considera aplicable la excepción del art. 54.2.c RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, para las escrituras y actas notariales que no tengan por objeto cantidad o cosa valuable.

R. 20.12.2022 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Marbella-4).

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

HERENCIA: LA CONMUTACIÓN DE LA LEGÍTIMA DEL VIUDO REQUIERE ACUERDO DE ESTE SOBRE LA MODALIDAD

Se trata de una escritura de manifestación de herencia en la que las here-

deras del causante, sujeto al Derecho común, hacen uso de la facultad de conmutación prevista en el art. 839 C.c., optando por pagar al cónyuge viudo un capital en efectivo. La registradora señala como defecto que no se acredita el consentimiento del cónyuge viudo sobre la conmutación. Y la Dirección confirma que la facultad de conmutar corresponde a los herederos (aunque puede el testador ejercitar la facultad de conmutación en su testamento e incluso imponer o prohibir la conmutación), pero se requiere el acuerdo tanto del cónyuge supérstite como de los herederos para la elección de la modalidad de conmutación (ver S. 04.10.2001, S. 13.07.2009 y R. 03.02.1997).

R. 21.12.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-2).

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO COMPRENDE LA PROHIBICIÓN TOTAL

Se trata de una cláusula en los estatutos de una propiedad horizontal que prohíbe la actividad de apartamentos turísticos, cláusula no adoptada por unanimidad (aunque sí por mayoría de 3/5, según el art. 17.12 LPH). El registrador considera necesaria la unanimidad del art. 17.6 LPH, toda vez que el cuórum reducido «permite que se limite o condicione el alquiler turístico de las viviendas, pero no que se prohíba». Pero la Dirección reitera que, «al permitir dicha norma limitar o condicionar la actividad de alquiler turístico de las viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad (cfr. R. 16.06.2020, R. 05.11.2020, R. 15.01.2021, R. 22.01.2021)»; cita también la R. 16.06.2020.

R. 21.12.2022 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-3).

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 02.11.2012 y R. 25.04.2014 y R. 07.11.2022).

R. 21.12.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Dolores).

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

DOCUMENTO JUDICIAL: SI SE OTORGA ESCRITURA VOLUNTARIAMENTE

NO ES NECESARIA LA SENTENCIA QUE LA ORDENA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA GEORREFERENCIACIÓN HA DE SER APROBADA POR EL PROPIETARIO

Mediante escritura pública que se dice estar otorgada en cumplimiento de la sentencia que incorpora, se formaliza el fraccionamiento de una finca en tres porciones que se adjudican en determinada forma a las partes otorgantes. El registrador señala dos defectos que examina la Dirección:

–«La supuesta sentencia incorporada no está firmada por nadie, ni testimoniada por nadie, y de su contenido literal no resulta ser firme». Pero dice la Dirección que «el título en cuya virtud se pretende la práctica de los asientos registrales no es una sentencia, sino una escritura pública, otorgada voluntariamente por las partes que intervinieron en el procedimiento judicial que culminó con la sentencia que se cita en la escritura, y por tanto [...] no es necesaria tal acreditación.

–Aunque las partes y un técnico exhibieron al notario un CD con la georreferenciación de las fincas en cuestión, se otorga después otra escritura complementaria en la que sólo comparece el técnico, con un CD distinto que sustituye al inicial; y no consta la aceptación de las nuevas coordenadas por los interesados. La Dirección reitera (ver R. 20.06.2022 y ap. 7 Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015) que la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario y contenerse fichero informático GML...

R. 21.12.2022 (Notario Patricio Chamorro Gómez contra Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia).

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN

PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DE LIBRO DE ACTAS DE COMUNIDAD NO INSCRITA

Se trata de una instancia en la que el titular de una finca manifiesta que no ha aprobado la constitución de ninguna subcomunidad que la afecte y solicita «la anulación del diligenciado realizado». El registrador deniega el asiento de presentación por tratarse de documento que no puede provocar operación registral alguna (art. 420 RH), porque, si bien se ha diligenciado un libro de actas, tal diligencia no supone la legalización del libro ni de la subcomunidad de propietarios. La Dirección confirma la negativa, reiterando la doctrina de la R. 27.06.2019 sobre legalización de libros de actas de comunidades y subcomunidades de propietarios «aunque no esté formalizado en escritura pública el título constitutivo ni esté inscrito en el Registro de la Propiedad» (con consignación de los datos en el libro fichero del art. 415 RH y sin prejuzgarse la calificación del documento que pudiera eventualmente presentarse en

el futuro para la inscripción de la comunidad.

R. 21.12.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lepe).

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: INCIDENTE DE OPOSICIÓN POR ABUSIVIDAD Y SU RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: RELACIÓN CON EL INCIDENTE DE OPOSICIÓN A EJECUCIÓN HIPOTECARIA POR ABUSIVIDAD

Se trata de un mandamiento judicial que ordena la cancelación de los asientos registrales practicados a consecuencia de la ejecución de una hipoteca, en procedimiento comenzado en 2011 (antes de la entrada en vigor de la L. 1/14.05.2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios...) y que terminó con la adjudicación de la finca al cesionario del remate; la cancelación se ordena como consecuencia de un incidente extraordinario de oposición interpuesto por el ejecutado propietario de la vivienda, por ser abusiva la cláusula de vencimiento anticipado (disp. trans. 4 L. 1/2013); la oposición fue estimada por auto firme que decretó el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria y consiguiente cancelación, al no haberse verificado la entrega material de la finca hipotecada a la sociedad adjudicataria. La Dirección confirma que, terminado el procedimiento con la adjudicación de la finca hipotecada a un tercer adquirente, cesionario del remate, que no ha sido demandado en el incidente de oposición, no puede practicarse la cancelación, por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH).

R. 21.12.2022 (LSF 7 Silverstone, S.A.R.L., y Propiedades Residenciales, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torredembarra).

La calificación y la resolución se basan en el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), porque el adjudicatario ha adquirido la propiedad conforme al principio de tradición instrumental del art. 1462 C.c. (al no ser necesaria la escritura pública, la eficacia de esta se traslada a la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio –art. 674 LEC–), y ha inscrito su derecho, pero no ha sido parte en el incidente de oposición. En otros casos puede seguirse esta resolución para contemplar los diversos supuestos de derecho transitorio, según la fecha de inicio del procedimiento de ejecución, y el momento de plantearse la oposición en relación con la entrega la posesión material de la finca al adjudicatario.

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: CASO DE INNECESARIA NOTIFICACIÓN AL TRANSMITENTE DEL EXPEDIENTE DEL ART. 203 LH

La Dirección no considera necesaria la notificación a los transmitentes en un expediente notarial de dominio del art. 203.1.5 LH, porque eran los donantes en

la escritura de número de protocolo inmediatamente anterior al del acta de inicio del expediente, lo que permite «la presunción de que la persona de quien proceden los bienes, padres de quien inicia el expediente notarial de inmatriculación, tenían conocimiento de la iniciación del expediente».

R. 29.12.2022 (Notario Rafael María Ballarín Gutiérrez contra Registro de la Propiedad de El Campello).

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 07 DE FEBRERO DE 2023).

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

Ante la pretensión de inmatriculación de un camino público a favor del Ayuntamiento por certificación municipal conforme al art. 206 LH, la registradora suspende la inscripción porque duda de la identidad de la finca a inmatricular con otra que previamente inscrita. La Dirección reitera que «siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados»; y esto es lo que ocurre en este caso, en el que se detalla que el camino que se pretende inmatricular atraviesa una finca registral, «existiendo, por tanto, coincidencia de parte de dicha finca registral y pudiendo existir doble inmatriculación»; por lo que se desestima el recurso, «sin perjuicio, de la posibilidad de inscripción del deslinde administrativo o expropiación, cuyo reflejo registral deberá producirse mediante resolución emanada de procedimiento en que el titular registral haya tenido la oportuna intervención, evitando así su indefensión».

R. 20.12.2022 (Ayuntamiento de Casas de los Pinos contra Registro de la Propiedad de San Clemente).

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

INCAPACITADOS: LA ACTUACIÓN DE SUS REPRESENTANTES REQUIERE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL

Se trata de una escritura de herencia en la que un heredero aparece representado por su madre en virtud de patria potestad rehabilitada por haber sido aquél declarado incapaz, lo que se acredita al notario con exhibición de la sentencia de incapacitación. De las objeciones señaladas por la registradora, la Dirección niega que sea necesario presentar en el Registro la sentencia dicha, dado que resulta suficiente la reseña por el notario y su juicio de suficiencia (art. 98 L. 24/27.12.2001; ver R. 14.09.2004, R. 17.01.2011 y R. 01.06.2021). En cambio, sí considera necesario que se acredite la inscripción de la sentencia en el Registro Civil, «la inscripción propiamente tal y no su mera solicitud», dada la actual regulación, no solo de la obligatoriedad de la inscripción (ver art. 300 C.c.), sino también de que la oponibilidad a terceros no surge hasta la inscripción (arts. 222.3 LEC y 19.2 LRC).

R. 03.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Inca-1).

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

CENSO ENFITÉUTICO: EL DOMINIO DIRECTO SOLO PUEDE CANCELARSE POR REDENCIÓN, NO POR PRESCRIPCIÓN

Los titulares del dominio útil de una finca solicitan la cancelación del censo enfitéutico con que se encuentra gravada «por haber prescrito», conforme al art. 210.1.8 LH. «La registradora rechaza la inscripción por entender que la vía del art. 210 LH no es la procedente para cancelar el dominio directo, toda vez que, de cancelarse el dominio directo, se produciría la desinmatriculación de la finca». Y la Dirección confirma que, «siendo el titular del dominio directo en Derecho común el verdadero propietario de la finca, y el censualista el titular del gravamen, sólo este podrá cancelarse por caducidad legal conforme al art. 210 LH; fuera de ello sólo procederá la cancelación por redención del derecho conforme al Código Civil».

R. 03.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro).

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO PUEDE HACERSE POR MERA DECLARACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE DOMINIO

La Dirección rechaza la rectificación del Registro por medio de una escritura denominada de «rectificación de error en la posesión» y otorgada por los titulares de dos fincas, en la que reconocen que cada titular ha poseído la finca del otro desde el momento de su adquisición (hace más de treinta años), y solicitan «modificar la titularidad documental y registral» de tales fincas cuyos dominios respectivos reconocen. Y la rechaza por varios motivos: no hay una voluntad negocial que pueda producir la transmisión del dominio; una eventual usucapión cruzada no puede ser apreciada por el registrador, sino que es de declaración judicial; y el reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que a falta de negocio traslativo exige resolución judicial); y si se trata de que hubo un error en la confección de los títulos transmisivos, sería posible su rectificación en la forma establecida en la legislación notarial.

R. 09.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón-3).

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: DEBE DENEGARSE SI LA DEMANDA NO SE DIRIGE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

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 la R. 14.09.2017 y otras muchas. En este caso, a pesar de la alegación del recurrente de que los titulares registrales conocían la existencia del procedimiento de reclamación de las deudas, lo cual a su juicio implica la ausencia de buena fe: «constituye una presunción basada en circunstancias de hecho que excede de la calificación registral».

R. 09.01.2023 (La Cerca El Alto, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-8).

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: INCIDENTE DE OPOSICIÓN POR ABUSIVIDAD Y SU RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: RELACIÓN CON EL INCIDENTE DE OPOSICIÓN A EJECUCIÓN HIPOTECARIA POR ABUSIVIDAD

Se trata de un mandamiento judicial que, como consecuencia de un incidente de oposición por causa de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado de préstamo hipotecario interpuesta por los prestatarios y consiguiente declaración de nulidad de la cláusula, ordena la cancelación de los asientos registrales practicados a consecuencia de la ejecución de la hipoteca, que culminó con la adjudicación mediante decreto firme de la finca ejecutada a favor del acreedor ejecutante; hay inscripciones y anotaciones posteriores. La Dirección, tras un detallado análisis del incidente de oposición, su relación con el principio de tracto sucesivo y la calificación registral de documentos judiciales, confirma que «para que las sentencias y demás resoluciones judiciales desplieguen toda su eficacia cancelatoria y afecten a titulares de asientos posteriores, cuando no estuviera vigente la anotación preventiva de la demanda, es necesario que al menos los mismos hayan sido emplazados en el procedimiento» (cosa que no ha sucedido en el caso concreto).

R. 09.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alzira-1).

Ver en el mismo sentido R. 15.10.2021, R. 10.06.2022, R. 21.06.2022, R. 27.09.2022 y R. 21.12.2022.

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN

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 presenta en el Registro una instancia privada en la que se solicita la cancelación de una inscripción de donación (en su día se presentó la escritura de donación, que fue calificada con defecto, recurrido en juicio verbal; pero, subsanado el defecto por otro presentante, la escritura fue inscrita; a juicio del solicitante no debió serlo al estar pendiente el recurso, por lo que solicita la cancelación). La Dirección confirma tanto la denegación del asiento de presentación (art. 420 RH) como la cancelación solicitada (art. 1 LH).

R. 10.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29).

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. Sobre presentación de documentos privados, ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, y R. 10.04.2019.

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: SOBRE SUELO URBANIZABLE QUE LA ADMINISTRACIÓN AGRARIA CONSIDERA RÚSTICO

Se trata de una segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, realizada sobre fincas que se describen registral y catastralmente como rústicas, pero con consideración urbanística en Andalucía de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (las fincas segregadas) y suelo no urbanizable (la finca resto); existen informes favorables del Ayuntamiento, pero también resolución/comunicación de la Delegación de Agricultura de Málaga (en contestación a la comunicación registral conforme al art. 80 RD. 1093/1997), que declara nulas las segregaciones por tratarse de parcelas rústicas inferiores a la unidad mínima de cultivo. La Dirección confirma que «las alegaciones relativas a la conveniencia de segregar la parte de finca clasificada como urbanizable para su incorporación a la unidad de actuación o, señaladamente, la condición de suelo urbanizable sectorizado que puede determinar la inaplicación de la normativa agraria, debidamente justificadas, deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria, de acuerdo con el esquema de actuación registral previsto por el art. 80 RD. 1093/1997, pues habiendo recaído resolución administrativa de nulidad, aun no siendo definitiva, no debe ser desconocida en el procedimiento registral iniciado».

R. 10.01.2023 (Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria, SL, contra Registro de la Propiedad de Torrox).

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: LA OBJECIÓN DE UN COLINDANTE NO PUEDE CAUSAR ASIENTO DE PRESENTACIÓN

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDE PRACTICARSE DE LA OBJECIÓN DE UN COLINDANTE A UNA INMATRICULACIÓN

«Es objeto del presente recurso decidir si la comunicación remitida por uno de los titulares colindantes notificados una vez practicada la inmatriculación de la finca por la vía del art. 205 LH puede causar asiento de presentación en el Registro, para que pueda hacerse constar la doble inmatriculación de la finca ahora inmatriculada». La Dirección responde negativamente, toda vez que «no existe ningún expediente en trámite que permita esa alegación contraria, cuando se inmatricula una finca por la vía del art. 205 LH, [...] el colindante notificado carece de legitimación para solicitar que conste en el Registro la existencia de una doble inmatriculación, por no ser titular registral de la finca doblemente inmatriculada; [...] la hipotética actuación del colindante afectado para defender su derecho perjudicado por la inmatriculación no debe realizarse ante el Registro de la Propiedad sino ante la autoridad judicial competente, en juicio seguido contra el titular registral de la finca inmatriculada indebidamente».

R. 10.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ponteareas).

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

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

Se solicita el inicio de un expediente del art. 199 LH para practicar un exceso de cabida e inscripción de la representación gráfica, con informe de medición expedido por técnico competente. El registrador lo deniega por dudas sobre la identidad del exceso, «basadas en el origen de éste, al proceder de división, la agregación de otra finca a la misma, y la desaparición de un lindero fijo». Pero la Dirección reitera que «solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el art. 199 LH, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación, [...] sin perjuicio de la calificación que proceda una vez concluido el expediente».

R. 10.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2).

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

HERENCIA: FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR PARA CONTAR Y PARTIR

HERENCIA: LA CONMUTACIÓN DE LA LEGÍTIMA DEL VIUDO POR EL CONTADOR REQUIERE ACUERDO DE AQUÉL

Se trata de una escritura de partición otorgada por el contador partidor testamentario. La registradora señala como defecto que las adjudicaciones verificadas por el contador partidor exceden de lo meramente particional. La Dirección reitera su doctrina sobre el contador partidor, en el sentido de que, si sus facultades para con-

tar y partir son claras, todo lo que exceda de ello excederá también de las facultades del contador»; y así, tiene funciones de interpretación del testamento y, en general, de velar por el cumplimiento y ejecución de la voluntad del causante; y todo ello, sin requerir el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios. Pasando al caso concreto, «en todas estas adjudicaciones se han cumplido las disposiciones del testador, por lo que nada se puede objetar»; en especial, «a los hijos, por su legítima estricta, se les adjudica por cuartas e iguales partes la mitad de determinados bienes, lo que no excede de las funciones del contador partidor, dado que son bienes de la herencia»; y en ese sentido se estima el recurso. Pero, en cuanto a la viuda, su legado de usufructo viudal se capitaliza en diversos bienes del inventario en plena propiedad, «lo que excede de las funciones del contador partidor, dado que se trata de un legado específico de un usufructo y es mutado en una propiedad, por lo que, en cuanto a esto, se hace preciso el consentimiento de la adjudicataria».

R. 11.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Novelda).

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

HERENCIA: TODOS LOS HEREDEROS PUEDEN DISPONER DE BIENES DE LA HERENCIA SIN PREVIA LIQUIDACIÓN

Se trata de la elevación a público del arrendamiento de una finca inscrita como ganancial, otorgado por la viuda como «mayoría de la comunidad hereditaria» (de la mitad en pleno dominio por su participación en la sociedad de gananciales y usufructuaria de la otra mitad por legado de su esposo). La Dirección, reitera (por ejemplo, de la R. 16.11.2012) que «se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia –como los de una comunidad postganancial–, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien», lo que no ocurre en este caso.

R. 11.01.2023 (Comercial Riojana San Roque, SL, contra Registro de la Propiedad de Logroño-2).

II.B.25. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO

Se trata de unas segregaciones sobre finca urbana, que «se realizan al amparo de lo dispuesto en el art. 140.2 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por haber transcurrido tres meses desde la presentación de solicitud de licencia y haber solicitado la expedición de certificado de acto presunto o silencio, sin haber recibido contestación» (o, por razón de la fecha de iniciación del procedimiento, del similar régimen anterior, del art. 172 L. 7/17.12.2002; y, en cualquier caso, del art. 11 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). La registradora considera necesaria la correspondiente licencia de segrega-

ción sin que sea admisible el silencio positivo. Y la Dirección lo confirma, pues «siempre habrá un límite normativo básico de no poder adquirir por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la ordenación territorial y urbanística o, lo que es lo mismo, que el silencio será positivo o negativo según que lo solicitado sea conforme o no con la ordenación urbanística o territorial; regla cuya constitucionalidad fue confirmada por la S.TC 61/1997 –fundamento jurídico 34–» y que es contemplada por el legislador estatal y por el propio legislador andaluz en los citados preceptos».

R. 12.01.2023 (Urbanizadora Roche, SL, en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera).

R. 12.01.2023 (Urbanizadora Roche, SL, en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera).

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

IMPUESTOS: ES NECESARIO EL NIF DE LOS HEREDEROS AUNQUE NO ADQUIERAN BIENES EN ESPAÑA

EXTRANJEROS: ES NECESARIO EL NIF DE LOS HEREDEROS AUNQUE NO ADQUIERAN BIENES EN ESPAÑA

HERENCIA: ES NECESARIA LA PRESENTACIÓN, TRANSCRIPCIÓN O TESTIMONIO DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS

EXTRANJEROS: JUSTIFICACIÓN DE LA EQUIVALENCIA DEL DOCUMENTO EXTRANJERO

EXTRANJEROS: LA ESCRITURA EXTRANJERA DEBE CONTENER JUICIO DE CAPACIDAD

Se trata de una escritura de herencia de un ciudadano francés, autorizada por notario francés y otorgada por el cónyuge viudo y las dos herederas, según acta notarial de declaración de herederos que se reseña. «La causante falleció antes de la aplicación del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, por lo que es de aplicación el art. 9.8 C.c., que conduce a la ley de la nacionalidad de la causante en el momento del fallecimiento, en este caso la francesa. No obstante, es indudable que los requisitos y práctica de los asientos, como el conjunto de la actividad registral, son competencia exclusiva del Estado en el que radique el Registro». Tras esta advertencia, la Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral:

–Es necesaria la acreditación del NIE de todos los intervinientes en la partición (art. 254 LH), aunque las dos herederas no reciben ningún bien en España; frente al criterio más laxo de la R. 13.12.2010, la R. 15.10.2015 afirmó que «la obligación de consignación del NIE no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria»; consignación que, como resulta de aquel precepto, debe hacerse necesariamente en escritura pública.

–Es necesaria la aportación del acta de notoriedad de declaración de herederos (art. 14 LH), al menos en los términos que señaló la R. 12.11.2011, mediante una transcripción total o parcial en la escritura o mediante un testimonio en relación, que quedan de este modo bajo la fe pública notarial (no por mera reseña).

–Reitera la doctrina de la R. 06.03.2020 en el sentido de que la equivalencia a la escritura pública del documento notarial extranjero requiere el notario refleje adecuadamente los juicios de identificación, capacidad y, en su caso, suficiencia de la representación de los otorgantes; en este caso, faltaba el juicio de capacidad.

R. 12.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4).

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA EN PROCEDIMIENTO CON INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL

«Inscrita la adjudicación derivada de un procedimiento de apremio a favor del adjudicatario, se dicta sentencia firme en recurso contencioso-administrativo interpuesto por éste contra la resolución del Organismo Autónomo de Recaudación y Gestión Tributaria de la Diputación de Cáceres por la que deja sin efecto la adjudicación, dictada a su vez como consecuencia de sentencia firme en procedimiento de tercería de dominio». La Dirección estima que «se cumple el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), trasunto del principio constitucional de tutela judicial efectiva, en la medida que el titular registral cuya inscripción de adjudicación se declara nulo en procedimiento administrativo, ha tenido suficientes garantías para la defensa de sus derechos, al haber sido parte en el procedimiento contencioso administrativo por él mismo interpuesto frente a la resolución administrativa; [...] es cierto que las tercerías de dominio no tienen más efecto que el alzamiento del procedimiento de apremio [que era la objeción de la registradora], pero aquí el título inscribible será la propia resolución administrativa que determina la nulidad de la adjudicación, unida al testimonio de la sentencia firme por la que se desestima el recurso contencioso administrativo del adjudicatario frente a aquélla».

R. 13.01.2023 (Diputación Provincial de Cáceres, contra Registro de la Propiedad de Cáceres-1).

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

REFERENCIA CATASTRAL: DENEGACIÓN POR DUDAS EN LA IDENTIDAD CON LA FINCA

BIENES PÚBLICOS: LA RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE BIENES ESTATALES DEBE HACERSE POR DESLINDE

Se trata de una finca resto que, tras diversas vicisitudes, está formada por varias parcelas discontinuas. La Dirección confirma la denegación de la constancia

registral de la georreferenciación «por estar suficientemente fundadas las dudas de la registradora, por la complejidad, incertidumbre e imprecisiones gráficas de la documentación aportada para su calificación, y por constar oposición expresa de titulares de fincas registrales colindantes». Advierte además de que, al pertenecer la finca a un organismo público vinculado a la Administración General del Estado o dependiente de la misma, «debería procederse a su deslinde georreferenciado de conformidad con los arts. 2 y 50 y ss. L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás normativa específica aplicable, a la que por otra parte remite el último párrafo del art. 200 LH».

R. 13.01.2023 (Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, contra Registro de la Propiedad de Moncada-2).

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

DERECHO NOTARIAL: IDENTIFICACIÓN DE COMPARECIENTE EXTRANJERO POR PERMISO DE CONDUCCIÓN ESPAÑOL

Se trata de una escritura de compraventa en la que una de las comparecientes, extranjera residente en España, se identifica mediante «permiso de conducción vigente en el Reino de España, en el que figura su número de identificación fiscal» Las objeciones del registrador se basan en los arts. 23 LN y 161 RN, que, para acreditar la identidad de los extranjeros residentes en territorio nacional, dicen que se hará mediante pasaporte o permiso de residencia y, como medio supletorio, por la referencia a carnets o documentos de identidad con retrato y firma expedidos por las autoridades públicas, cuyo objeto sea identificar a las personas. Pero la Dirección concluye que «los documentos de identificación tienen que ser oficiales, originales y de ese fin identificador, fundamentalmente el documento nacional de identidad y los pasaportes, pero caben como supletorios aquellos que cumplan los mismos requisitos, como en el supuesto presente el permiso de conducción, que contiene fotografía incorporada y firma».

R. 16.01.2023 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Arona).

La doctrina de la Dirección agilizaría el tráfico jurídico y parece lógica «de lege ferenda»; pero no parece correcta «de lege data», toda vez que el permiso de conducción no tiene por objeto identificar a las personas. Así pues, no debe utilizarse para la identificación; y eso no quiere decir que el notario no pueda llegar a formar su convicción de identidad por cualquier documento o por cualquier medio, pero entonces deberá dar fe de conocimiento (que no es sino un juicio afirmativo de identidad) y no de identificación.

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

ARRENDAMIENTO RÚSTICO: LA ENAJENACIÓN JUDICIAL DE LA FINCA DEBE NOTIFICARSE A EFECTOS DE RETRACTO

TITULAR REGISTRAL: NECESIDAD DE QUE CONSTEN LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES

Ante un decreto de adjudicación de finca rústica en procedimiento de ejecutoria penal, la Dirección confirma los dos defectos señalados por la registradora:

–«No consta la justificación de las oportunas notificaciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente que corresponde al arrendatario rústico (arts. 11.1 y 22 LAR).

–«No consta el domicilio del adjudicatario (arts. 21 y 9 LH y 51 RH). Si bien se puede hacer constar por instancia privada (art. 110 RH).

R. 16.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-12).

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: SUFICIENCIA DE PODER ANTE NOTARIO ALEMÁN

Se trata de una escritura de compraventa en la que dos compradores menores son representados en virtud de escritura de poder especial autorizado por un notario alemán. Dice la Dirección que, «frente a la objeción expresada por el registrador (en esencia, que no interviene, por sí o debidamente representada, la madre de los menores adquirentes ni se hace referencia alguna a su fallecimiento o a causa alguna que atribuya el ejercicio de la patria potestad en exclusiva al progenitor interviniente) debe tenerse en cuenta que, según el testimonio de la escritura autorizada por el notario alemán, el apoderamiento es también otorgado por la tutora de la madre y dicho notario da fe de la capacidad de todos los comparecientes, sin que el registrador haya opuesto objeción alguna a tal valoración sobre la aptitud y capacidad legal para el acto escriturado según la ley alemana aplicable, ni –en los términos permitidos por el art. 98 L. 24/27.12.2001– al juicio de suficiencia de las facultades representativas emitido por el notario autorizante de la escritura de compraventa calificada».

R. 16.01.2023 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos).

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

SERVIDUMBRE: LA AFECTACIÓN DE PARTE DE LA FINCA EN PRINCIPIO NO IMPLICA PARCELACIÓN

Se trata de una escritura de cesión onerosa de una servidumbre personal que lleva aparejada la asignación del uso exclusivo de un «módulo» de una finca rústica en el que se ubica un puesto de observación de naturaleza. «La registradora considera exigible la licencia de segregación por apreciar indicios de parcelación y procede a remitir, conforme al art. 80 RD. 1093/1997, la documentación a la Consejería

de Medio Ambiente Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid». La Dirección reitera la doctrina de la R. 16.10.2020, que contemplaba un caso similar, y estima correcta la actuación de la registradora, porque «lo que procede en el presente supuesto es iniciar la vía del art. 79 RD. 1093/1997 y, en su caso, la prevista en el art. 80 del mismo, al no tratarse de un supuesto sujeto expresamente a licencia y tener por objeto un derecho inscrito, siendo aquel cauce procedimental el oportuno para que la Administración competente dicte la resolución que proceda, una vez analizados los presupuestos de hecho del terreno en cuestión».

R. 16.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey – 2)

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

IMPUESTOS: CANCELACIÓN DE LA NOTA DE AFECCIÓN POR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

«Se discute en este expediente si procede la cancelación de unas notas marginales de afección fiscal por el impuesto sobre la renta de los no residentes, mediante instancia acompañada de fotocopias de los resguardos de ingreso en la Hacienda Pública de las cantidades retenidas por razón de la compraventa que originó dichas retenciones». Dice la Dirección que el art. 14.5 in fine RD. 1776/30.07.2004, Reglamento del impuesto sobre la renta de no residentes, establece que la nota de afección se cancelará, entre otros medios, mediante la presentación de la carta de pago de la deuda (3% de la contraprestación acordada), porque en ese momento pierde la finalidad de garantía de pago. Pero desestima el recurso, porque lo que debe presentarse son los títulos originales o auténticos, y no fotocopias como en este caso.

R. 17.01.2023 (Itálica Real Estate Operating Partners, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sevilla-17).

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

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. Aunque según ese precepto la mera oposición no determina necesariamente la denegación de la inscripción (art. 199 LH), puede ser utilizada por el registrador para fundamentar objetivamente las dudas en la identidad de la finca; y es lo que ocurre en este caso, en el que la oposición del colindante se basa en que la georreferenciación aportada invade una zona de retranqueo que pertenece a la urbanización; lo que parece confirmarse con la consulta registral a la aplicación informática homologada, de la que resulta que la georreferenciación aportada no es coherente con la descripción literaria de la finca.

R. 17.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-1).

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN REQUIERE GEORREFERENCIACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA

Reitera en el sentido indicado, y conforme al art. 202 LH, la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.07.2019 y R. 10.11.2021); sin admitir la alegación de que se trataba de un edificio en construcción, ya que «se incorporan los certificados acreditativos de la finalización completa del edificio, y se le entrega al notario el libro del edificio en soporte CD, pero solicitando la constancia registral de la terminación de la obra de solo algunos de los elementos privativos de la división horizontal».

R. 17.01.2023 (Construcciones y Promociones Dos Palmas, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma).

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA

Reitera la doctrina de las R. 22.11.2019, 07.06.2022 y R. 24.11.2022, en el sentido de que anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, queda sometida a prórroga indefinida en los términos del art. 199.2 RH; pero podría cancelarse como *cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales*, según el art. 210.1.8 LH, *cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía*. «En este caso consta la ampliación de la anotación preventiva de embargo cuya cancelación se solicita en 2010, y desde aquí debe contarse el plazo previsto en el art. 210.1.8 LH, que, evidentemente, no ha transcurrido todavía.

R. 18.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Denia-2).

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

COMPRAVENTA: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA DEFUNCIÓN DEL CÓNYUGE A EFECTOS DEL DERECHO DE VIUDEDAD ARAGONÉS

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA DEFUNCIÓN DEL CÓNYUGE A EFECTOS DEL DERECHO DE VIUDEDAD ARAGONÉS

Se trata de una escritura en la que una viuda de vecindad civil aragonesa vende una finca privativa. La registradora considera necesario el certificado de defunción del esposo para acreditar la extinción de su derecho expectante de viudedad. Siguiendo el razonamiento de la R. 21.09.2021, la Dirección estima el recurso: «El derecho expectante de viudedad no es un derecho inscribible y la omisión de la constancia de la identidad del cónyuge en su caso no puede ser defecto que impida la inscripción, pues no está expresamente exigida en ninguna norma específica; por tanto, más aún será innecesario en el caso de haber fallecido el titular del derecho expectante; [...] la enajenación es válida, y el cónyuge que no ha intervenido en ella podrá hacer valer sobre el bien enajenado su derecho de usufructo vidual si sobrevive al que enajenó; [...] al haber fallecido el cónyuge titular del derecho expectante, no existe tal derecho, por lo que, a la vista de la doctrina expuesta en la citada R. 21.09.2021, con la manifestación del estado civil de viudedad, es suficiente para que se considere inoperante el derecho expectante».

R. 18.01.2023 (Notario Fernando-Pascual Ruiz Morollón contra Registro de la Propiedad de Pina de Ebro).

En definitiva, la estimación del recurso se funda en la afirmación del notario recurrente de que, «aunque existiera el derecho expectante, ello no es motivo para suspender la inscripción de la venta»; es lo que hace la Dirección al decir que la enajenación es válida y que «el cónyuge que no ha intervenido en ella podrá hacer valer sobre el bien enajenado su derecho de usufructo vidual si sobrevive»; pero todo ese razonamiento no dará mucha tranquilidad al que consulte el Registro, y menos al que compra y ve su propiedad amenazada por el usufructo vidual; y no se le diga que «al haber fallecido el cónyuge titular del derecho expectante, no existe tal derecho», ejemplo de lo que se llama «hacer supuesto de la cuestión». Por eso, la Dirección concluye diciendo al menos que «todo ello, sin perjuicio de que, en la práctica, su constancia sea conveniente para la seguridad del tráfico y para la protección de los derechos de las personas implicadas»: no es necesario, pero es conveniente...

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

HIPOTECA: DIVERSAS CLÁUSULAS DE UN CRÉDITO SOBRE CONSTITUCIÓN, AMORTIZACIÓN Y LIQUIDACIÓN

Se trata de una escritura titulada de «crédito con garantía hipotecaria» en la que una sociedad cuyo objeto social es la concesión y/o intermediación de créditos privados, concede a una sociedad promotora inmobiliaria un crédito mercantil hipotecario para finalización de las obras de la promoción inmobiliaria que se desarrolla en la finca hipotecada, para su posterior venta; se realiza una primera disposición y se prevé que las restantes entregas del crédito se realizarán directamente a la sociedad constructora a medida que avancen las obras; se prevén amortizaciones parciales del crédito mediante entrega del precio obtenido en la venta de los departamentos, y una amortización total en determinada fecha; no se establece la apertura de una cuenta corriente para las disposiciones, ni la posibilidad de disponer nuevamente de las cantidades amortizadas, ni se garantiza el saldo líquido de una cuenta corrien-

te de crédito, sino el total principal concedido; finalmente, se pacta que la cantidad exigible en la ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por la entidad acreedora «en la forma convenida en el presente otorgamiento» (forma concreta que no se recoge en ninguna cláusula).

La Dirección, a lo largo de 20 páginas del BOE, con especial detenimiento en la diferencia entre préstamo y crédito y los distintos tipos de hipotecas de máximo, analiza los defectos señalados por la registradora:

–«El negocio formalizado se trata de un 'préstamo', cuya disponibilidad está sujeta a una serie de hechos futuros, que impiden tenerlo por perfeccionado, por lo que la hipoteca deberá inscribirse de conformidad al art. 142 LH, sujeta a condición suspensiva». Pero dice la Dirección que «debemos descartar que la obligación garantizada con la hipoteca objeto de este recurso pueda calificarse de préstamo, [...] la obligación garantizada es la resultante de un contrato de apertura de crédito simple, [...] sin que ninguna norma impida, como ocurre en este supuesto, regular la forma y requisitos en que esas disposiciones sucesivas deben ser realizadas».

–«La cláusula de constitución de hipoteca debe ser modificada porque aparece redactada en términos sólo compatibles con una hipoteca en garantía de un préstamo ya efectivamente determinado y entregado, cuando la escritura en su clausulado se refiere a un crédito, sujeta la disponibilidad a hechos futuros». La cláusula decía que la hipoteca cubrirá «el total del principal, que asciende a...», términos que, según la Dirección, «no se consideran incompatibles con la constitución de una hipoteca de máximo o seguridad».

–«No resulta determinado el procedimiento de liquidación necesario para determinar la deuda exigible ni la exigencia de que para poder utilizar el procedimiento de venta extrajudicial será preciso que la deuda quede perfectamente determinada frente a terceros por medio de la nota marginal del art. 238 RH». Dice la Dirección que los arts. 143 LH y 238 RH regulan la forma de hacer constar en el Registro que se han contraído las obligaciones futuras garantizadas con hipoteca, pero eso no impide que pueda pactarse, «en aplicación del principio de autonomía de la voluntad, un procedimiento especial y detallado de cómo acreditar el nacimiento de la obligación y practicar la citada nota marginal (procedimiento que debe estar fundado en documentos que lleven aparejada ejecución conforme al art. 517 LEC)»; si bien en este caso, no podrá inscribirse la cláusula por indeterminación del pacto de liquidez. Por semejantes razones se rechaza la inscripción del pacto de venta extrajudicial, para el que sería necesario «que se prevea expresamente en la escritura de constitución la forma de determinar registralmente la deuda antes de intentar su utilización» (ver art. 235.1 RH y R. 23.01.2012, R. 20.06.2012 y R. 28.04.2015).

–«Se establece una amortización obligatoria parcial para el caso de venta de la finca hipotecada incompatible con el pacto de amortización, quedando por tanto indeterminado y, además, no inscribible por el carácter abusivo de la misma y por implicar una prohibición de disponer». La Dirección, señalando previamente que no se trata de «un crédito al que le sea aplicable la normativa de protección de los consumidores (se trata de un crédito mercantil concertado entre dos sociedades que actúan en el marco de su objeto social)», y que «las cláusulas por las que se prohíbe

al deudor disponer de la finca hipotecada si no consta el expreso consentimiento del acreedor no son inscribibles» (arts. 27 y 107.3 LH), concluye que con la aplicación del precio de venta de los departamentos al pago de la cuantía líquida todavía debida del crédito «no se está estableciendo, ni siquiera de modo indirecto, una prohibición de disponer»; pactos similares han sido admitidos en R. 21.01.2007 y R. 28.04.2015, siempre en operaciones de carácter empresarial en las que no opera la protección de consumidores.

R. 18.01.2023 (Oxygen Private Debt S.à.R.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-23).

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

PUBLICIDAD REGISTRAL: NECESIDAD DE INTERÉS PATRIMONIAL PRECISO EN EL SOLICITANTE

PUBLICIDAD REGISTRAL: SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA OFRECER PRECIO DE UNA SERVIDUMBRE

«Se trata de decidir en este expediente si procede consignar el precio de una transmisión en una certificación», que el recurrente solicita «alegando que va a interponer una acción de servidumbre de paso con ofrecimiento de indemnización del valor del terreno».

–Por una parte, presume la representación del abogado solicitante: «Se identifica con su número de colegiado y facilita los datos de facturación de la titular registral colindante de la finca sobre la que solicita la certificación por lo que queda suficientemente acreditado por cuenta de quién actúa».

–En cuanto al fondo del asunto, la Dirección confirma la negativa del registrador porque «el precio exacto de venta de la finca en la transacción inmediatamente anterior a la solicitud no será concluyente para determinar la indemnización de la servidumbre», que vendrá determinado «por el valor del terreno que se ocupe (no por la parte proporcional del precio) y el importe de los daños y perjuicios que se causen en el precio sirviente; por otro lado, los valores de referencia se encuentran publicados anualmente en la sede electrónica del Catastro, de conformidad con su normativa reguladora, sin perjuicio de poder acudir a una tasación especializada».

R. 19.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Picassent-1).

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

CONDICIÓN RESOLUTORIA: EL CRÉDITO GARANTIZADO PUEDE TRANSMITIRSE MORTIS CAUSA E INSCRIBIRSE

HERENCIA: UN CRÉDITO GARANTIZADO PUEDE TRANSMITIRSE MORTIS CAUSA E INSCRIBIRSE

El causante había vendido una finca con precio aplazado garantizado con condición resolutoria; el comprador había vendido a su vez con precio aplazado y también con condición resolutoria; la segunda condición se canceló por carta de pago otorgada por el segundo vendedor. Las objeciones del registrador para inscribir la inclusión del crédito en la herencia se basaban en aparentes contradicciones del segundo vendedor al otorgar la carta de pago. Pero dice la Dirección que «se mantiene en vigor la primera condición resolutoria, de manera que el crédito garantizado con ella puede ser objeto de transmisión mortis causa y, por tanto, inscrito», sin que pueda entrarse registralmente en la posible prescripción del crédito ni en alegaciones sobre el pago del mismo.

R. 23.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Antequera).

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

SUELOS CONTAMINADOS: FÓRMULA PARA LA DECLARACIÓN EN LAS TRANSMISIONES

En la donación de una vivienda unifamiliar que no ocupa la totalidad de la parcela, el donante manifiesta, a los efectos de la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, que «no le consta que se haya realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo». Estima la Dirección que esa manifestación es suficiente, sin que sea necesaria la que pide el registrador, «categórica e inequívoca acerca de si se han realizado o no las actividades potencialmente contaminantes del suelo».

R. 23.01.2023 (Notario Ubaldo Nieto Carol contra Registro de la Propiedad de Chiva-2).

Alegaba el registrador, que tendría que indicar en la nota un contenido diferente del que la Ley exige, que es «declarar si se ha realizado o no»; y eso es cierto; pero también lo es que no se puede obligar al transmitente a declarar más de lo que sabe, de manera que el registrador tendrá que consignar la declaración de que al transmitente «no le consta...»; aunque eso rebaje las garantías que quiere la ley, al sustituir una declaración de un hecho por la de un conocimiento más o menos perfecto, y más o menos diligente, de ese hecho. Es un caso más de un inicial rigor legislativo que luego tiene que rebajarse por la Dirección.

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE PRACTICARSE SI EL EMBARGADO ESTÁ EN CONCURSO EN FASE DE LIQUIDACIÓN

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ANOTACIÓN POR EL PRINCIPAL SI NO SE INDICAN LOS INTERESES

Se trata de un mandamiento de embargo sobre una finca cuyo titular había

sido declarado en concurso necesario abreviado, y se había acordado la apertura de la fase de liquidación. La Dirección confirma que «no se cumplen ninguno de los requisitos que hubieran permitido proseguir las actuaciones y anotar el embargo cautelar acordado, una vez declarado el concurso, al no tratarse ni de apremio administrativo ni de ejecución laboral, sino de una ejecución civil de un crédito que debía ser clasificado como concursal; tampoco se ha declarado por el Juzgado Mercantil que la finca embargada sea innecesaria para la continuidad de la actividad empresarial del deudor; además, y esto es definitivo, consta abierta la fase de liquidación del concurso de la titular registral y autorizada la dación en pago al acreedor hipotecario» (ver S. 319/30.05.2018); «es en el concurso donde la recurrente debe hacer valer sus derechos»; practicar una anotación de embargo sería no solo improcedente, sino también inútil, porque el Juzgado Mercantil tendría que acordar su cancelación (ver actual art. 225 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal).

El mandamiento venía presentándose desde varios años atrás y siempre fue objeto de calificación negativa porque ordenaba al embargo por determinada cantidad de principal, pero «no se especifican las cantidades embargadas por razón de intereses y costas, lo que es contrario al art. 166 RH y al principio de especialidad». Pero respecto a ese defecto dice la Dirección que, si bien es necesario que se concrete la cantidad por la que se traba el embargo (cfr. R. 22.09.2008 y R. 21.04.2010), esto no impide que se pueda asegurar el principal expresado en el mandamiento.

R. 23.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2).

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

HERENCIA: NECESIDAD DE PROBAR LA SEPARACIÓN DEL HECHO DEL CÓNYUGE VIUDO

Se trata de una escritura de herencia otorgada por los herederos sin la intervención del cónyuge viudo, de quien el testador declaró en el testamento que estaba separado de hecho. La Dirección confirma que no basta la mera manifestación por los herederos de la separación de hecho, sino que, «existiendo un llamamiento legal al cónyuge viudo por su legítima, habrá que probar la razón por la que el mismo no tiene efectividad (cfr. la R. 05.06.2018)»; y esto no se considera contrario a la doctrina de la Dirección sobre el valor que se atribuye al testamento como título de la sucesión (R. 02.08.2018), ni a la doctrina sobre la desheredación injusta (que se mantiene mientras el desheredado no niegue su causa, art. 851 C.c.), porque, no habiendo sido desheredada, debe intervenir la heredera forzosa en la partición; «intervención que no puede quedar al arbitrio del testador ni de los herederos, quienes con su mera manifestación sobre la situación de separación de hecho que no se ajustara a la realidad dejarían sin efecto la intangibilidad de la legítima del cónyuge viudo». Y confirma también los posibles medios que señalaba el registrador para probar la separación de hecho: «por acuerdo mutuo fehaciente, por acta de notoriedad, por la interposición de una demanda de separación, por ratificación del cónyuge que no interviene en la partición, o cualquier medio probatorio admitido en Derecho de carácter documental».

R. 24.01.2023 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 5).

II.B.44. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 Y 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DEBE PRESENTARSE CON NOTA DE LA OFICINA LIQUIDADORA DEL ITRPYAJD

IMPUESTOS: LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA DEBE PRESENTARSE CON NOTA DE LA OFICINA LIQUIDADORA DEL ITRPYAJD

Se trata de un acta de final de obra cuya inscripción la registradora suspende porque «no consta la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados» (art. 254 LH). Ciertamente, como dice el notario recurrente, el art. 54.2.c RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto, exime de presentación a liquidación las copias de las escrituras y actas notariales que no tengan por objeto cantidad o cosa valuable. La Dirección reconoce que la apreciación de esa circunstancia puede resultar compleja; pero «de lo que se trata es de que todo documento relativo a modificaciones del Registro, como es en este caso, tenga la correspondiente nota de la Oficina Liquidadora competente en que conste la liquidación, exención o no sujeción, es decir, que no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la Oficina Liquidadora» (ver la S. 18.05.2020).

La segunda de estas resoluciones aplica la misma doctrina a un acta de rectificación de descripción de finca de fin de obra conforme al art. 201 LH.

R. 24.01.2023 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Marbella-4).

R. 25.01.2023 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Marbella-4).

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

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, «el colindante opositor, si bien no aporta datos concluyentes, sin embargo, sí aporta una serie de indicios, certificado catastral, sentencia, que ponen de manifiesto la existencia de un claro conflicto que se encuentra judicializado –si bien es cierto que la sentencia aportada no produce efectos contra el promotor del expediente de georreferenciación, por no haber sido parte en el proceso judicial–, que justifican las dudas razonables del registrador».

R. 24.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de

Guía de Gran Canaria).

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS

HERENCIA: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SOBRE SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES INCLUYE LAS HERENCIAS

RECURSO GUBERNATIVO: NO CABE RECURRIR CONTRA LOS MEDIOS DE SUBSANACIÓN QUE INDIQUE EL REGISTRADOR

Declara la Dirección que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto en las transmisiones, afecta tanto a actos gratuitos como onerosos, y también a las transmisiones mortis causa, por razón de la posición de 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)».

El registrador había señalado en su nota que el defecto podía subsanarse «mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador» (art. 253.3 LH). Y el notario recurrente argüía que «la eventual subsanación habrá de hacerse en un título de la misma clase al presentado o equivalente». La Dirección no resuelve la cuestión, sino que dice que «tal observación registral no constituye la formulación de un defecto nuevo que impida la inscripción, sino el ofrecimiento de una posible vía, entre otras, para la subsanación del defecto [...], no constituye en sí misma materia recurrible» (y cita el art. 326 LH).

R. 24.01.2023 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Luarca).

El art. 253.3 LH dice que en la nota del registrador *hará constar éste, si lo solicita el interesado en la práctica del asiento, en un apartado denominado "observaciones", los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos...*; en el caso concreto no consta que los interesados lo hubieran pedido, pero puede decirse que la «observación» del registrador puede ser útil y, en cualquier caso, no es vinculante para los interesados, que pueden acudir a otros medios; si el registrador no los admitiera, entonces procederá un nuevo recurso.

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

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

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN

PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, se trataba de «un decreto de adjudicación de la totalidad de una finca dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra dos de los tres titulares registrales»; si bien advierte la Dirección de que «no obstante, pueden los interesados solicitar la inscripción parcial respecto de las cuotas que se encuentran inscritas a nombre de los demandados».

R. 25.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Narón)

La aplicación del principio de tracto sucesivo a los documentos judiciales tiene una larga trayectoria en la doctrina de la Dirección General; ver, por ejemplo, R. 17.07.2007 y su comentario.

II.B.48. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 25 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

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

La primera de estas resoluciones reitera la doctrina (ver, por ejemplo, R. 22.11.2022, que cita) 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, que ha sido dada de alta en el Catastro, con actualización de la superficie, en una segregación; y «se presentan alegaciones por tres de los cuatro colindantes notificados, alegando que la georreferenciación presentada invade la finca de su propiedad, lo que acreditan con informe topográfico». La Dirección observa que «ninguna de las fincas implicadas tiene su georreferenciación inscrita», por lo que «todas las descripciones literarias de las fincas carecen de la presunción de delimitación y ubicación geográfica que otorga la inscripción de la georreferenciación»; esto hace que «no sea de aplicación, como pretende el recurrente, el art. 199.4 LH (denegación de la inscripción por coincidencia con otra base gráfica inscrita), sino el segundo inciso de ese párrafo (decisión del registrador motivada y según su prudente criterio); y, en ese sentido, «la oposición debe ser especialmente valorada por el registrador, al resultar mucho más cualificada».

En la segunda, también se estima la oposición del colindante, que se justifica «tanto en su título público de adquisición, como en la descripción tabular de su finca y la planimetría catastral, aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica ambas fincas»; si bien «podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el art. 199 LH), o a la conciliación prevista en el art. 103 bis LH, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH)».

R. 25.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gijón-5).

R. 25.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-6).

II.B.49. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 19 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 15 DE FEBRERO DE 2023).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS QUE NO CONTIENEN UN ACTO INSCRIBIBLE

El registrador «ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado»; pero «debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones)». Y así, se rechaza el asiento de presentación de «un documento complementario o anexo, en el seno de algún expediente administrativo que no se identifica y que contiene una mera copia de una sentencia cuya autenticidad no puede ser acreditada y que, además, por su contenido, no produce modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral ni por tanto puede provocar operación registral alguna» (art. 420 RH).

R. 19.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-1).

II.B.50. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL: TRANSMISIÓN EN FAVOR DE PERSONA JURÍDICA SIN VISADO DE AUTORIZACIÓN

Se trata de una escritura de compraventa de una vivienda calificación definitiva de viviendas de protección oficial de promoción privada, otorgada por una entidad de crédito en favor de una sociedad limitada de objeto inmobiliario, sin visado de autorización, pero con certificado de la Junta sobre el precio máximo de la vivienda, que es superior al pactado en la escritura. La registradora entiende que el régimen de protección oficial se encuentra vigente por no haber transcurrido 30 años desde el día 25 de octubre de 1993, fecha de la cédula de calificación definitiva, y que no es posible valorar «si la persona jurídica adquirente reúne o no los requisitos que se le exigen o está dentro de algunos de los supuestos que permitirían a una persona jurídica ser titular de una vivienda protegida»; razones por las que estima necesaria la autorización del servicio competente de la Junta de Castilla y León. Pero la Dirección estima el recurso: por una parte, no existe en la actualidad (como existió antaño) la prohibición de autorizar la escritura de estas viviendas sin el visado, y «la normativa autonómica no establece la nulidad de la transmisión de una vivienda de protección oficial sin visado, sino que solo establece un régimen sancionador»; por otra, el objeto social inmobiliario de la entidad adquirente no colisiona con las exigencias respecto de las viviendas de protección oficial (art. 62 L. 9/30.08.2010), del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. «Con el objeto social que resulta del Registro Mercantil y la incorporación del certificado de valor de la vivienda que es superior al precio de la compraventa, debe ser revocado este defecto señalado».

R. 30.01.2023 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-1).

II.B.51. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

EXTRANJEROS: PRUEBA SUFICIENTE DEL DERECHO EXTRANJERO CON LA ASEVERACIÓN NOTARIAL

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LAS MANIFESTACIONES SOBRE ÉL ESTÁN RESERVADAS AL INTERESADO

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NO PROCEDE INSCRIBIR EL RÉGIMEN QUE SERÁ APLICABLE A LA FUTURA ENAJENACIÓN

RECURSO GUBERNATIVO: POSIBILIDAD Y EXTENSIÓN

1. Compraventa por extranjero.– En una escritura de compraventa el apoderado del comprador de nacionalidad neerlandesa manifiesta que este está casado en régimen legal supletorio de comunidad de bienes en los Países Bajos y que compra con carácter privativo, ya que, conforme al art. 1:95.1 del Código civil neerlandés, un bien adquirido por uno de los esposos queda fuera de la comunidad siempre que más de la mitad de su precio se haya satisfecho con dinero propio, y en este caso era privativa la totalidad del precio, como reconoce la esposa en documento notarial. Tras determinados defectos señalados por la registradora, se vuelve a presentar la escritura con diligencia en la que el notario afirma que se cometió un error en la escritura, ya que el matrimonio del comprador se celebró en el año 2009, por lo que debe aplicarse el régimen vigente antes de la reforma legislativa que entró en vigor el día 1 de enero de 2018, de manera que el bien no es privativo del comprador, sino de la comunidad universal de bienes, pero el cónyuge titular tiene el poder de disposición sobre la finca adquirida con dinero privativo, con las excepciones de donación o vivienda habitual; y se solicita la inscripción como común, pero haciendo constar ese poder de disposición. Ante las nuevas objeciones registrales, dice la Dirección que con la diligencia «ha quedado acreditado –conforme al art. 36 RH– el contenido del Derecho neerlandés vigente a los efectos de practicar la inscripción a nombre del cónyuge comprador, con sujeción a su régimen económico-matrimonial de comunidad universal»; no obstante, «habida cuenta de que en la escritura calificada el comprador solicitó que se inscribieran los bienes adquiridos como bienes privativos, la diligencia extendida solo por el notario debe contar con el consentimiento del adquirente»; y «es improcedente hacer constar en la inscripción que el cónyuge titular registral podrá disponer él solo de dicho bien, [...] será el momento de la ulterior realización de actos dispositivos sobre dicho bien cuando deberán observarse las normas y pactos que, como consecuencia del indicado régimen económico-matrimonial, sean aplicables».

2. Recurso gubernativo.– «El notario, en su escrito de recurso, expresa que lo interpone 'a efectos doctrinales', por haber sido subsanada la escritura calificada». La Dirección confirma que según el art. 325 LH es posible el recurso para revisar la calificación con el alcance legalmente previsto; pero no sólo a efectos doctrinales

(como antaño), sino, que, como dijo la S. 22.05.2000, «tiende, entre otros fines, a evitar que la carga o gravamen, impuesto por la incorrecta calificación, lo soporte el interesado o el notario autorizante de la escritura pública».

R. 30.01.2023 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Gandía-2).

II.B.52. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

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, inscrita la herencia de dos cónyuges practicada por los respectivos contadores partidores y aprobada judicialmente, dos de los interesados presentan instancia en la que solicitan que se modifique la inscripción de manera que quede sujeta a condición suspensiva, alegando que ellos no han aceptado la liquidación de la sociedad de gananciales. La Dirección confirma la nota de la registradora, que «deniega la rectificación solicitada porque los asientos del Registro, una vez practicados, se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria (art. 1 LH), porque la instancia, aun con firma legitimada, como documento privado, no es título hábil para modificar la inscripción practicada (art. 3 LH) y porque en todo caso, la rectificación pretendida exigiría consentimiento del titular registral o resolución judicial (art. 40 LH)».

R. 30.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-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.

II.B.53. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

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 apreciar la oposición de un colindante «alegando que la georreferenciación alternativa a la catastral aportada solapa parcialmente con la finca de su propiedad, invadiendo una franja de terreno que afirma es de su propiedad, porque ha pagado el impuesto sobre bienes inmuebles durante más de 30 años, aportando la certificación catastral y los recibos de dicho impuesto para acreditar la titularidad sobre la franja de terreno discutido». Pero dice la Dirección que «la oposición de los colindantes en los términos en los que ha sido expresada carece de la entidad suficiente para hacer contencioso el expediente; y el registrador

no ha fundado objetivamente las dudas que le llevan a la denegación»; y añade que, «aunque los colindantes opositores sean titulares registrales y su oposición debe ser especialmente valorada, hay tres circunstancias que determinan que su oposición carece de la entidad suficiente para impedir la inscripción», la falta de coincidencia de la extensión de la finca registral de los oponentes con su eventual georreferenciación (que parece indicar que solo una parte de la finca catastral le corresponde), la coincidencia en cambio de la finca del promotor, y que de la descripción registral de la finca del oponente parece deducirse que no le corresponde la franja de terreno debatida.

R. 30.01.2023 (Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, SAU, contra Registro de la Propiedad de Málaga-7).

La Dirección hace un repaso de su reciente doctrina al respecto: «Como declaró la R. 16.07.2020, no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante, reproduciendo el escrito de éste. Además, según la R. 23.12.2020, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar una eventual invasión de su finca, sin aportar documento alguno que fundamente tal alegación. Y como concluyó la R. 01.12.2021, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción el hecho de que el colindante se limite a objetar la invasión de su finca, pero sin aportar documentación alguna; y sin que el registrador haya fundamentado su apreciación de que dicha objeción tiene entidad suficiente como para impedir la inscripción; por ello, la R. 23.02.2022 declaró que si presentada la oposición (en la que el oponente denunciaba posible invasión de su finca con la representación gráfica alternativa propuesta por el promotor del expediente), el registrador se niega a inscribir alegando solamente dicha oposición, pero sin fundamentar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad, la calificación negativa ha de ser revocada».

II.B.54. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

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

PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE ACUERDO DE MODIFICACIÓN ANTERIOR A ADQUISICIÓN POR HEREDEROS

Se trata de una escritura en la que se formaliza la aprobación por una comunidad en propiedad horizontal de una norma estatutaria de prohibición del alquiler turístico; según certificación del secretario con el visto bueno del presidente se aprobó por todos los asistentes y se notificó a los demás sin que se presentara reclamación alguna. «El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, desde el momento de la adopción del acuerdo hasta su presentación en el Registro, ha cambiado la titularidad de dos de los elementos integrantes de la propiedad horizontal». La Dirección estima el recurso: Es cierto que «reiterada doctrina de este Centro Directivo [cita varias resoluciones, las más recientes la R. 08.06.2021 y R. 03.10.2022], si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un

consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. arts. 5 LPH y 13, 17, 32 y 38 LH); [...] por ello, el consentimiento unánime de los propietarios que para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal exige el art. 5 LPH ha de ser no sólo de los propietarios que lo fueran en la fecha de adopción del acuerdo de modificación del título constitutivo, sino de los que sean titulares registrales a la fecha en que dicho acuerdo y la consiguiente modificación estatutaria haya de acceder al Registro». Pero «tiene razón el recurrente al afirmar que, en el presente caso, al ser los nuevos titulares registrales herederos de la propietaria cuyo consentimiento se considera prestado ex art. 17.8 LPH, deben pasar por los actos realizados o que afecten a la causante» (arts. 661 y 1257 C.c.)». Y añade que «aunque se dejara al margen esta consideración, ocurre en el presente caso que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el 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, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque faltara el consentimiento de quienes han adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios».

R. 31.01.2023 (Notario Antonio Domínguez Mena contra Registro de la Propiedad de Madrid-30).

II.B.55. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

RECURSO GUBERNATIVO: NO ES PROCEDENTE PARA SUBSANAR LOS DEFECTOS SEÑALADOS EN LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

El recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador; [...] conforme al art. 326 LH, el recurso deberá 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». En este caso, se presentaba en el recurso el libro del edificio para subsanar el defecto de no constar que el otorgante era autopromotor individual de una vivienda unifamiliar para uso propio.

R. 31.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jarandilla de la Vera).

II.B.56. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL

La registradora deniega la certificación necesaria para el expediente notarial

de reanudación del tracto (art. 208 en relación con el 203 LH) porque «el promotor adquiere directamente de los titulares registrales y de sus herederos por cesión de sus derechos hereditarios». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.06.2022), recogida hoy en el art. 208.1 LH. Y, aunque solo procede la denegación de la certificación «cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación», entiende que en este caso es clara la improcedencia.

R. 31.01.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros).

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

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

Estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dado que recibe informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, «alegando que la georreferenciación catastral puede solapar parcialmente con una vía pecuaria, cuando la misma se deslinde»; y reitera la Dirección que «la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión» (ver R. 23.01.2019 y R. 26.04.2022).

R. 31.01.2023 (Agrícola Mérida, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Carmona).

III.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022).

REGISTRO DE BIENES MUEBLES: PRESUNCIÓN DE TITULARIDAD Y COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE VEHÍCULOS DE LA DGT

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE VEHÍCULO INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE VEHÍCULO INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN CONSIDERARSE DOCUMENTOS NO APORTADOS EN TIEMPO Y FORMA

Se confirma que no procede tomar anotación preventiva de embargo de un vehículo inscrito a nombre de persona distinta del deudor perseguido, dado que «la presunción de titularidad y pertenencia de un bien mueble registrable, en el ámbito jurídico sustantivo, la determina el Registro de Bienes Muebles» (arts. 15.2 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y 24 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. Ciertamente, el art. 7 Instr. DGRN 03.12.2002 contempla «supuestos en que se produce una discordancia entre la titularidad publicada en el Registro de Bienes Muebles y la difundida en el Registro de Vehículos [de la Dirección General de Tráfico], desajuste que se resuelve mediante la reanudación del tracto en el primero de ellos con la oportuna inscripción a favor del que conste en el segundo, a lo que se añade, como medida de seguridad reforzada, la notificación al anterior titular para que, si lo estima oportuno, se oponga a la cancelación de su derecho»; pero no es posible aplicar ese sistema porque «no se aportó antes de la calificación el certificado del Registro de Vehículos acreditativo de la nueva titularidad del bien embargado [a nombre del deudor]» (art. 326 LH).

R. 19.12.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Burgos).

III.2. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 Y 29 DE DICIEMBRE DE 2022. (BOE DE 03 DE FEBRERO DE 2022).

SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA PARA SU APROBACIÓN DEBE CONSIGNAR EL DERECHO ESPECÍFICO DE INFORMACIÓN

«El reproche contenido en la nota de calificación se refiere a la ausencia en la convocatoria de junta general de referencia al derecho de información contenido en el art. 272.2 LSC para el supuesto de convocatoria con orden del día relativo a la aprobación de las cuentas anuales». La Dirección, aunque ha abogado por una flexibilización de los defectos meramente formales que por su escasa relevancia no comprometan los derechos individuales del socio (ver R. 08.02.2012 o R. 20.05.2013; ver también art. 204.3 LSC), dice que en el caso concreto «el recurso no puede pros-

perar porque el hecho de que la convocatoria haga referencia al derecho general de información de los accionistas previsto en los dos primeros párrafos del art. 197 LSC (cuya constancia en la convocatoria no es imperativa), y en el art. 287 LSC en relación a la modificación de estatutos, no altera la ausencia total y absoluta de cualquier referencia al derecho de información específico de los socios en la convocatoria cuando esta comprende la propuesta de aprobación de las cuentas anuales, especialmente en un supuesto como el presente en que han sido objeto de verificación contable».

R. 20.12.2022 (Hermanos Velázquez Jabugo, S.A., contra Registro Mercantil de Huelva).

R. 20.12.2022 (Hermanos Velázquez Jabugo, S.A., contra Registro Mercantil de Huelva).

R. 29.12.2022 (Hermanos Velázquez Jabugo, S.A., contra Registro Mercantil de Huelva).

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS ANUALES: NO PUEDE DENEGARSE EL DEPÓSITO POR NO COINCIDIR EL DECLARADO TITULAR REAL CON EL SOCIO ÚNICO

La Dirección estima el recurso contra la denegación registral de un depósito de cuentas basada en no coincidir el declarado como titular real con la inscrita como socio único. Argumenta que «la potestad calificadora atribuida al registrador se encuentra limitada en el art. 280.1 LSC a comprobar *si los documentos presentados son los exigidos por la ley, si están debidamente aprobados por la junta general y si constan las preceptivas firmas*, contenido que se reproduce en términos semejantes en el art. 368 RRM».

R. 09.01.2023 (Porcelanosa Valencia, SLU, contra Registro Mercantil de Valencia).

La Dirección reconoce que «recientemente, en la R. 21.02.2022, ha venido sosteniendo que el control debe alcanzar también a la correspondencia entre la cifra de capital social inscrita y la que resulte del balance, ampliación de competencia que podría entenderse como un poder implícito amparado por el ordenamiento, aunque no escrito en la norma. Sin embargo, no se aprecia ninguna inherencia que sirva para apoyar una extensión de la potestad calificadora en este ámbito a declaraciones de ciencia de naturaleza extracontable».

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 09 DE FEBRERO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: LA NECESIDAD DE LICENCIA NO SE REFIERE A TODAS LAS ACTIVIDADES DE TRANSPORTE

SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: EL PLAZO DE DOS MESES DE VIGENCIA CERTIFICACIÓN BANCARIA SE CUENTA DESDE SU FECHA

Se tratan los dos defectos señalados en la nota del registrador a una escritura de constitución de sociedad limitada:

–«La actividad de 'transporte', incluida en la larga enumeración de tareas contenida en el artículo 2 de los estatutos sociales, según expresa el registrador en su nota, se trata de una actividad sujeta a autorización administrativa con carácter general (arts. 42 y ss. L. 16/30.07.1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres), sin que se acredite su obtención ni se sujete el inicio de la operativa a la previa consecución de ella». Pero dice la Dirección que «el sometimiento a licencia no tiene un carácter general para todas las variedades de transporte, sino que, como resulta del art. 42.2 L. 16/1987, algunas de ellas son expresamente eximidas de tal carga por la propia ley»; y, por otra parte, según los estatutos sociales «quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no se cumplan por esta sociedad».

–Falta de acreditación del desembolso en efectivo del capital social; «considera el registrador que la certificación bancaria incorporada a la escritura se encuentra caducada por haber transcurrido el plazo previsto en los arts. 62.3 LSC y 189.1 RRM». Pero también se revoca este defecto por la Dirección, porque el art. 62.3 LSC dispone que *la vigencia de la certificación será de dos meses a contar de su fecha* (no desde la fecha del depósito); como dijeron las R. 11.04.2005 y R. 07.11.2013, «la entidad bancaria, al certificar, renueva el depósito que fue efectuado en su día, computándose desde esta fecha el plazo de dos meses previsto para la vigencia de la certificación».

R. 11.01.2023 (Notario Gerardo von Wichmann Rovira contra Registro Mercantil de Madrid).

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO PUEDE EXPEDIRSE CERTIFICACIÓN DE DENOMINACIÓN IDÉNTICA A OTRA PREEXISTENTE

La Dirección confirma la denegación por el Registro Mercantil Central de certificación negativa de la denominación «Puig, S.L.» por identidad absoluta de la denominación solicitada con otra que consta previamente inscrita (arts. 7 LSC y 407 RRM); «se da la circunstancia de que la sociedad solicitante y que aspira a modificar su denominación por la solicitada está íntegramente participada y tiene como administrador único a la sociedad que ostenta la denominación respecto de la que se emite la certificación denegatoria». La Dirección desestima el recurso, toda vez que «no cabe afirmar que el consentimiento de la sociedad cuya denominación inscrita coincide con la solicitada excluye la prohibición de identidad, pues ni dicho consentimiento individual puede imponerse al expreso contenido de la norma transcrita ni puede confundirse con el previsto en el art. 408 RRM para los supuestos en él contemplados de identidad no absoluta, identidad sustancial o cuasidentidad contemplados en sus

tres primeros apartados».

R. 16.01.2023 (Jorba Perfumes, S.L.U., contra Registro Mercantil Central).

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO ESTÁN DEPOSITADAS LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBE CONSTAR EL ACUERDO DE APLICACIÓN DEL RESULTADO

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE PARCIALMENTE

Ante la denegación de un depósito de cuentas anuales y consiguiente recurso, la Dirección advierte de que «no pueden ser objeto de subsanación los defectos observados por medio de documentos presentados junto al escrito de recurso y que difieren, como resulta del informe del registrador, de los que fueron objeto de presentación» (art. 326 LH); y pasa a confirmar los defectos señalados en la calificación registral:

–«Ausencia de depósito de los ejercicios anteriores a aquél que se solicita» (art. 282 LSC). En efecto, «no cabe el depósito de las cuentas anuales aprobadas, correspondientes a un ejercicio determinado, si no constan previamente depositadas las de ejercicios anteriores (vid. R. 04.07.2001 y R. 18.11.2021, por todas)»; si bien «únicamente es necesario depositar las cuentas (o su constancia de no aprobación) correspondientes a los tres últimos ejercicios (R. 03.10.2005)» (ver arts. 282 LSC y 378.1 RRM).

–No consta el acuerdo de aplicación del resultado (art. 366.1.2 RRM; ver R. 04.03.1998).

–Por lo que se refiere al hecho de que la firma electrónica no haya podido ser validada, reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 01.02.2022, basada a su vez en Instr. DGRN 26.05.1999, Instr. DGRN 30.12.1999, O.JUS 28.01.2009 y Dir. UE 58/15.07.2003: de manera que «en el caso de las firmas electrónicas de los firmantes de la certificación del acuerdo de junta solo si las firmas electrónicas son debidamente validadas puede establecerse la debida correspondencia con quienes, según Registro, están legitimados para ello (art. 366.1.2 RRM)».

–También se desestima el solicitado depósito parcial de las cuentas, puesto que «el depósito de las cuentas anuales tiene como finalidad esencial (art. 281 LSC), poner al servicio de la publicidad a terceros la totalidad de los documentos que la Ley entiende que son precisos».

R. 17.01.2023 (Orilla Izquierda, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante).

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: CARÁCTER IMPERATIVO DE LOS ESTATUTOS COMO NORMA SUPREMA

Se eleva a público un acuerdo de la junta general de nombramiento de administrador, adoptado con el voto favorable del único socio asistente, titular del cincuenta por ciento del capital social. La Dirección confirma la denegación de su inscripción porque «según el artículo 11 de los estatutos sociales, los acuerdos sociales deben adoptarse con el voto favorable de la mayoría de capital».

R. 23.01.2023 (Hermanos Marrero Castellano, SL, contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria)

Se daba la curiosa circunstancia de que el otro 50 % pertenecía a otra socia, y el recurrente argumentaba que exigir la mayoría era tanto como exigir la unanimidad, en contra del art. 200.1 LSC. La Dirección se centra en resaltar el valor normativo de los estatutos como norma suprema de la sociedad, y replica a aquella objeción diciendo que «esta conclusión [de norma suprema] no se ve afectada por la situación fáctica en que pueda encontrarse la sociedad, dado el juego de las mayorías según los socios que en cada momento sean titulares de las participaciones en que se divide el capital social, y que pueda conducir a la imposibilidad de adoptar acuerdos; sin perjuicio de que dicha situación de bloqueo esté configurada legalmente como causa de disolución, art. 363.d LSC».

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 14 DE FEBRERO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEBE CONSTAR EL ACUERDO DE APLICACIÓN DEL RESULTADO

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, la más próxima la R. 17.01.2023, publicada el mismo día.

R. 24.01.2023 (Snap Shop 24H, SL, contra Registro Mercantil de Alicante).

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE CONSIDERARSE TAL LA ASAMBLEA SIN UNANIMIDAD EN CONSTITUIRSE

Considera la Dirección que no puede calificarse como junta universal la

asamblea resultante de un acta notarial, pues, «consta la asistencia de los socios que representan la totalidad del capital social; sin embargo, no queda reflejada en ella una secuencia específica donde los concurrentes hubieran aceptado por unanimidad conceder al cónclave el carácter de junta universal y acordado los puntos del orden del día de la sesión, y figura, por el contrario, la intervención de uno de los socios en la que denuncia irregularidades en la convocatoria, interesa que se deje sin efecto la asamblea y se proceda a un nuevo emplazamiento» (art. 178.1 LSC).

R. 30.01.2023 (Particular contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife).

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE ENERO DE 2023. (BOE DE 20 DE FEBRERO DE 2023).

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, R. 21.11.2022 y R. 29.11.2022.

R. 31.01.2023 (Alto Cedro Corporación Inversora Internacional, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid).

IV.

SEMINARIOS DE CATALUÑA

María Tenza Llorente
en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro

IV.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 17 DE ENERO DE 2023

1. RENUNCIA DE USUFRUCTO:

P. Madre e hijo son usufructuaria y nudo propietario, respectivamente, de una vivienda en la que vive el hijo desde hace varios años. La madre está pagando todos los gastos y puesto que no vive ni disfruta de la vivienda querría renunciar al usufructo sin consentimiento ni intervención del hijo. Pero, sin consentimiento ni aceptación del hijo, ¿se consolidaría con la nuda propiedad por la mera renuncia de la madre al derecho real de usufructo? (gravamen sobre la finca).

R. Se considera que no es preciso que el hijo consienta esta renuncia, siempre que se trate de una renuncia abdicativa. Cuestión distinta es que se tratara de una renuncia traslativa, en cuyo caso el hijo debería consentir al tratarse de una donación. En este sentido, el artículo 561-16-1 del Libro V considera causas de extinción del usufructo las generales de los derechos reales, entre las cuales se encuentra la renuncia (artículo 532-4 del Libro V). Se discute sobres su fiscalidad.

2. NIES PROVISIONALES en compras de extranjeros:

P. ¿Es suficiente para inscribir el NIE provisional (obtenido por el notario autorizante de la AT a través de la denominada Agencia Notarial de Certificación)? ¿Se da por cumplido el art. 254 de la LH?

R. La mayoría de los asistentes considera que sí es suficiente a los efectos del artículo 254 de la Ley Hipotecaria (véanse artículos 19 a 21 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba 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).

3. PRESENTACIÓN TELEMÁTICA. DIVERSOS SUPUESTOS:

P.1. Se presenta copia telemática y posteriormente copia papel. Se notifica en defecto. Caducó el asiento de presentación. Se vuelve a presentar telemáticamente la misma escritura (el mismo protocolo y la misma fecha, con el defecto subsanado; pero NO hay diligencia de subsanación. (Casos: faltaban los arrendamientos y luego constan.). ¿Hay manipulación del protocolo?

R.1. Se considera que, según el tenor literal del artículo 153 de Reglamento Notarial, junto con el artículo 243 del mismo, esto no es posible, sino que ha de figurar en la diligencia.

P.2. Se presenta copia telemática y, posteriormente la gestoría trae la copia papel. Se notifica en defecto. De la notaría envían una diligencia de subsanación telemática. ¿Qué pasa con la copia papel?

R.2. Se considera en este caso que se puede incorporar la diligencia telemática a la copia papel para entender subsanado el defecto.

P.3. El tema se agrava, cuando vuelven a presentar la misma escritura telemática

con diligencia de subsanación incorporada y dicen "es copia autorizada…". Estando la copia papel de esta escritura en el registro, ¿qué se hace? Se saca de la copia telemática, ahora presentada, ¿la diligencia de subsanación para incorporarla a la copia papel?

R.3. No, bajo el mismo argumento que el supuesto uno. Sería necesario que caducara el asiento para volverá presentarla y no considerar esta escritura.

4. HIPOTECAS DE BANCO DE DEPÓSITOS (INICIALMENTE SE CONSTITUYÓ COMO BANCO AGRÍCOLA DE POLLENSA)

P. ¿Han presentado en otros Registros escrituras de hipotecas concedidas por esta entidad?

R. A ninguno de los asistentes les consta la existencia de esta entidad, pero se trata de una entidad bancaria inscrita en el Registro Mercantil y en el del Banco de España, domiciliada en Madrid.

5. CESIÓN DE CRÉDITOS: REQUISITOS

P. En una cesión de cartera de créditos, casi todas las hipotecas menos una está en ejecución. No consta la inscripción de la entidad cesionaria en el Registro administrativo de la Ley 5/2019. ¿Se ha de despachar necesariamente con exclusión de esa finca o existe alguna vía para admitir la cesión además de la nota marginal prevista por el artículo 688 de la LEC?

R. En este punto, se hace una remisión a las reflexiones sobre el particular contenidas en el Informe del Colegio número 3 del año 2022.

6. DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL DE LA ADMINISTRACIÓN.

P. Se constituye un derecho de aprovechamiento parcial por el Ayuntamiento de Barcelona sobre un bien de dominio público a favor de una entidad pública para construir VPO en régimen de alquiler. Se encuentra bien delimitado en cuanto a facultades y plazo. ¿Hay algún obstáculo para admitir esta figura en lugar de un derecho de superficie?

R. Si se encuentra bien delimitado, se admite, pese a no revestir la forma ni los términos de un derecho de superficie, por resultar así del artículo 214.3 del Decreto 179/1995, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales.

7. CONCURSO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES

P. En una finca consta que ambos cónyuges casados en régimen de gananciales están declarados en concurso, en virtud de resoluciones judiciales diferentes. En el año 2014, el Juez del concurso del esposo adjudica la mitad indivisa de una finca ganancial a los acreedores. Al ser calificado con defectos por este motivo, ahora se aporta resolución judicial de previa disolución de la sociedad de gananciales, con el fin de determinar la mitad que se adjudicó a ese acreedor. ¿Es admisible?

R. El artículo 193 de RD-leg 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal, dispone que 1. En caso de concurso de persona casada, la masa activa comprenderá los bienes y derechos propios o privativos del concursado. Si el régimen económico del matrimonio fuese el de sociedad de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, se incluirán en la masa, además, los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado. Asimismo, el artículo 251.2 establece que n caso de concurso de persona casada en régimen de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, los créditos contra el cónyuge del concursado, que sean, además, créditos de responsabilidad de la sociedad o comunidad conyugal, quedarán de derecho integrados en la masa pasiva. Aunque el Juez del concurso puede efectuar la disolución de la sociedad de gananciales, se necesitaría la intervención de los acreedores de la esposa. Cuestión discutible es si se puede subsanar ahora mediante esta resolución judicial o es preciso reiniciar el procedimiento. Hay posturas favorables a entender que, si intervienen todos los acreedores y la esposa del concursado, es posible esta convalidación.

8. CONCURSO: HIPOTECA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA Y CANCELACIÓN

P. Una mercantil es declarada en concurso de acreedores y había constituido una hipoteca sobre una concesión administrativa de la que es titular. Al margen de esta hipoteca consta expedida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera instancia. Ahora se solicita la cancelación por el Juez mercantil del concurso, comoquiera que se ha extinguido la concesión. ¿Se puede cancelar?

R. Se considera que opera la regla general y que no es posible cancelar la hipoteca sin que previamente se cancele dicha nota marginal (Artículos 131.2 de la LH y 688.2.2 de la LEC, RDGRN de 28.2.2014, FD 33º).

9. PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO CON RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

P. En una escritura de cambio de uso de un local a vivienda se rectifican las superficies sin obtener el consentimiento de la Junta de Propietarios. En el Registro no figura inscrita la prohibición de cambiar el uso. ¿Se requiere que la Junta de propietarios consienta la modificación de superficies, que disminuye mínimamente por la reforma efectuada, pero sin cambiar linderos?

R. Hay dos posiciones: quien entiende que toda rectificación en un elemento privativo requiere de la autorización de la junta de propietarios al ser un elemento descriptivo de la propiedad horizontal (artículo 553-9 y 10 del Libro V) y quienes, por el contrario, consideran que dado que no se trata de un exceso de cabida ni de una reducción importante y además se mantienen los linderos, esta autorización no es precisa porque se entiende implícita en la facultad de cambio de uso.

10. MEDIDAS DE APOYO ANTERIORES A LA LEY 8/2021, DE 2 DE JUNIO: ALCANCE DE LA CURATELA

P. Una persona se encuentra sujeta al anterior régimen de de curatela y vende con asistencia de su curador. Dada la remisión que el artículo 223-10 del Libro II realiza al régimen de la tutela, ¿es precisa la autorización judicial?

R. Se entiende que no es precisa esa autorización judicial, pues basta con la asistencia, como se deduce del régimen de la negativa a prestar la asistencia del artículo 223-4 del Libro II. A propósito de esta pregunta se plantea si es preciso exigir la adaptación de las medidas adoptadas a la Ley 8/2021, pero dado el tenor literal de la DT 5ª del a Ley, aún no es exigible pues no han transcurrido los tres años desde su entrada en vigor (el 3 de septiembre de 2021, DF 3ª).

11. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE LA GENERALITAT: CANCELACIÓN.

P. Si la Generalitat ejercita el derecho de tanteo y retracto derivado de la aplicación del artículo 15 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, ¿procede cancelarlo o se mantiene?

R. En esta cuestión, se sostienen dos posturas: la de aquellos que defienden mantenerlo para sucesivas transmisiones y la de aquellos que consideran que, una vez ejercitado, procede cancelarlo sin perjuicio de que la Administración se reserve este derecho en ulteriores transmisiones.

IV.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 31 DE ENERO DE 2023

1. MORATORIAS DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS: FORMALIZACIÓN

P. "Banc Sabadell" nos traslada la siguiente duda: ¿Es posible formalizar una novación de Código de Buenas Prácticas mediante contrato privado entre las partes, en cuyo documento se faculte para que el Banco de manera unilateral pueda elevar unilateralmente a escritura pública el contenido de ese acuerdo, simplemente haciendo remisión a él y protocolizándolo en la escritura pública, sin necesidad de reproducir en la propia escritura todos los pactos alcanzados, y que esto tenga acceso a inscribirse en el Registro? La idea sería hacer con los Códigos de Buenas Prácticas algo similar a lo que se ha estado haciendo con las moratorias COVID.

R. Una postura es sostener que no es posible, porque el artículo 8 del RD-ley 19/2020, de 26 de mayo, que las autorizaba, es una norma excepcional y no aplicable por analogía. Además, falta la *ratio* de este otorgamiento unilateral, ya que no se está ante la situación de crisis sanitaria que imponía medidas restrictivas a la movilidad. A estos efectos, según el artículo 5.3 del RD-ley 19/2022, de 22 de noviembre, *el acuerdo podrá ser firmado por el prestatario y, en su caso, los fiadores y avalistas, de manera manuscrita, mediante firma electrónica, por el sistema de otorgamiento del consentimiento que tuvieran fijado contractualmente el deudor y el sujeto adherido, o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento. En todo caso, el medio empleado deberá dejar constancia del contenido y de la fecha en la que se presta el consentimiento. Para su inscripción en el Registro correspondiente el acuerdo deberá constar en documento público, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible.* Otros compañeros, en cambio, interpretan

que este precepto no se pronuncia sobre la necesidad de comparecencia de ambas partes y que, además, tendría sentido si se tiene en cuenta la referencia a la firma digital de los documentos de concesión a que se refiere el precepto. Se acuerda que es conveniente plantear la consulta a la Comisión de Calificación por la incidencia que esta cuestión puede tener en el ámbito nacional.

2. DOMINIO PÚBLICO: SERVIDUMBRE PERPETUA

P. Existen dos fincas de resultado en una reparcelación: una de titularidad privada y otra de dominio público destinada a zona verde. En la finca de dominio privado se va a construir un centro comercial con plazas de aparcamiento, necesitando para su acceso el paso por la finca de dominio público. Plantean constituir una servidumbre perpetua de paso, pero no es posible por el carácter de dominio público de dicha finca. ¿Cómo se puede configurar?

R. Además de la constitución de un complejo inmobiliario, constituido al amparo del artículo 26.5 del TRLS, se puede configurar, dado lo inadecuado del régimen concesional, por medio de la previa desafectación del suelo o parte del mismo afecto a la servidumbre y la posterior constitución de la servidumbre con el cumplimiento de todas las exigencias impuestas por el principio de especialidad.

3. EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DOMICILIO FIJADO EN EL EXTRANJERO

P. ¿Se puede fijar un domicilio a los efectos del artículo 682.2.2 de la LEC en el extranjero?

R. Según el tenor literal del artículo 660 de la LEC a que el precepto remite en algunos de sus apartados, se debe fijar en territorio nacional y será posteriormente si resulta infructuoso, cuando deba averiguarse en su caso el domicilio real (RDGSJFP de 8.9.2022, FD 3º).

IV.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 14 DE FEBRERO DE 2023

1. SUELOS CONTAMINADOS

1.1.P. La declaración del artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 7 de abril, es exigible la manifestación en las herencias (herederos no legatarios, según la doctrina de la Dirección General). ¿A qué momento se ha de estar, al del fallecimiento del causante o al otorgamiento de la escritura de aceptación de herencia? Es un caso en el que el causante fallece antes de la entrada en vigor de la Ley y la escritura de aceptación de herencia es posterior.

R. La DGSJFP no sienta un criterio en relación con esta concreta cuestión, ni siquiera en las últimas resoluciones (Así, RDGSJFP de 24.1.2023, FD 2º). La mayoría entiende que se ha de estar a la fecha de aceptación de herencia.

1.2.P. El supuesto de hecho consiste en una compraventa de parcela resultante de un plan parcial, sector industrial. El vendedor manifiesta, por un lado, que no se ha realizado actividad contaminante y, a continuación, que el vendedor ha desarrollado actividades de extracción de áridos. ¿Se practica la nota marginal?

R. Depende de si en el catálogo de actividades potencialmente contaminantes figura incluida la actividad de extracción de áridos.

2. VENTA EXTRAJUDICIAL: CERTIFICADO DE TASACIÓN

P. Se plantea el supuesto de hecho de venta extrajudicial derivada de una hipoteca constituida en 2008, por lo tanto, anterior a la obligatoriedad de certificado de tasación, de modo que el que consta en el asiento el valor que las partes libremente acordaron. ¿Es exigible que se aporte ahora un certificado de tasación para evitar que sea irrisorio este valor?

R. Existen dos posiciones. Una, la de aquellos que entienden que no se puede aplicar retroactivamente un requisito que no operaba en el momento de la constitución de hipoteca, de modo que respeta el artículo 236 g apartado dos del RH y con apoyo en la doctrina de la DG que consideraba, tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que no era necesaria la aportación del certificado de tasación en las novaciones y éste no se modificaba (así, por todas, RDGRN 30.9.2014, FD 2º). Otra considera que sí es exigible, para evitar adjudicaciones por un infravalor y se amparan en que la DT 5º de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que lo impuso como obligatorio, estableció la retroactividad mediante la remisión completa a la nueva redacción del artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

3. LIMITACIONES DE DISPOSICIÓN TESTAMENTARIAS

P. ¿Es inscribible la disposición testamentaria en la que el causante nombre un administrador al heredero mayor de edad para poder realizar determinados actos con el consentimiento de este (artículo26 de la Ley Hipotecaria)?

R. Esta limitación sería inscribible siempre que se encuentre debidamente determinada en cuanto a la duración, la persona que debe otorgar el consentimiento y demás particularidades de dicha cláusula.

4. PUBLICIDAD FORMAL: LIMITACIONES DE FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN

P. En la publicidad se hace referencia a que el titular tiene límites en su facultad de administrar y disponer (no el origen). En el programa informático se incorpora automáticamente en publicidad al dar de alta a una persona con limitaciones en sus facultades de administración y disposición, con arreglo a la Ley 8/2021, de 2 de junio. Puede ser útil para los terceros y para los Notarios a la hora de que se autoricen escrituras con posterioridad, pero ¿cómo expresarlo en la publicidad?

R. Además de la fórmula de "limitadas las facultades de administración y disposición" se suelen emplear otras más genéricas como "existen situaciones especiales en relación con el titular registral" aunque en el asiento se haya hecho constar esta circunstancia con la terminología anterior si se trata de procedimientos anteriores a la entrada en vigor de la Ley.

IV.4. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 28 DE FEBRERO DE 2023

1. PUBLICIDAD FORMAL: CERTIFICACIONES LITERALES.

P. ¿Cuál es el tratamiento que se debe dar a las solicitudes de certificación literal por gestoría de banco o por los particulares (con indicación específica de cambios de dominio hasta la actualidad, cambio de las descripciones, lindes, caminos…y título/s que motivaron estos cambios) con la finalidad de relacionar con catastro?

R. Si se acredita el interés directo, legítimo y patrimonial (artículo 221 de la LH), se deben expedir estas certificaciones literales de los extremos solicitados. Se debate sobre la posibilidad de que la certificación se expida mediante fotocopia sin indicación de datos personales, pues hay quienes lo efectúan así frente a otros asistentes que no las expiden nunca por esta vía.

2. URBANISMO. LICENCIA DE DEMOLICIÓN O DERRIBO. FIRMA DIGITAL DEL TÉCNICO.

P. Edificios existentes en el folio registral, en realidad "derruidos" y libre de construcción según la certificación catastral descriptiva y gráfica. ¿Es precisa la licencia de derribo/certificado de arquitecto?

R. La RDGRN entiende que no pues se puede haber destruido por causas naturales (RDGRN de 4.9.2019 y RDGSJFP de 14.2.2020) Para inscribir una obra nueva, no es preciso que se obtenga esta licencia, pues no lo imponen ni el artículo 208 de la LH ni el artículo 45 RD 1093/1997. Además, en este caso puede entenderse acreditada por la certificación catastral descriptiva y gráfica, por analogía a lo dispuesto por el artículo 52 del RD 1093/1997 y 28.4 TRLS o de técnico competente. En cuanto a esta última, la firma debe ser objeto de legitimación notarial, en virtud de los artículos 49 y 50 del RD 1093/1997 (RDGSJFP de 2 de septiembre de 2021, FD 6º). En caso de firma digital, el artículo 3.1 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, confiere a los certificados electrónicos todos los efectos *que corresponda a su respectiva naturaleza, de conformidad con la legislación que les resulte aplicable*. El artículo 261 del RN regula la legitimación de firmas electrónicas. Para comprobar su autenticidad, debe contener el CSV o solicitar la legitimación notarial de la firma, en su defecto. OLIVA considera, no obstante, que se debe equiparar ésta a la firma notarialmente legitimada .

3. CUESTIONES FISCALES: OFICINA COMPETENTE EN CESIONES DE CRÉDITO.

P. Se presenta una escritura de cesión de crédito habiéndose autorizada la escritura en Bilbao; la finca hipotecada radica en Girona. Acompaña modelo 600 de haberse presentado ante la Diputación Foral de Vizcaya. ¿Es competente? Se debe tener en cuenta el artículo 103 del Reglamento del ITPAJD y artículo 33.2 de la ley 22/2009 de 18 de diciembre, que regula el sistema de financiación de las CCAA de régimen común en relación al ITPAJD. Sólo hay una finca y un solo crédito.

R. La RDGSJFP de 25.3.2021 entiende que se debe acreditar al registrador el pago del Impuesto en oficina competente (en este caso, un supuesto de ISD). Según esta Resolución P*ara acreditar el pago, exención o no sujeción del o de los impuestos co-*

rrespondientes hay que tener en cuenta que la función calificadora de índole fiscal ex artículo 13 de la Ley General Tributaria y apartado 2 del artículo 115 de la misma norma corresponde a la Administración Tributaria y tratándose de impuestos cedidos la competencia corresponde a las Comunidades Autónomas, puesto que el artículo 5.3 de la Ley General Tributaria no deja lugar a dudas al reconocer como Administración Tributaria a las Comunidades Autónomas y las entidades locales, en los términos previstos en la normativa que resulte aplicable. Pero si son varias las oficinas, la calificación no puede alcanzar a este extremo, ex artículo 254 de la LH, por lo que puede practicarse la comunicación a que se refiere el artículo 107 del RH, que dispone *Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley, una vez acreditado el pago de la liquidación de los impuestos con la presentación, en su caso, de la carta de pago, o la exención, no sujeción o prescripción mediante la nota de la Oficina correspondiente, los Registradores se abstendrán de calificar cuanto se relacione con la liquidación o nota indicadas, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva los errores o deficiencias que advirtieren, si lo estimaren procedente* ver RDGSJFP de 9.3.2022, FD 2º. Pero, en este caso, no se puede admitir la carta de pago de esta oficina si sólo contiene esta cesión, pues el artículo 103.1 letra B 1º del RITPAJD y 33.1 letra C) párrafo primero de la Ley 22/209 expresamente establece para tales negocios jurídicos corresponde la competencia *a la Comunidad Autónoma en la que radiquen los inmuebles.*

4. HIPOTECA SOBRE OBRA NUEVA NO DECLARADA.

P. En una hipoteca sobre finca que aparece descrita como solar, se cosntituye hipoteca donde se hace referencia a una obra nueva en construcción y se entregan sucesivamente las cantidades conforme se acredita el estado de la obra nueva. Además, hay dos tasaciones: la actual y la futura de conclusión de la obra, pero también consa el del solar. ¿Se puede exigir en virtud del principio de espeicalidad que se delcare la obra nueva?

R. Se entiende que no, pues la hipoteca se extiende a esta obra nueva. Se trata de una cuestión que reolvió el Centro Directivo en la RDGRN de 14.6.2017.

5. FAMILIA: POTESTAD PARENTAL Y CONFLICTO DE INTERESES.

P. El supuesto de hecho consiste en una escritura de opción de compra en la que comparecen ambos progenitores como concedentes de la opción y su hijo menor de edad -mayor de 16 años- como adquirente de la opción de compra. Se hace constar en la escritura que cada uno de los progenitores da su consentimiento interviniendo en representación de la parte optante en virtud de la potestad parental que ejerce en este acto de forma exclusiva respecto de la mitad indivisa del otro progenitor. Asimismo se indica que la opción de compra deberá realizarse sobre la totalidad de la finca no pudiendo ejercerse la opción de compra sobre una de la mitades indivisas y no sobre la otra. También plantean si, en su caso, sería inscribe sin esta última estipulación.

R. En este caso, aun no constando el pacto de ejercicio de la opción sobre la totalidad de la finca, existe un conflicto de interés que, de conformidad con los artículos 236-20 y 224-1 del Libro II del CCCAT, requiere la intervención de un defensor ju-

dicial, pues no existen autorizaciones alternativas, ni siquiera el consentimiento del mayor de dieciséis años.

6. JUICIO SUFICIENCIA Y PODERES EXTRANJEROS.

P. En una escritura interviene el apoderado de una entidad crediticia extranjera que actúa en virtud de un poder extranjero. El notario indica que tiene facultades suficientes según un testimonio del poder. ¿Es suficiente a los efectos del artículo 98de la LMFAOS 24/2001, de 27 de diciembre?

R. Se considera que el notario debe realizar un juicio de equivalencia para poder estimar cumplidos los requisitos del artículo 98 de la LMFAOS, como señala la DGSJFP, según el artículo 10.11 del CC (así, RDGSJFP de 24.5.2021, FD 7º).

7. CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y EJECUCIÓN ORDINARIA.

P. Se encuentra inscrita una hipoteca en ejecución por procedimiento ejecutivo ordinario (sin nota marginal de expedición de certificación). Ahora presentan escritura de cancelación de hipoteca por pago. ¿Se puede cancelar la hipoteca dejando vigente el embargo?

R. La única causa que contempla la legislación procesal e hipotecaria que impide cancelar la hipoteca por pago es que al margen de la inscripción de la hipoteca cuya cancelación se pretende exista nota marginal de certificación de dominio y cargas pues así lo impide el artículo 688.2.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero y 131.2 de la Ley Hipotecaria (RDGJSP de 12.7.2022, BOE núm.184 de 2.8.2022, BOE-A-2022-13035, FD5º), pero no existe precepto alguno que impida la cancelación cuando existe en curso una ejecución ordinaria. Pero se considera que no sería posible cancelar la hipoteca y dejar vigente el embargo, ya que esto supondría dejar sin contenido la ejecución ordinaria de la garantía real.

8. CRISIS MATRIMONIAL: CONTENIDO DEL CONVENIO REGULADOR.

P. Existe una vivienda adquirida por cónyuges en estado de solteros, dos años después se casan en separación de bienes, no es la vivienda habitual pero la incluyen en la liquidación del régimen económico en el convenio regulador aprobado judicialmente. Siguiendo la doctrina de la DG haría falta escritura de extinción de condominio. ¿Se sigue ese criterio?

R. No, pues en Cataluña es título apto para inscribir toda división de patrimonios entre cónyuges o parejas de hecho, aun tratándose de bienes adquiridos en estado de solteros y sin la condición de vivienda habitual, como se infiere de los artículos 233.3 y 234-6 del Libro II del Código Civil de Cataluña. Este último dispone que *En el caso de acuerdos alcanzados tras el cese de la convivencia, los convivientes de común acuerdo o uno de los convivientes con el consentimiento del otro pueden someter a la aprobación de la autoridad judicial una propuesta de convenio que incluya todos los efectos que la extinción deba producir respecto a los hijos comunes y entre los convivientes. A los acuerdos incluidos en una propuesta de convenio se les aplica el artículo 233-3* (que regula los acuerdos entre cónyuges). La Resolución JUS 432/2023, de 7 de febrero se pronuncia en tal sentido en relación a un conve-

nio existente entre los miembros de una pareja de hecho. Así se infiere también del artículo 552-11.6 del Libro V. Aún así, la RDGSJFP de 11.10.2022, para el caso de una permuta entre ex cónyuges derivada de un convenio regulador en Cataluña, se confirmó la nota denegatoria. Véase RDGCAT ORDEN JUS 593/2023, FD3º.

9. HEREDERO ÚNICO EN CATALUÑA. LEGÍTIMA.

P. ¿se admite la instancia regulada en el artículo 14 y 79 del RH para el caso de una herencia sujeta a Derecho Civil catalán existiendo legitimarios sujetos a Derecho Civil Catalán?

R. Se entiende que sí es admisible al ser al legítima un derecho de crédito (artículo 451 del Libro IV del CCCAT y RDGSJF de 12.6.2020, FD 4º, STSJCAT de 9.1.2023, FD 3º).

10. DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES

P. Una finca se encuentra inscrita a favor e dos matrimonios: una mitad a favor de cónyuges casados en régimen de separación de bienes (una cuarta parte cada uno) y otra mitad a favor de cónyuges casados en régimen de sociedad de gananciales. Se procede a la división de la cosa común, pero sólo por los dos cónyuges casados en separación de bienes y uno casado en régimen de gananciales para adjudicarla a esta última. ¿Se precisa el consentimiento de los dos cónyuges casados en régimen de gananciales?

R. Algunos entienden que no pues basta con la adquisición para la sociedad de gananciales, ex artículo 1346 y 1361 del CC. Pero la RDGSJFP de 15.6.2020 entendió que sí era preciso, pues no se considera un acto de mera administración (artículos 1377, 1378 y 1384 CC; FD 4º).

11.- REPARCELACIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA FINCA DE RESULTADO CEDIDA AL AYUNTAMIENTO.

P. En una finca de origen consta una afección fiscal y la de resultado se adjudica al Ayuntamiento. ¿Se debe cancelar previamente en esta o se puede inscribir directamente sin la carga a favor del Ayuntamiento?

R. Se entiende que esta última opción es la preferible.

IV.1. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 17 DE GENER DE 2023

1. RENÚNCIA D'USDEFRUIT:

P. Mare i fill són usufructuària i nu propietari, respectivament, d'un habitatge en la qual viu el fill des de fa diversos anys. La mare està pagant totes les despeses i com que no viu ni gaudeix de l'habitatge voldria renunciar a l'usdefruit sense consentiment ni intervenció del fill. Però, sense consentiment ni acceptació del fill, es consolidaria amb la nua propietat per la mera renúncia de la mare al dret real d'usdefruit? (gravamen sobre la finca).

R. Es considera que no cal que el fill consenti aquesta renúncia, sempre que es tracti d'una renúncia abdicativa. Qüestió diferent és que es tractés d'una renúncia traslativa, i en aquest cas el fill hauria de consentir en tractar-se d'una donació. En aquest sentit, l'article 561-16-1 del Llibre V considera causes d'extinció de l'usdefruit les generals dels drets reals, entre les quals es troba la renúncia (article 532-4 del Llibre V). Es discuteix sobres la seva fiscalitat.

2. NIES PROVISIONALS en compres d'estrangers:

P. És suficient per a inscriure el NIE provisional (obtingut pel notari que l'autoritzat de l'AT a través de la denominada Agència Notarial de Certificació)? Es dona per compliment l'art. 254 de la LH?

R. La majoria dels assistents considera que sí que és suficient a l'efecte de l'article 254 de la Llei Hipotecària (vegin-se articles 19 a 21 del Reial decret 1065/2007, de 27 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament General de les actuacions i els procediments de gestió i inspecció tributària i de desenvolupament de les normes comunes dels procediments d'aplicació dels tributs).

3. PRESENTACIÓ TELEMÀTICA. DIVERSOS SUPÒSITS:

P. 1. Es presenta còpia telemàtica i posteriorment copia en paper. Es notifica el defecte. Va caducar l'assentament de presentació. Es torna a presentar telemàticament la mateixa escriptura (el mateix protocol i la mateixa data, amb el defecte esmenat; però NO hi ha diligència d'esmena. (Casos: faltaven els arrendaments i després consten.). Hi ha manipulació del protocol?

R.1. Es considera que, segons el tenor literal de l'article 153 de Reglament Notarial, juntament amb l'article 243 d'aquest, això no és possible, sinó que ha de figurar en la diligència.

P.2. Es presenta còpia telemàtica i, posteriorment la gestoria, porta la copia en paper. Es notifica el defecte. De la notaria envien una diligència d'esmena telemàtica. Què passa amb la còpia paper?

R.2. Es considera en aquest cas que es pot incorporar la diligència telemàtica a la còpia en paper per a entendre esmenat el defecte.

P.3. El tema s'agreuja, quan tornen a presentar la mateixa escriptura telemàtica

amb diligència d'esmena incorporada i diuen "és còpia autoritzada...". Estant la còpia en paper d'aquesta escriptura en el registre, què es fa? Es treu de la còpia telemàtica, ara presentada, la diligència d'esmena per a incorporar-la a la còpia paper?

R.3. No, sota el mateix argument que el supòsit un. Seria necessari que caduqués l'assentament per a tornar a presentar-la i no considerar aquesta escriptura.

4. HIPOTEQUES DE BANC DE DIPÒSITS (INICIALMENT ES VA CONSTITUIR COM A BANC AGRÍCOLA DE POLLENSA)

P. Han presentat en altres Registres escriptures d'hipoteques concedides per aquesta entitat?

R. A cap dels assistents els consta l'existència d'aquesta entitat, però es tracta d'una entitat bancària inscrita en el Registre Mercantil i en el del Banc d'Espanya, domiciliada a Madrid.

5. CESSIÓ DE CRÈDITS: REQUISITS

P. En una cessió de cartera de crèdits, gairebé totes les hipoteques menys una estan en execució. No consta la inscripció de l'entitat cessionària en el Registre administratiu de la Llei 5/2019. S'ha de despatxar necessàriament a exclusió d'aquesta finca o existeix alguna via per a admetre la cessió a més de la nota marginal prevista per l'article 688 de la LEC?

R. En aquest punt, es fa una remissió a les reflexions sobre el particular contingudes en l'Informe del Col·legi número 3 de l'any 2022.

6. DRETS D'APROFITAMENT PARCIAL DE L'ADMINISTRACIÓ.

P. Es constitueix un dret d'aprofitament parcial per l'Ajuntament de Barcelona sobre un bé de domini públic a favor d'una entitat pública per a construir VPO en règim de lloguer. Es troba ben delimitat quant a facultats i termini. Hi ha algun obstacle per a admetre aquesta figura en lloc d'un dret de superfície?

R. Si es troba ben delimitat, s'admet, malgrat no revestir la forma ni els termes d'un dret de superfície, per resultar així de l'article 214.3 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

7. CONCURS I SOCIETAT A GUANYS

P. En una finca consta que tots dos cònjuges casats en règim de guanys estan declarats en concurs, en virtut de resolucions judicials diferents. L'any 2014, el Jutge del concurs de l'espòs adjudica la meitat indivisa d'una finca de guanys als creditors. En ser qualificat amb defectes per aquest motiu, ara s'aporta resolució judicial de prèvia dissolució de la societat de guanys, amb la finalitat de determinar la meitat que es va adjudicar a aquest creditor. És admissible?

R. L'article 193 del RD-leg. 1/2020, de 5 de maig, del que s'aprova el Text Refós de la Llei Concursal, disposa que 1. En cas de concurs de persona casada, la massa activa comprendrà els béns i drets propis o privatius del concursat. Si el règim

econòmic del matrimoni fos el de societat a guanys o qualsevol altre de comunitat de béns, s'inclouran en la massa, a més, els béns de guanys o comuns quan hagin de respondre d'obligacions del concursat. Així mateix, l'article 251.2 estableix que en cas de concurs de persona casada en règim de guanys o qualsevol altre de comunitat de béns, els crèdits contra el cònjuge del concursat, que siguin, a més, crèdits de responsabilitat de la societat o comunitat conjugal, quedaran de dret integrats en la massa passiva. Encara que el Jutge del concurs pot efectuar la dissolució de la societat a guanys, es necessitaria la intervenció dels creditors de l'esposa. Qüestió discutible és si es pot esmenar ara mitjançant aquesta resolució judicial o cal reiniciar el procediment. Hi ha postures favorables a entendre que, si intervenen tots els creditors i l'esposa del concursat, és possible aquesta convalidació.

8. CONCURS: HIPOTECA DE CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA I CANCEL·LACIÓ

P. Una mercantil és declarada en concurs de creditors i havia constituït una hipoteca sobre una concessió administrativa de la qual és titular. Al marge d'aquesta hipoteca consta expedida nota marginal d'expedició de certificació de domini i càrregues en procediment seguit davant el Jutjat de Primera instància. Ara se sol·licita la cancel·lació pel Jutge mercantil del concurs, per tal com s'ha extingit la concessió. Es pot cancel·lar?

R. Es considera que opera la regla general i que no és possible cancel·lar la hipoteca sense que prèviament es cancel·li aquesta nota marginal (Articles 131.2 de la LH i 688.2.2 de la LEC, RDGRN de 28.2.2014, FD 33è).

9. PROPIETAT HORITZONTAL: CANVI D'ÚS AMB RECTIFICACIÓ DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES.

P. En una escriptura de canvi d'ús d'un local a habitatge es rectifiquen les superfícies sense obtenir el consentiment de la Junta de Propietaris. En el Registre no figura inscrita la prohibició de canviar l'ús. Es requereix que la Junta de propietaris consenti la modificació de superfícies, que disminueix mínimament per la reforma efectuada, però sense canviar fites?

R. Hi ha dues posicions: qui entén que tota rectificació en un element privatiu requereix l'autorització de la junta de propietaris la ser un element descriptiu de la propietat horitzontal (article 553-9 i 10 del Llibre V) i els qui, per contra, consideren que atès que no es tracta d'un excés de cabuda ni d'una reducció important i a més es mantenen les fites, aquesta autorització no és precisa perquè s'entén implícita en la facultat de canvi d'ús.

10. MESURES DE SUPORT ANTERIORS A LA LLEI 8/2021, DE 2 DE JUNY: ABAST D'AL CURATELA

P. Una persona es troba subjecta a l'anterior règim de curatela i embeni amb assistència del seu curador. Donada la remissió que l'article 223-10 del Llibre II realitza al règim de la tutela, és precisa l'autorització judicial?

R. S'entén que no és precisa aquesta autorització judicial, perquè n'hi ha prou amb l'assistència, com es dedueix del règim de la negativa a prestar l'assistència de

l'article 223-4 del Llibre II. A propòsit d'aquesta pregunta es planteja si cal exigir l'adaptació de les mesures adoptades a la Llei 8/2021, però donat el tenor literal de la DT 5a de la Llei, encara no és exigible perquè no han transcorregut els tres anys des de la seva entrada en vigor (el 3 de setembre de 2021, DF 3a).

11. DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT DE LA GENERALITAT: CANCEL·LACIÓ.

P. Si la Generalitat exerceix el dret de tempteig i retracte derivat de l'aplicació de l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, és procedent cancel·lar-ho o es manté?

R. En aquesta qüestió, se sostenen dues postures: la d'aquells que defensen mantenir-ho per a successives transmissions i la d'aquells que consideren que, una vegada exercitat, és procedent cancel·lar-lo sense perjudici que l'Administració es reservi aquest dret en ulteriors transmissions.

IV.2. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 31 DE GENER DE 2023:

1. MORATÒRIES DEL CODI DE BONES PRÀCTIQUES: FORMALITZACIÓ

P. El "Banc Sabadell" ens trasllada el següent dubte: És possible formalitzar una novació de Codi de Bones Pràctiques mitjançant contracte privat entre les parts, en el document del qual es faculti per a que el Banc de manera unilateral pugui elevar unilateralment a escriptura pública el contingut d'aquest acord, simplement fent remissió a ell i protocol·litzant-lo a l'escriptura pública, sense necessitat de reproduir a la pròpia escriptura tots els pactes aconseguits, i que això tingui accés a inscriure's al Registre? La idea seria fer amb els Codis de Bones Pràctiques una cosa semblant al que s'ha estat fent amb les moratòries COVID.

R. Una postura és sostenir que no és possible, perquè l'article 8 del RD-llei 19/2020, de 26 de maig, que les autoritzava, és una norma excepcional i no aplicable per analogia. A més, manca la *ràtio* d'aquest atorgament unilateral, ja que no s'està davant de la situació de crisi sanitària que imposava mesures restrictives a la mobilitat. A aquest efecte, segons l'article 5.3 del RD-llei 19/2022, de 22 de novembre, l'*acord podrà ser signat pel prestatari i, si escau, els fiadors i avalistes, de manera manuscrita, mitjançant signatura electrònica, pel sistema d'atorgament del consentiment que tingueren fixat contractualment el deutor i el subjecte adherit, o per qualsevol altre mitjà que permeti obtenir vàlidament el consentiment. En tot cas, el mitjà emprat haurà de deixar constància del contingut i de la data en què es presta el consentiment. Per a la seva inscripció al Registre corresponent l'acord haurà de constar en document públic, quan, d'acord amb les regles generals, sigui exigible.* Altres companys, en canvi, interpreten que aquest precepte no es pronuncia sobre la necessitat de compareixença d'ambdues parts i que, a més, tindria sentit si es té en compte la referència a la signatura digital dels documents de concessió a què fa referència el precepte. S'acorda que és convenient plantejar la consulta a la Comissió de Qualificació per la incidència que aquesta qüestió pot tenir a nivell nacional.

2. DOMINI PÚBLIC: SERVITUD PERPÈTUA.

P. Hi ha dues finques de resultat en una reparcel·lació: una de titularitat privada i una altra de domini públic destinada a zona verda. A la finca de domini privat es construirà un centre comercial amb places d'aparcament, necessitant per accedir-hi el pas per la finca de domini públic. Plantegen constituir una servitud perpètua de pas, però no és possible pel caràcter de domini públic de la finca esmentada. Com es pot configurar?

R. A més de la constitució d'un complex immobiliari, constituït a l'empara de l'article 26.5 del TRLS, es pot configurar, atès l'inadequat del règim concessional, per mitjà de la desafectació prèvia del sòl o part d'ell afecte a la servitud i la posterior constitució de la servitud amb el compliment de totes les exigències imposades pel principi d'especialitat.

3. EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA: DOMICILI FIXAT A L'ESTRANGER

P. Es pot fixar un domicili a l'efecte de l'article 682.2.2 de la LEC a l'estranger?

R. Segons el tenor literal de l'article 660 de la LEC a què el precepte remet en alguns dels seus apartats, s'ha de fixar en territori nacional i serà posteriorment si resulta infructuós, quan s'hagi d'esbrinar si és el cas el domicili real (RDGSJFP de 8.9 .2022, FD 3r).

IV.3. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 14 DE FEBRER DE 2023

1. SÒLS CONTAMINATS

1.1.P. La declaració de l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 7 d'abril, és exigible la manifestació en les herències (hereus no legataris, segons la doctrina de la Direcció General). A quin moment cal estar, al de la mort del causant o a l'atorgament de l'escriptura d'acceptació d'herència? És un cas en què el causant mor abans de l'entrada en vigor de la Llei i l'escriptura d'acceptació d'herència és posterior.

R. La DGSJFP no assenta un criteri en relació amb aquesta concreta qüestió, ni tan sols en les darreres resolucions (Així, RDGSJFP de 24.1.2023, FD 2n). La majoria entén que cal estar a la data d'acceptació d'herència.

1.2.P. El supòsit de fet consisteix en una compravenda de parcel·la resultant d'un pla parcial, sector industrial. El venedor manifesta, per una banda, que no s'ha realitzat activitat contaminant i, tot seguit, que el venedor ha desenvolupat activitats d'extracció d'àrids. Es fa la nota marginal?

R. Depèn de si al catàleg d'activitats potencialment contaminants hi figura inclosa l'activitat d'extracció d'àrids.

2. VENDA EXTRAJUDICIAL: CERTIFICAT DE TAXACIÓ

P. Es planteja el supòsit de fet de venda extrajudicial derivada d'una hipoteca constituïda el 2008, per tant, anterior a l'obligatorietat de certificat de taxació, de manera que el que consta a l'assentament el valor que les parts lliurement van acordar. És exigible que s'aporti ara un certificat de taxació per evitar que aquest valor

sigui irrisori?

R. Hi ha dues posicions. Una, la dels que entenen que no es pot aplicar retroactivament un requisit que no operava en el moment de la constitució de la hipoteca, de manera que respecta l'article 236 g apartat dos del RH i amb suport a la doctrina de la DG que considerava, després de l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, de 14 de maig, que no calia l'aportació del certificat de taxació a les novacions i aquest no es modificava (així, per totes, RDGRN 30.9.2014, FD 2º). Una altra considera que sí que és exigible, per evitar adjudicacions per un infravalor i s'emparen que la DT 5è de la Llei 1/2013, de 14 de maig, que ho va imposar com a obligatori, va establir la retroactivitat mitjançant la remissió completa a la nova redacció de l'article 129 de la Llei hipotecària.

3. LIMITACIONS DE DISPOSICIÓ TESTAMENTÀRIES

P. És inscriptible la disposició testamentària en què el causant nomeni un administrador a l'hereu major d'edat per poder realitzar determinats actes amb el seu consentiment (article 26 de la Llei hipotecària)?

R. Aquesta limitació seria inscriptible sempre que es trobi degudament determinada quant a la durada, la persona que ha d'atorgar el consentiment i altres particularitats d'aquesta clàusula.

4. PUBLICITAT FORMAL: LIMITACIONS DE FACULTATS D'ADMINISTRACIÓ I DISPOSICIÓ

P. A la publicitat es fa referència al fet que el titular té límits en la seva facultat d'administrar i disposar (no l'origen). Al programa informàtic s'incorpora automàticament en publicitat en donar d'alta a una persona amb limitacions en les seves facultats d'administració i disposició, d'acord amb la Llei 8/2021, de 2 de juny. Pot ser útil per als tercers i per als Notaris a l'hora que s'autoritzin escriptures amb posterioritat, però, com expressar-ho a la publicitat?

R. A més de la fórmula de "limitades les facultats d'administració i disposició" s'acostuma a emprar altres de més genèriques com "existeixen situacions especials en relació amb el titular registral" encara que a l'assentament s'hagi fet constar aquesta circumstància amb la terminologia anterior si es tracta de procediments anteriors a l'entrada en vigor de la Llei.

IV.4. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 28 DE FEBRER DE 2023

1. PUBLICITAT FORMAL: CERTIFICACIONS LITERALS.

P. Quin és el tractament que s'ha de donar a les sol·licituds de certificació literal per gestoria de banc o pels particulars (amb indicació específica de canvis de domini fins a l'actualitat, canvi de les descripcions, límits, camins…i títol/s que van motivar aquests canvis) amb la finalitat de relacionar amb cadastre?

R. Si s'acredita l'interès directe, legítim i patrimonial (article 221 de la LH), cal expedir aquestes certificacions literals dels extrems sol·licitats. Es debat sobre la pos-

sibilitat que la certificació s'expedeixi mitjançant fotocòpia sense indicació de dades personals, ja que n'hi ha que ho fan així davant d'altres assistents que no les expedeixen mai per aquesta via.

2. URBANISME. LLICÈNCIA DE DEMOLICIÓ O ENDERROC. SIGNATURA DIGITAL DEL TÈCNIC.

P. Edificis existents al foli registral, en realitat "derruïts" i lliure de construcció segons la certificació cadastral descriptiva i gràfica. Cal la llicència d'enderrocament/ certificat d'arquitecte?

R. La RDGRN entén que no ja que es pot haver destruït per causes naturals (RDGRN de 4.9.2019 i RDGSJFP de 14.2.2020) Per inscriure una obra nova, no cal que s'obtingui aquesta llicència, ja que no ho imposen ni l'article 208 de la LH ni l'article 45 RD 1093/1997. A més, en aquest cas es pot entendre acreditada per la certificació cadastral descriptiva i gràfica, per analogia al que disposa l'article 52 del RD 1093/1997 i 28.4 TRLS o de tècnic competent. Pel que fa a aquesta última, la signatura ha de ser objecte de legitimació notarial, en virtut dels articles 49 i 50 del RD 1093/1997 (RDGSJFP de 2 de setembre de 2021, FD 6è). En cas de signatura digital, l'article 3.1 de la Llei 6/2020, d'11 de novembre, confereix als certificats electrònics tots els efectes *que correspongui a la seva naturalesa respectiva, de conformitat amb la legislació que els sigui aplicable*. L'article 261 del RN regula la legitimació de signatures electròniques. Per comprovar-ne l'autenticitat, ha de contenir el CSV o sol·licitar la legitimació notarial de la signatura, si no n'hi ha. OLIVA considera, però, que cal equiparar aquesta a la signatura notarialment legitimada 1.

3. QÜESTIONS FISCALS: OFICINA COMPETENT EN CESSIONS DE CRÈDIT.

P. Es presenta una escriptura de cessió de crèdit havent-se autoritzat l'escriptura a Bilbao; la finca hipotecada rau a Girona. Acompanya model 600 d'haver-se presentat davant de la Diputació Foral de Biscaia. És competent? Cal tenir en compte l'article 103 del Reglament de l'ITPAJD i l'article 33.2 de la Llei 22/2009 de 18 de desembre, que regula el sistema de finançament de les CCAA de règim comú en relació amb l'ITPAJD. Només hi ha una finca i un sol crèdit.

R. La RDGSJFP de 25.3.2021 entén que s'ha d'acreditar al registrador el pagament de l'impost en oficina competent (en aquest cas, un supòsit d'ISD). Segons aquesta Resolució *Per acreditar el pagament, exempció o no subjecció del o dels impostos corresponents cal tenir en compte que la funció qualificadora d'índole fiscal ex article 13 de la Llei General Tributària i apartat 2 de l'article 115 de la mateixa norma correspon a l'Administració Tributària i tractant-se d'impostos cedits la competència correspon a les comunitats autònomes, ja que l'article 5.3 de la Llei general tributària no deixa cap dubte en reconèixer com a administració tributària les comunitats autònomes i les entitats locals, en els termes previstos en la normativa que resulti aplicable*. Però si són diverses les oficines, la qualificació no pot assolir aquest extrem, ex article 254 de la LH, per la qual cosa es pot practicar la comunicació a què fa referència l'article 107 del RH, que disposa *Sense perjudici del que disposa l'article 254 de la Llei, una vegada acreditat el pagament de la liquidació dels impostos amb la presentació, si escau, de la carta de pagament, o l'exempció, no subjecció o prescripció mitjançant*

la nota de l'Oficina corresponent, els Registradors s'abstindran de qualificar quant es relacioni amb la liquidació o nota indicades, sens perjudici de posar en coneixement de la Delegació d'Hisenda respectiva els errors o deficiències que advertissin, si ho estimaren procedent veure RDGSJFP de 9.3.2022, FD 2n). Però, en aquest cas, no es pot admetre la carta de pagament d'aquesta oficina si només conté aquesta cessió, ja que l'article 103.1 lletra B 1r del RITPAJD i 33.1 lletra C) paràgraf primer de la Llei 22/209 expressament estableix per a aquests negocis jurídics correspon la competència *a la Comunitat Autònoma on radiquin els immobles.*

4. HIPOTECA SOBRE OBRA NOVA NO DECLARADA.

P. En una hipoteca sobre finca que apareix descrita com a solar, es constitueix hipoteca on es fa referència a una obra nova en construcció i es lliuren successivament les quantitats conforme s'acredita l'estat de l'obra nova. A més, hi ha dues taxacions: l'actual i futura de conclusió de l'obra, però també consta la del solar. Es pot exigir en virtut del principi d'especicalitat que es descarti l'obra nova?

R. S'entén que no, ja que la hipoteca s'estén a aquesta nova obra. Es tracta d'una qüestió que va resoldre el Centre Directiu a la RDGRN de 14.6.2017.

5. FAMÍLIA: POTESTAT PARENTAL I CONFLICTE D'INTERESSOS.

P. El supòsit de fet consisteix en una escriptura d'opció de compra en què comparreixen ambdós progenitors com a concedents de l'opció i el seu fill menor d'edat -més gran de 16 anys- com a adquirent de l'opció de compra. Es fa constar a l'escriptura que cadascun dels progenitors dona el seu consentiment intervenint en representació de la part optant en virtut de la potestat parental que exerceix en aquest acte de forma exclusiva respecte de la meitat indivisa de l'altre progenitor. Així mateix, s'indica que l'opció de compra s'ha de fer sobre la totalitat de la finca i no es pot exercir l'opció de compra sobre una de la meitat indivises i no sobre l'altra. També plantegen si, si escau, seria inscrivible sense aquesta última estipulació.

R. En aquest cas, tot i no constar el pacte d'exercici de l'opció sobre la totalitat de la finca, hi ha un conflicte d'interès que, de conformitat amb els articles 236-20 i 224-1 del Llibre II del CCCAT, requereix la intervenció d'un defensor judicial, ja que no hi ha autoritzacions alternatives, ni tan sols el consentiment del més gran de setze anys.

6. JUDICI SUFICIÈNCIA I PODERS ESTRANGERS.

P. En una escriptura intervé l'apoderat d'una entitat creditícia estrangera que actua en virtut d'un poder estranger. El notari indica que té prou facultats segons un testimoni del poder. És suficient a l'efecte de l'article 98 de la LMFAOS 24/2001, de 27 de desembre?

R. Es considera que el notari ha de fer un judici d'equivalència per poder estimar complerts els requisits de l'article 98 de la LMFAOS, com assenyala la DGSJFP, segons l'article 10.11 del CC (així, RDGSJFP de 24.5.2021, FD 7è).

7. CANCEL·LACIÓ D'HIPOTECA I EXECUCIÓ ORDINÀRIA.

P. Es troba inscrita una hipoteca en execució per procediment executiu ordinari (sense nota marginal d'expedició de certificació). Ara presenten escriptura de cancel·lació d'hipoteca per pagament. Es pot cancel·lar la hipoteca deixant vigent l'embargament?

R. L'única causa que preveu la legislació processal i hipotecària que impedeix cancel·lar la hipoteca per pagament és que al marge de la inscripció de la hipoteca la cancel·lació de la qual es pretén existir nota marginal de certificació de domini i càrregues ja que així ho impedeix l'article 688.2 .2 de la Llei 1/2000, de 7 de gener i 131.2 de la Llei hipotecària (RDGJSP de 12.7.2022, BOE núm.184 de 2.8.2022, BOE-A-2022-13035, FD5º), però no existeix precepte algun que impedeixi la cancel·lació quan hi ha en curs una execució ordinària. Però es considera que no seria possible cancel·lar la hipoteca i deixar l'embargament vigent, ja que això suposaria deixar sense contingut l'execució ordinària de la garantia real.

8. CRISI MATRIMONIAL: CONTINGUT DEL CONVENI REGULADOR.

P. Hi ha un habitatge adquirit per cònjuges en estat de solters, dos anys després es casen en separació de béns, no és l'habitatge habitual però l'inclouen a la liquidació del règim econòmic en el conveni regulador aprovat judicialment. Seguint la doctrina de la DG caldria escriptura d'extinció de condomini. Se segueix aquest criteri?

R. No, doncs a Catalunya és títol apte per inscriure tota divisió de patrimonis entre cònjuges o parelles de fet, tot i tractar-se de béns adquirits en estat de solters i sense la condició d'habitatge habitual, com s'infereix dels articles 233.3 i 234 -6 del Llibre II del Codi Civil de Catalunya. Aquest darrer disposa que *En cas d'acords assolits després del cessament de la convivència, els convivents de comú acord o un dels convivents amb el consentiment de l'altre poden sotmetre a l'aprovació de l'autoritat judicial una proposta de conveni que inclogui tots els efectes que l'extinció hagi de produir respecte dels fills comuns i entre els convivents. Als acords inclosos en una proposta de conveni se'ls aplica l'article 233-3* (que regula els acords entre cònjuges). La Resolució JUS 432/2023, de 7 de febrer, es pronuncia en aquest sentit en relació amb un conveni existent entre els membres d'una parella de fet. Així també s'infereix de l'article 552-11.6 del Llibre V. Tot i així, la RDGSJFP d'11.10.2022, per al cas d'una permuta entre ex cònjuges derivada d'un conveni regulador a Catalunya, es va confirmar la nota denegatòria Vegeu RDGCAT ORDRE JUS 593/2023, FD3º.

9. HEREU ÚNIC A CATALUNYA. LEGÍTIMA.

P. S'admet la instància regulada a l'article 14 i 79 del RH per al cas d'una herència subjecta a dret civil català existint legitimaris subjectes a dret civil català?

R. S'entén que sí que és admissible en ser al legítima un dret de crèdit (article 451 del Llibre IV del CCCAT i RDGSJF de 12.6.2020, FD 4t, STSJCAT de 9.1.2023.

10. DISSOLUCIÓ DE CONDOMINI I SOCIETAT DE GUANYS

P. Una finca es troba inscrita a favor de dos matrimonis: una meitat a favor de cònjuges casats en règim de separació de béns (una quarta part cadascun) i una altra meitat a favor de cònjuges casats en règim de societat de guanys. Es procedeix a la

divisió de la cosa comuna, però només pels dos cònjuges casats en separació de béns i un de casat en règim de guanys per adjudicar-la a aquesta última. Cal el consentiment dels dos cònjuges casats en règim de guanys?

R. Alguns entenen que no doncs n'hi ha prou amb l'adquisició per a la societat de guanys, ex article 1346 i 1361 del CC. Però la RDGSJFP de 15.6.2020 va entendre que sí que calia, ja que no es considera un acte de mera administració (articles 1377, 1378 i 1384 CC, FD 4).

11. REPARCEL·LACIÓ: INSCRIPCIÓ DE LA FINCA DE RESULTAT CEDIDA A L'AJUNTAMENT.

P. En una finca d'origen consta una afecció fiscal i la que resulta s'adjudica a l'Ajuntament. S'ha de cancel·lar prèviament en aquesta o es pot inscriure directament sense la càrrega a favor de l'Ajuntament?

R. S'entén que aquesta darrera opció és la preferible.

V.

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.

Exposición de motivos

I

El sector financiero presenta una serie de características que exigen un marco regulatorio y de supervisión específico, tanto para la protección de los intereses generales -entre otros, estabilidad financiera, y buen funcionamiento de los mercados- como de los individuales de los ciudadanos en tanto que consumidores de servicios financieros. En efecto, el carácter estratégico del sector, su papel en la canalización de financiación entre las distintas partes de la economía y en el buen funcionamiento de los mercados, han llevado al desarrollo de un marco regulatorio en el ámbito internacional, europeo y nacional para garantizar la solvencia de las entidades y la estabilidad del sector en su conjunto. Además, la importante asimetría de información con respecto a los clientes, así como la desproporción del poder económico de las entidades financieras frente a los ciudadanos individuales, explica la existencia de normas de conducta específicas para el sector y de un marco de protección de los consumidores que va más allá del generalmente aplicable en las operaciones económicas.

La ley facilita la resolución de litigios entre los clientes y las entidades que operan en el ámbito de la prestación de servicios financieros, sobre la base del carácter omnicomprensivo de los tipos de servicios financieros cubiertos, desde los servicios bancarios y de pagos hasta la comercialización de seguros, fondos de pensiones y otros instrumentos de ahorro, pasando por la actividad de los fondos de inversión y otros agentes de mercados de capitales, y ello con independencia de si las entidades se encuentran sujetas a la supervisión de las autoridades supervisoras específicas del sector o a autoridades administrativas con competencias en materia de consumo.

Así, complementando el ordenamiento legislativo general y los derechos reconocidos en la normativa civil, mercantil o penal, el marco regulatorio del sector financiero incluye, además de las normas prudenciales para garantizar la solvencia financiera de las entidades, exigencias específicas de conducta para tratar de paliar la asimetría de información y recursos entre ellas y sus clientes. Ahora bien, el mero reconocimiento legal de los derechos establecidos en favor de la clientela no es suficiente para garantizar su plena efectividad. En efecto, es comúnmente aceptado que un derecho vale jurídicamente lo que valen sus garantías. De ahí la necesidad de que, además de nor-

mas, se establezcan al más alto nivel mecanismos que aseguren la plena efectividad de los derechos reconocidos a los consumidores y usuarios.

II

El esquema básico para la protección de los clientes en el ámbito financiero opera en dos planos de garantías. El primero, el del cumplimiento general de las normas reguladoras de las relaciones entre clientes y entidades financieras. El segundo, el de las vías extrajudiciales para la resolución individual de los litigios que pueden surgir entre aquellos.

En el primer plano de garantías, se ha de partir del compromiso de cada entidad en el trato a su clientela. A esos compromisos singulares, se han de sumar las iniciativas de autorregulación de los agentes del sector financiero. Un claro ejemplo de iniciativas de esta naturaleza es, de un lado, el Protocolo Estratégico para Reforzar el Compromiso Social y Sostenible de la Banca, suscrito por las principales asociaciones del sector en julio de 2021 y ampliado en febrero de 2022 para garantizar la atención de los colectivos vulnerables, entre ellos el de los mayores de 65 años, también, la creación del Observatorio para la Inclusión Financiera por iniciativa de las mismas asociaciones, y el nuevo compromiso suscrito en octubre de 2022, para garantizar al menos un punto de acceso a servicios bancarios presenciales a través de distintas modalidades a las más de 660.000 personas que residen en los 3.230 municipios que no disponen de este servicio.

En este mismo plano de protección general se enmarca la normativa de conducta exigible a las entidades financieras, contenida fundamentalmente en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito; el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre; la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras; 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. Existe asimismo variada normativa específica de los productos de los tres sectores, como pueden ser, en el ámbito bancario el crédito al consumo, el crédito inmobiliario, los servicios de pago o la cuenta de pago básica o en el ámbito de los seguros, la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

Como garantes de su cumplimiento, los supervisores de las entidades financieras -de crédito, de inversión y de seguros o fondos de pensiones- ejercen una función de seguimiento, supervisión y, en su caso, sanción, en prevención de incumplimientos generalizados por parte de las entidades financieras supervisadas. Otras administraciones con competencias en materia de consumo ostentan las mismas potestades públicas de seguimiento, supervisión y sanción, en el caso de que la normativa no sea observada por entidades no sujetas a supervisión o sujetas a un mero registro en los supervisores.

Las buenas prácticas y usos financieros, que durante años han venido definiendo los servicios de reclamaciones del Banco de España, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, complementan el marco de protección referido, pues a través de su conocimiento experto de los sectores, obtenido a través de la gestión de reclamaciones, pero también de su actividad supervisora, pueden de manera más certera elaborar los criterios interpretativos, definir las prácticas habituales, metodologías o procedimientos necesarios, que, sin venir impuestos por la normativa contractual o de supervisión, son prácticas consolidadas del sector o razonablemente exigibles para la gestión responsable, diligente y respetuosa con la clientela de los negocios financieros. Continuando con dicha función, además de retener la función consultiva, la presente ley prevé que las buenas prácticas y los usos financieros continúen siendo definidos y publicados por las autoridades supervisoras mediante la elaboración conjunta de un compendio que se revisará con carácter anual en los términos descritos en el artículo 53. Ello sin perjuicio de la iniciativa que en esta materia se reserva en esta misma norma para la nueva Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero (en adelante, también referida como 'la Autoridad').

El segundo plano de protección lo conforman las vías de reclamación extrajudicial del cliente frente a los litigios individuales que se originan en el marco de estas relaciones de negocio, caracterizadas por la generación de multiplicidad de interacciones -piénsese, por ejemplo, en el ámbito de los servicios de pago- y por su carácter duradero (como puede ser el caso de la contratación de un préstamo hipotecario, sujeto a diversos avatares durante su periodo de vigencia). Con respecto a estos cauces de reclamación, alternativos a la vía jurisdiccional, nuestro ordenamiento jurídico ha sido reformado en varias ocasiones con el fin de perfeccionar las garantías de los derechos de los clientes y tratar de establecer cauces sencillos para resolver rápidamente y con garantías aquellos casos en los que los clientes, a título individual, consideran que han sufrido una vulneración de sus derechos o de sus intereses legítimos.

En primer lugar, para facilitar los acuerdos entre cliente y entidad, la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, en la redacción dada por el proyecto de ley por el que se regulan los servicios de atención a las personas consumidoras y usuarias que actúan en calidad de clientela, así como la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente, establecen la obligación para todas las entidades de crédito, empresas de servicios de inversión y entidades aseguradoras, de atender y resolver las quejas y reclamaciones que sus clientes puedan presentar, relacionados con sus intereses y derechos legalmente reconocidos. A estos efectos, las entidades financieras deben contar con un servicio de atención a la clientela y, potestativamente, un defensor de la clientela cuyas decisiones vinculan a la entidad cuando sean favorables para el cliente. Los servicios de atención a la clientela y el defensor de la clientela, en su caso, se han erigido así en una primera instancia ante la que los clientes pueden ver reconocidos sus derechos en caso de tener algún litigio con su entidad financiera. Así, los servicios de atención a la clientela constituyen una pieza esencial en el contacto de la entidad con sus clientes, una estructura con la que han de contar para tramitar las quejas y reclamaciones de la clientela lo que, por otro lado, les permite llevar a cabo una función de control, más estratégica e independiente, como

mecanismo de alerta temprana y detección anticipada de problemas derivados de la comercialización de productos o servicios o de la relación de las entidades con sus clientes.

También puede constituir un elemento de calidad y de diferenciación positiva de la entidad en su relación con el cliente, habiéndose reforzado esta primera instancia de resolución extrajudicial de litigios con la reciente modificación, a raíz del anterior mencionado proyecto de ley, que logra incrementar las exigencias materiales para los servicios de atención a la clientela. En especial, se ha incorporado, en el marco de los servicios de atención a la clientela, el principio de prestación personalizada de servicios financieros, que debe tener en consideración circunstancias personales de los clientes, como la edad y el nivel de competencias digitales, además de las características de la zona geográfica en la que residen, con el fin de reforzar la inclusión financiera en el ámbito de ese primer nivel de defensa del cliente.

En segundo lugar, la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, regula el funcionamiento de los servicios de reclamaciones del Banco de España, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

Los medios de reclamación ante los supervisores resultan una alternativa muy útil para los clientes que no han recibido una respuesta satisfactoria de los departamentos y servicios de atención a la clientela y el defensor de la clientela de las entidades financieras, puesto que son gratuitos, más flexibles y rápidos que los procesos judiciales y no requieren la asistencia de abogado ni de procurador que sí resulta preceptiva en aquellos, ni tampoco de la de cualquier otro profesional, asesor o representante. Además, en muchos casos, el importe de la reclamación suele ser relativamente bajo, lo que desincentiva acudir al cauce judicial, con lo que es aún más interesante para los clientes disponer de estos medios alternativos de resolución de litigios.

La función de los servicios de reclamaciones de los supervisores consiste en atender y analizar las quejas, reclamaciones y consultas que presenten los clientes financieros, y su actuación ha de estar sometida a los principios de independencia, transparencia, contradicción, eficacia, legalidad, libertad y representación. Estos servicios de reclamaciones se han convertido desde entonces en un medio eficaz y rápido de resolución de reclamaciones, a los que acuden cada año miles de clientes de servicios financieros, pese a que sus resoluciones no tienen carácter vinculante para las partes.

Finalmente, si el cliente no ha obtenido de estos sistemas extrajudiciales alternativos una solución satisfactoria al litigio planteado, siempre podrá acudir a la vía judicial, para hacer valer sus derechos e intereses legítimos. Se trata del derecho a la tutela judicial efectiva, reconocido como derecho fundamental en la Constitución Española.

Adicionalmente, el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo también estableció un sistema especial que ha facilitado la resolución extrajudicial de litigios surgidos tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, en el ámbito de la declaración del carácter abusivo de las cláusulas suelo.

Por tanto, en el sistema actual, existen, junto a las políticas de las entidades, las iniciativas de autorregulación y la normativa protectora específica de los clientes que operan en los mercados financieros, diversas instancias específicas de resolución de litigios para hacer valer los derechos de los clientes financieros. En primer lugar, los servicios de atención a la clientela de las entidades financieras; en un segundo estadio, los servicios de reclamaciones de los organismos supervisores; y, por último, los órganos judiciales. A ellos se suma la posibilidad de acudir a otros mecanismos extrajudiciales de resolución de litigios desarrollados en nuestro país, en particular para determinado tipo de litigios de alcance general que desborden de la capacidad de los órganos jurisdiccionales.

III

Además de los mecanismos y procedimientos de defensa de los clientes, han sido varias las normas recientes que han contribuido desde el punto de vista material a mejorar la protección de los clientes financieros, tanto en el ámbito de la prestación de servicios de inversión, como en relación con los servicios bancarios y de pagos. Esta regulación de protección del cliente financiero consiste en gran medida en obligaciones que se imponen a las entidades a la hora de comercializar productos financieros, tales como obligaciones de información reforzada sobre las características y los riesgos del producto o la obligación de conocer mejor al cliente para ofrecerle aquellos productos que mejor se ajustan a su situación y necesidades, entre otras muchas.

Es el caso del Real Decreto-ley 14/2018, de 28 de septiembre, por el que se modifica el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre; el Real Decreto-ley 19/2017, de 24 de noviembre, de cuentas de pago básicas; el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago, o la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. El desarrollo reglamentario de estas disposiciones legales también ha reforzado sustancialmente la protección del cliente financiero. Este es el caso del Real Decreto 164/2019, de 22 de marzo, por el que se establece un régimen gratuito de cuentas de pago básicas en beneficio de personas en situación de vulnerabilidad o con riesgo de exclusión financiera, o de la Orden ECE/228/2019, de 28 de febrero, sobre cuentas de pago básicas, procedimiento de traslado de cuentas de pago y requisitos de los sitios web de comparación.

Además, mediante el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el 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, se aclaró el régimen jurídico del sujeto pasivo de la modalidad de actos jurídicos documentados que grava las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria, ante la situación generada por la sucesión de pronunciamientos judiciales diversos sobre la misma materia.

En esta misma línea, se han introducido recientemente mejoras en la defensa de los prestatarios mediante la Orden ETD/699/2020, de 24 de julio, de regulación del crédito revolvente, y por la que se modifica la Orden ECO/697/2004, de 11 de marzo, sobre la Central de Información de Riesgos, la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio,

de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Esta Orden persigue reducir el riesgo de prolongación excesiva del crédito y el aumento de la carga final de la deuda más allá de las expectativas razonables del prestatario que contrata este producto. Además, trata de reforzar la información que el prestatario recibe de la entidad, en el momento previo a la contratación, en el momento de realizarse esta y durante la vigencia del contrato. También se introducen medidas conducentes a mejorar la información de la que disponen los prestamistas para realizar el análisis de la solvencia de los potenciales prestatarios, de forma que se puedan evitar situaciones de sobreendeudamiento que en numerosas ocasiones conducen a la postre a los prestatarios a no poder hacer frente a sus obligaciones financieras.

Parte de estos derechos tienen su origen en normas de la Unión Europea, como por ejemplo la Directiva 2014/92/UE sobre la comparabilidad de las comisiones conexas a las cuentas de pago, el traslado de cuentas de pago y el acceso a cuentas de pago básicas; o la Directiva 2014/65/UE relativa a los mercados de instrumentos financieros o la Directiva (UE) 2015/2366 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, sobre servicios de pago en el mercado interior.

IV

A pesar de todas estas mejoras, durante los últimos años se han sucedido episodios de importantes litigios entre clientes financieros y entidades dirimidos en última instancia por los tribunales nacionales o europeos, a menudo, de forma desfavorable a las entidades. La judicialización de los litigios entre clientes y entidades financieras, en ocasiones de forma masiva, conlleva un importante coste en tiempo y recursos económicos que se corresponde mal con la protección efectiva de los intereses de los ciudadanos. Además, tienen un impacto muy negativo sobre la imagen pública del sector financiero en su conjunto, dañando la confianza y el buen funcionamiento de la economía nacional.

Estas carencias determinan la necesidad de reforzar los instrumentos de defensa de los clientes mediante el establecimiento de un mecanismo efectivo y ágil de resolución alternativa de litigios entre los clientes y las entidades financieras. Un primer paso es la actualización de la normativa prevista en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, relativa a los servicios de protección a la clientela, adaptándolos a los nuevos estándares de protección de los consumidores. Por su parte, esta ley tiene como objetivo complementar este sistema institucional de resolución de reclamaciones mediante la creación de una única autoridad que goce de autonomía e independencia y cuyas resoluciones se dicten con celeridad, atendiendo a criterios uniformes y de carácter vinculante para las entidades financieras en reclamaciones de cuantía inferior a 20.000 euros. Esta nueva autoridad integrará los actuales servicios de reclamaciones de los organismos supervisores, que dejarán de realizar estas funciones (resolución de quejas y reclamaciones) de acuerdo con las disposiciones transitorias de esta ley.

La Autoridad nace con la finalidad de resolver reclamaciones contra incumplimientos de las normas de conducta, buenas prácticas y usos financieros o sobre el carácter

abusivo de cláusulas contractuales en los términos recogidos en esta ley; esto es, cláusulas abusivas así declaradas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, o cuando tal carácter resulte de una sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea o cuando haya una cláusula que haya sido declarada como tal en sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, siendo las resoluciones vinculantes de la Autoridad recurribles ante los Tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Además, se trata de adecuar el ámbito de la protección a los nuevos servicios y productos que se están desarrollando en el ámbito financiero, cuyas características específicas y formas de comercialización no responden a los parámetros tradicionalmente cubiertos por las normas de conducta. Así, partiendo de los servicios que tradicionalmente vienen ofreciéndose por las entidades financieras, la ley extiende su tutela y su función protectora a los usuarios de las entidades y operadores del denominado sector Fintech, así como a la prestación de servicios de criptoactivos, en los términos previstos en el futuro Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo relativo a los Mercados en Criptoactivos.

Existen, no obstante, aspectos de la actividad de las entidades financieras que, por estar específicamente encomendadas al conocimiento de otros órganos que garantizan los derechos de los ciudadanos, o por tratar sobre materias que no guardan relación con la prestación de servicios financieros en una relación entidad-cliente, se encuentran excluidas del conocimiento de la Autoridad. Tal es el caso, por ejemplo, de los litigios en materia de protección de datos, las actuaciones que puedan llevar a cabo aquellas cuando actúan como colaboradoras de las diversas administraciones públicas en sus relaciones con la ciudadanía, salvo que la Autoridad pueda pronunciarse sobre la normativa sectorial que rige la actuación de la entidad sin implicar a las referidas administraciones, o las reclamaciones de indemnizaciones relacionadas con la normativa de defensa de la competencia.

V

El artículo 51.2 de la Constitución Española dispone expresamente que 'los poderes públicos promoverán la información y la educación de los consumidores y usuarios, fomentarán sus organizaciones y oirán a estas en las cuestiones que puedan afectar a aquellos, en los términos que la ley establezca'. Se trata de un mandato a los poderes públicos para que garanticen la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

De forma análoga, el artículo 169 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea dispone que para 'promover los intereses de los consumidores y garantizarles un alto nivel de protección, la Unión contribuirá a proteger la salud, la seguridad y los intereses económicos de los consumidores, así como a promover su derecho a la información, a la educación y a organizarse para salvaguardar sus intereses'.

La Directiva 2013/11/UE, de 21 de mayo, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, promueve el establecimiento de entidades indepen-

dientes capaces de resolver litigios con los clientes aportando una solución eficaz que constituya una alternativa al procedimiento judicial.

La Ley 7/2017, de 2 de noviembre, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, de 21 de mayo, prevé en su disposición adicional primera, la creación por ley de una única entidad con competencias para la resolución, con carácter vinculante o no, de litigios de consumo en el sector financiero y obliga a las entidades financieras a participar en los procedimientos ante dicha entidad de resolución alternativa de litigios y su ulterior comunicación a la Comisión Europea.

Asimismo, se incluye la creación de esta Autoridad en el Componente 11, Reforma 3 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Esta ley completa el mandato establecido en dicha disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre y desarrolla la reforma mencionada en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. El nuevo sistema que ahora se diseña, establece una nueva Autoridad Administrativa Independiente que se apoya para su creación en la trayectoria de los servicios de reclamaciones del Banco de España, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y da cumplimiento a los principios formulados en la Ley 7/2017, de 2 de noviembre. Mediante esta ley se establece una única entidad con competencias para la resolución de los litigios entre los clientes financieros y sus entidades, cuyas resoluciones sobre normativa de conducta y en materia de cláusulas abusivas tendrán carácter vinculante en aquellos casos en que la cuantía de la reclamación sea inferior a 20.000 euros o de cuantía indeterminada, quedando obligadas las entidades financieras a participar en los procedimientos ante dicha Autoridad.

En el resto de los supuestos (incumplimientos sobre normativa de conducta y en materia de cláusulas abusivas por importe igual o superior a 20.000 euros y sobre buenas prácticas y usos financieros) las resoluciones tendrán carácter no vinculante.

El sistema institucional de resolución extrajudicial de litigios tiene encomendada la resolución de las reclamaciones de los clientes financieros de forma sencilla, ágil, eficaz, gratuita para los clientes, e imparcial, y estará integrado por la nueva Autoridad y los servicios de atención a la clientela y defensores de la clientela de las entidades financieras. Como hasta ahora, en un primer estadio, será necesario que el cliente financiero plantee su reclamación o queja ante estos servicios y en caso de no ser atendida favorablemente podrá acudir a la Autoridad. La principal diferencia con la regulación de los servicios de resolución de reclamaciones y quejas actuales de los supervisores es el carácter vinculante de las resoluciones que la Autoridad dicte cuando la cuantía de lo reclamado sea inferior a 20.000 euros. Y ello sin perjuicio de la posibilidad de acudir a la vía judicial por cualquiera de las partes contra la resolución dictada, garantizándose así la tutela judicial efectiva que nuestra Carta Magna reconoce.

La utilización del sistema institucional de resolución extrajudicial de la Autoridad por el cliente financiero es voluntaria, pero alternativa al acceso a la jurisdicción civil, y también se suma a la posibilidad de acudir a otros mecanismos alternativos de reso-

lución de controversias, acreditados conforme a la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, a los que voluntariamente puedan someterse las partes. De modo que, si el cliente financiero opta por presentar una reclamación ante la nueva Autoridad, será la jurisdicción contencioso-administrativa la competente para conocer de los recursos que tanto el cliente como la entidad puedan interponer frente a las reclamaciones vinculantes. Una vez que el cliente financiero plantea su reclamación ante la Autoridad es obligatorio para las entidades financieras su sometimiento al procedimiento de resolución alternativa extrajudicial.

En el caso de las resoluciones no vinculantes de la Autoridad, el cliente financiero podrá, en su caso, plantear el litigio ante los tribunales de la jurisdicción civil. En este caso, la resolución no vinculante dictada por la nueva Autoridad tendrá el mismo valor probatorio que un informe pericial, que los tribunales podrán valorar conforme a las reglas previstas en las leyes procesales.

La ley se completa en el ámbito formal o procedimental mediante los mecanismos y herramientas para hacer efectiva dicha defensa. Esto redundará en una mayor confianza en el sector financiero y un mejor desempeño por parte de este de las funciones que debe realizar en el conjunto de la economía española.

En ese marco procedimental de la nueva Autoridad, se garantiza el principio de atención personalizada, entendido como aquel que tiene en consideración la edad y, en su caso, la discapacidad de la persona a la que se dirige o va a dirigirse la actuación de la Autoridad, las características de la zona geográfica en la que reside la persona en términos de población y el nivel de competencias digitales de dicha persona, entre otras cuestiones.

Las estadísticas reflejan que hay una tendencia a una menor capacitación digital de las personas de más edad, menor renta y que viven en municipios de menor tamaño, siendo estas personas vulnerables el colectivo más perjudicado a la hora de asegurar la defensa de sus derechos como consumidores financieros, así como los que presentan más riesgo de exclusión digital y financiera. Por tanto, se establece que la Autoridad asegurará, a la hora de presentar la reclamación, canales presenciales adaptados y accesibles para este colectivo, o telefónicos o telemáticos para el servicio de asistencia en la interposición de reclamaciones, atendiendo al citado principio de prestación personalizada.

VI

Ciertamente, dentro del objetivo general que persigue esta ley de avanzar en la defensa del ciudadano como cliente financiero, la mejora en la formación financiera incide positivamente en su capacidad para adoptar decisiones correctas en el ámbito financiero. Permite conocer con mayor precisión los efectos económicos de estas sobre la esfera patrimonial personal, determinar mejor el alcance de las expectativas y los derechos asociados a los productos financieros que se contraten y evitar, en último término, litigios con el proveedor de servicios financieros.

Por ello, la ley establece también la obligación de fomentar la educación financiera

a través de la colaboración entre los supervisores y entre estos y la Autoridad, con especial incidencia en las personas a las cuales se dirige el principio de prestación personalizada. Las mejoras en la educación financiera de las mismas, a través de las actuaciones que se promuevan en este ámbito, supondrán un elemento adicional en la lucha contra la exclusión financiera y la vulnerabilidad de dichas personas.

También prevé la colaboración de la Autoridad, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y las autoridades de supervisión con el Ministerio de Educación y Formación Profesional en el establecimiento de los contenidos de las asignaturas relacionadas con la educación financiera de los ciudadanos.

La nueva Autoridad, que tiene la forma jurídica de autoridad administrativa independiente, por lo que goza de una especial autonomía e independencia funcional en su actuación, viene a sustituir a los tres servicios de reclamaciones sectoriales, de forma que será capaz de dar un tratamiento conjunto a las reclamaciones planteadas por los clientes financieros. Esta unificación de las competencias y medios utilizados por cada uno de los servicios de reclamaciones tendrá un efecto positivo en la resolución de las reclamaciones, puesto que los productos financieros constituyen con mayor frecuencia una combinación de ahorro, inversión y aseguramiento.

Además, la resolución de las reclamaciones por la Autoridad tiene importantes ventajas para los clientes financieros. Tiene carácter gratuito para el cliente, que podrá presentar su reclamación sin necesidad de contar con la defensa de un abogado ni la representación de un procurador. Presenta otros elementos ventajosos para el cliente, tales como el breve plazo de tiempo para su resolución. Asimismo, atendiendo especialmente a las dificultades de accesibilidad que pueden tener las personas mayores de 65 años, las personas con discapacidad y, en general, cualquier ciudadano con problemas para utilizar los canales telemáticos para la presentación de escritos, se contempla específicamente que la presentación de reclamaciones pueda realizarse en los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Todos estos elementos suponen una mejora para las personas vulnerables, principalmente por circunstancias como la edad, la discapacidad, y el nivel de competencias digitales, además de las características de la zona geográfica en la que se reside. Con ellos se refuerza el desarrollo del principio de prestación personalizada que se ha establecido para la interposición de reclamaciones ante la Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero.

VII

La ley se compone de un título preliminar y siete títulos más, con un total de 65 artículos, además de ocho disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y trece disposiciones finales.

El título preliminar contiene los principios generales aplicables al sistema institucional que se crea para la resolución extrajudicial de litigios entre las entidades financieras y sus clientes estableciendo su objeto y ámbito de aplicación, las definiciones de los conceptos empleados a lo largo del texto, y el régimen jurídico aplicable al mismo.

Se establecen también las cuestiones que quedan excluidas de la posibilidad de reclamación ante la nueva Autoridad.

En la medida en que es aconsejable que las partes resuelvan sus litigios de forma amistosa, se prevé la posibilidad de que el cliente y la entidad alcancen un acuerdo transaccional en el trámite de reclamación previa ante los servicios de atención a la clientela y defensores de la clientela de las entidades financieras. De igual forma, se prevé que, aun ya iniciado el procedimiento de reclamación, las partes puedan someterse voluntariamente a un procedimiento de conciliación, comunicándolo a la Autoridad. Si alcanzan un acuerdo, este quedará reflejado en el expediente y pondrá fin al procedimiento.

El título I establece el sistema institucional de resolución extrajudicial de litigios entre las entidades financieras y sus clientes y su régimen jurídico. Se aclara el carácter alternativo que el acceso a la Autoridad tiene respecto de la jurisdicción civil para el cliente financiero y las acciones judiciales que corresponden a este en función de si la resolución de la Autoridad es o no vinculante.

El título II crea la Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente Financiero (Capítulo I), estableciendo su organización (Capítulo II), régimen jurídico y de personal (Capítulo III) y sus principios de funcionamiento (Capítulo IV).

El órgano de gobierno de la nueva Autoridad será el Consejo Rector, integrado por las personas titulares de la Presidencia y Vicepresidencia y los consejeros natos y electos.

Respecto de las personas titulares de la Presidencia y Vicepresidencia de la Autoridad se requerirá de su comparecencia ante la Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital del Congreso de los Diputados y que se ratifique su nombramiento por acuerdo adoptado por mayoría absoluta, que validará la idoneidad de las personas propuestas para el cargo, lo que sin duda contribuirá a reforzar la transparencia e independencia de la Autoridad.

El título III detalla el procedimiento a seguir en la resolución del litigio entre la entidad financiera y su cliente en el que destaca como novedad frente al régimen anterior el carácter vinculante de las resoluciones de índole sectorial, hasta un determinado importe. Como requisito de procedibilidad previo, se establece que para plantear una reclamación ante la Autoridad antes se debe haber acudido a los servicios de atención a la clientela y defensores de la clientela de las entidades financieras y que dicha reclamación no haya sido estimada por estos.

El procedimiento ante la Autoridad contiene especialidades procedimentales, por ejemplo, en materia de los plazos máximos que deben establecerse en los distintos hitos. Estas especialidades se derivan de la regulación especial en materia de resolución extrajudicial de conflictos de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre. No obstante, en la medida en que la Autoridad es un órgano administrativo, se establecen en su procedimiento plazos de días hábiles, siempre respetando los plazos máximos fijados en días naturales por la citada Ley 7/2017, de 2 de noviembre.

Por otra parte, el procedimiento se divide dos fases. La fase de instrucción, cuya competencia se atribuye a las personas titulares de las Vocalías, en la que se realizará la tramitación del expediente y la elevación del expediente y de la propuesta de resolución al órgano competente para resolver. La fase de resolución corresponde a las Secciones, órgano colegiado competente para resolver las reclamaciones.

Las o los Vocales y las personas integrantes de las Secciones, en tanto que personal del sector público, gozan de presunción de imparcialidad conforme al considerando 24 de la Directiva 2013/11/UE, de 21 de mayo. Para ser Vocal será preciso contar con experiencia y conocimientos jurídicos especializados y acreditados en el ámbito del ejercicio de la función jurisdiccional, de los servicios financieros, la protección del consumidor, el arbitraje o la mediación, con formación suficiente para el desempeño de sus funciones.

La regulación de la carga de la prueba sigue las reglas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y la consolidada doctrina del Tribunal Supremo en el ámbito de las reclamaciones al sector financiero. Así, con carácter general, como el Alto Tribunal tiene declarado de forma reiterada en materia de obligaciones de información a la clientela, contenida en normas de conducta, corresponde la carga de la prueba a la entidad financiera. En el resto de los supuestos, se aplicarían las reglas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre las que se incluye, como principio inspirador, el principio de facilidad probatoria.

La Autoridad resolverá en derecho los litigios y podrá acordar la devolución de las cantidades indebidamente cobradas por la entidad financiera más los intereses legales o, en el caso de que la reclamación no tenga un contenido económico, podrá establecer una compensación equitativa y proporcionada al incumplimiento denunciado por el cliente financiero en caso de estimación de la reclamación. Las compensaciones establecidas en esta norma se equiparán a todos los efectos, a las previsiones indemnizatorias derivadas específicamente de la operativa de las entidades financieras, como por ejemplo la ‘’indemnización adicional’ contemplada en el artículo 62 del Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera y similares que la normativa sectorial especial pudiera establecer. Las compensaciones previstas no tendrán en ningún caso carácter sancionador sino carácter resarcitorio. No son ajenas a nuestro Derecho, en particular, cuando se trata de vulneraciones de los derechos de los clientes de los llamados sectores regulados. Por ejemplo, en el ámbito de los derechos de los usuarios de telecomunicaciones, se prevén estas compensaciones en el Real Decreto 899/2009, de 22 de mayo, por el que se aprueba la carta de derechos del usuario de los servicios de comunicaciones electrónicas, o en el de los pasajeros de transporte aéreo, reguladas en los Reglamentos (CE) 261/2004, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de febrero de 2004, por el que se establecen normas comunes sobre compensación y asistencia a los pasajeros aéreos en caso de denegación de embarque y de cancelación o gran retraso de los vuelos y en el Reglamento (CE) 1107/2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de julio de 2006, sobre los derechos de las personas con discapacidad o movilidad reducida en el transporte aéreo.

El título IV regula la información que debe facilitar la Autoridad sobre su actividad, indicándose asimismo el control parlamentario de su funcionamiento.

El título V se refiere a la cooperación de la Autoridad con el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, el Ministerio de Consumo y las autoridades supervisoras de conducta en el sector financiero.

El título VI regula el fomento por el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, en coordinación con la Autoridad Administrativa Independiente de Defensa del Cliente, de la educación financiera de la clientela, en especial en materia de ahorro, inversión, préstamo y crédito y gestión de deudas y aseguramiento, promoviendo la responsabilidad de los clientes en la contratación de los productos financieros.

El título VII establece el régimen sancionador atribuido a la Autoridad. El incumplimiento por las entidades financieras de las resoluciones vinculantes dictadas por la Autoridad constituirá una infracción administrativa, que podrá ser calificada como infracción leve o grave, atendiendo al número de afectados, la reiteración de la conducta o los efectos sobre la confianza de la clientela y la estabilidad del sistema financiero, en función de si los incumplimientos pueden considerarse o no especialmente relevantes. Se establece un plazo de prescripción de infracciones de cuatro años en el caso de las graves, siguiendo el régimen de prescripción previsto en la normativa tributaria, y de dos años en el caso de las leves. Por su parte, el régimen de prescripción de las sanciones será el previsto con carácter general en la Ley 40/2015, de 1 de octubre.

Las primeras cinco disposiciones adicionales regulan cuestiones relevantes para que la puesta en marcha del sistema se realice de forma ágil, fluida, como evolución a partir del esquema vigente. Así, se abordan en ellas cuestiones tales como su financiación, basada fundamentalmente en una tasa aportada desde el propio sector financiero, prevista en la disposición adicional primera. Merece la pena destacar que la tasa, además de contribuir a la financiación de la nueva Autoridad, incentivará que las entidades resuelvan las reclamaciones de sus clientes de forma amistosa, antes de que estos acudan a la Autoridad. La disposición adicional segunda, por su parte, establece la obligación de difusión del sistema entre los clientes por parte de las entidades financieras, premisa ésta necesaria para la generalización de su uso. Por último, la disposición adicional tercera prevé la colaboración que, de forma excepcional y en caso de insuficiencia de medios, las entidades públicas y privadas podrán prestar a la Autoridad; la cuarta relativa a la elaboración de un informe de impacto sobre la implementación del sistema institucional de resolución extrajudicial de litigios; y la quinta relativa al asesoramiento jurídico. También se incluye una sexta disposición adicional que regula las obligaciones de la Autoridad en caso de actuaciones que supongan una ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. La séptima se refiere al primer mandato de los consejeros y las consejeras electos del Consejo Rector de la Autoridad y su renovación por mitades. Finalmente, la octava establece que el importe de las multas pecuniarias que se recauden por razón de las sanciones que puede poner la entidad sea ingresado en el Tesoro Público.

La disposición transitoria primera prevé las reglas de tramitación de reclamaciones iniciadas antes de la entrada en vigor de esta ley; la segunda trata la posibilidad de que los clientes que a la entrada en vigor de esta ley fuesen litigantes en un proceso ante los tribunales civiles sobre cualquier asunto cuya resolución es competencia de la Autoridad, desistan unilateralmente del procedimiento judicial antes de que se haya dictado sentencia, para someter el asunto objeto del proceso a la Autoridad.

La disposición derogatoria única, por su parte, pone fin a la vigencia de los artículos 30 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, y 31 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía sostenible, manteniendo implícitamente la vigencia del resto de disposiciones que no opongan a lo establecido en esta ley.

En las trece disposiciones finales se introducen diversas modificaciones legales: de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, para incluir la nueva tasa dentro de la regulación sustantiva de tasas y precios públicos; de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa para atribuir a la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional la competencia para conocer en única instancia los recursos contra las resoluciones dictadas por la Autoridad; de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, para nombrar al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital como autoridad de acreditación en el sector financiero; de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, para atribuir la condición de alto cargo a las personas titulares de la presidencia y vicepresidencia de la Autoridad; y del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos para realizar las adaptaciones precisas de dicha regulación, en el marco de su comisión de control, a la existencia de esta nueva Autoridad de resolución de reclamaciones.

Mención especial merecen las disposiciones finales tercera, cuarta, quinta y sexta, de modificación de las principales normas reguladoras de los tres sectores financieros así como del 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 Europa 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; la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

Tal modificación obedece a la necesidad de introducir, dentro del marco de reconfiguración de las entidades financieras españolas de un principio general para garantizar la prestación personalizada de servicios financieros, entendiendo aquella como la que tiene en consideración la edad, la situación de discapacidad, de la persona a la que está prestando o va a prestar servicios, las características de la zona geográfica en la que reside la persona en términos de población y el nivel de competencias digitales de dicha persona, entre otras características.

La falta de acceso a servicios financieros es un fenómeno complejo en el que se

interrelacionan factores como la distribución de la población en el territorio, su estructura de edad, sus características socioeconómicas o los canales de distribución de los servicios financieros disponibles. En primer lugar, un número sustancial de municipios españoles carece de una oficina bancaria. Este hecho dificulta el acceso a los servicios financieros, aunque no implica necesariamente que los vecinos de estas localidades no tengan acceso a ellos. Por un lado, en algunos casos las propias entidades de crédito ofrecen alternativas de atención presencial a través de agentes colaboradores, empleados desplazados u oficinas móviles. Además, distintos organismos y administraciones públicas están llevando a cabo iniciativas de distinta índole para mejorar el acceso a servicios financieros presenciales. Por otro lado, los vecinos de estos municipios pueden acceder a los servicios financieros a través de canales digitales y telemáticos. No obstante, en algunas poblaciones las alternativas de atención presencial no están disponibles y, en otros casos, los canales digitales y telemáticos no se adaptan al nivel de familiaridad de algunos segmentos de la población con estas tecnologías, impidiendo en la práctica su uso.

En segundo lugar, las dificultades para acceder a los servicios financieros también pueden aparecer en municipios que sí cuentan con oficina bancaria en su término municipal. En estos casos, la aparente oferta de atención presencial puede no ser efectiva por distintos motivos, como la remisión a cajeros automáticos o canales telemáticos para consultas y trámites, la limitación de horarios de atención para determinadas gestiones o la falta de atención adaptada a las necesidades de algunos segmentos de la clientela. Se hace necesario por todo ello, garantizar la prestación personalizada de servicios financieros, entendiendo aquella como la que tiene en consideración la edad, la discapacidad de la persona a la que está prestando o va a prestar servicios, las características de la zona geográfica en la que reside la persona en términos de población y el nivel de competencias digitales de dicha persona, entre otras características.

Por otra parte, la complejidad del fenómeno de la falta de acceso a los servicios financieros y la variedad casuística que se observa aconseja incrementar la información con la que cuentan los poderes públicos para analizar el problema.

Finalmente, en las disposiciones finales undécima, duodécima y decimotercera se establecen el título competencial, el desarrollo normativo y se dispone su entrada en vigor.

VIII

Esta ley responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, tal y como exige el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por lo que se refiere a los principios de necesidad y eficacia, tal y como se ha anunciado en apartados anteriores, mediante esta ley se da cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, concretamente al mandato que recoge la disposición adicional primera.

En cuanto al principio de proporcionalidad, esta ley se inspira en el principio que guía la Directiva 2013/11/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, en el sentido de guardar el necesario equilibrio para proporcionar un marco legal adecuado, ágil y que favorezca la defensa de los clientes financieros, estableciendo cauces extrajudiciales para la resolución de litigios con las entidades financieras que no impongan una mayor carga o restricciones a los interesados.

El principio de seguridad jurídica queda reforzado con esta ley. Como ya se ha señalado, al establecer un mecanismo ágil y efectivo de resolución de litigios en el ámbito financiero, realmente alternativo al judicial, se consigue un mejor conocimiento de la aplicación de las normas de conducta en la prestación de servicios financieros. Se mejoran así los estándares de comportamiento de las entidades financieras, ya que el resultado de la actividad de la Autoridad les ofrece herramientas para aplicar la normativa financiera y cumplir las obligaciones que esta le impone de la mejor forma posible. Por otro lado, la armonización del procedimiento extrajudicial de resolución de litigios en el sector financiero con el derecho europeo no hace sino fortalecer la seguridad jurídica en las mismas.

Igualmente, esta ley y las actuaciones y competencias atribuidas a la Autoridad no afectan a objetivos medioambientales, por lo que respetan el principio de 'no causar un perjuicio significativo', en el sentido del artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2020, relativo al establecimiento de un marco para facilitar las inversiones sostenibles y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2019/2088. Por tanto, en virtud del principio de 'no causar un perjuicio significativo' no se requiere una evaluación sustantiva, de conformidad con los artículos 2.6) y 5.2 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, y de acuerdo con lo previsto en la Comunicación de la Comisión Guía técnica sobre la aplicación del principio de 'no causar un perjuicio significativo' en virtud del Reglamento relativo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (2021/C 58/01).

En lo referente al principio de transparencia, se realizó una consulta pública sobre la racionalización y ordenación de los organismos supervisores de los mercados y para la mejora de su gobernanza en la página web del entonces Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, que se mantuvo abierta del 2 al 17 de marzo de 2017. Se recibieron numerosas observaciones que se han tenido en cuenta en la elaboración de este texto.

El texto ha sido sometido a audiencia pública del 8 de abril al 12 de mayo de 2022, habiéndose recibido observaciones tanto de asociaciones privadas como de instituciones y organismos públicos, que han sido valoradas y muchas de ellas tenidas en cuenta e incorporadas a esta ley y que han enriquecido la regulación de este nuevo sistema alternativo de resolución extrajudicial de litigios en el ámbito financiero. También se han recabado numerosos informes externos, entre otros, del Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores, Consejo General del Poder Judicial, Agencia Española de Protección de Datos, Consejo de Consumidores y Usuarios, Consejo Económico y Social, Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia

y Banco Central Europeo.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, esta ley no impone carga administrativa adicional alguna que no sea estrictamente necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas del mandato contenido en la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, que transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, de 21 de mayo.

Esta ley se dicta al amparo de lo establecido en la Constitución Española en relación al reparto de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, concretamente en el artículo 149.1.6.ª, 11.ª, 13.ª y 18.ª que atribuye al Estado las competencias exclusivas sobre legislación mercantil, legislación procesal, bases de la ordenación de crédito, banca y seguro, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, respectivamente.

2. Proyecto de Ley Orgánica de protección del secreto profesional del periodismo. (121/000135)

Presentado el 14/12/2022 , calificado el 14/12/2022
Autor: Ponencia del Proyecto de Ley reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción
Situación actual: Comisión de Justicia
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Justicia Informe desde 14/12/2022

Exposición de motivos

El artículo 20.1.d) de la Constitución Española establece que 'La ley regulará el derecho a la cláusula de conciencia y al secreto profesional'. Más de cuarenta años después, en España sigue sin haberse regulado este derecho. Aunque la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha ido delimitando los contornos de esta figura, siguen apareciendo de manera esporádica episodios que justifican la intervención directa del legislador.

La presente ley orgánica desarrolla lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución con el fin de consolidar la protección jurídica de que disponen los y las periodistas cuando protegen la identidad de sus fuentes. El secreto profesional se define al mismo tiempo como un derecho y un deber, que vincula por igual al periodista y al director, directora o equivalente del medio de comunicación que hizo pública la noticia. De ahí que el artículo 1 de la Ley establezca como marco general de interpretación de la misma que ningún periodista será perseguido por proteger la identidad de sus fuentes.

El secreto profesional comprenderá el derecho a no revelar la identidad de la fuente así como cualquier otra información que pudiera conducir directa o indirectamente a su identificación. Los y las periodistas y directores o directoras de medios de comunicación únicamente podrán ser requeridos a desvelar la identidad de sus fuentes

mediante resolución judicial en los casos previstos en el artículo 6. En esos casos, si bien la autoridad judicial podrá emplear los instrumentos previstos en el ordenamiento jurídico, se excluye la requisación de las herramientas de trabajo de los y las periodistas.

El objeto de la disposición es no solo el de proteger a las personas físicas o jurídicas que hayan servido de fuente para informaciones periodísticas sino también el de evitar que actuaciones que menoscaben el secreto profesional desincentiven a futuras fuentes de colaborar con los medios de comunicación. De ahí que, cuando una autoridad judicial o administrativa tenga a su disposición la identidad de una fuente periodística, ésta deberá actuar de la manera menos lesiva para el secreto profesional.

3. Proyecto de Ley de medidas urgentes en materia de incentivos a la contratación laboral y mejora de la protección social de las personas artistas (procedente del Real Decreto-ley 1/2023, de 10 de enero). (121/000141)

Presentado el 24/01/2023 , calificado el 31/01/2023
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones
Plazos: Hasta: 01/03/2023 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas desde 03/02/2023

I

Tras la declaración por la Organización Mundial de la Salud de la pandemia internacional provocada por la COVID-19 el día 11 de marzo de 2020 y la rápida propagación de esta enfermedad, tanto en el ámbito nacional como internacional, los Estados miembros de la Unión Europea adoptaron con rapidez medidas coordinadas de emergencia para proteger la salud de la ciudadanía y evitar el colapso de la economía.

El Consejo Europeo del 21 de julio de 2020, consciente de la necesidad en este momento histórico de un esfuerzo sin precedentes y de un planteamiento innovador que impulsen la convergencia, la resiliencia y la transformación en la Unión Europea, acordó un conjunto de medidas de gran alcance.

Estas medidas aúnan el marco financiero plurianual (MFP) para 2021-2027 reforzado y la puesta en marcha de un Instrumento Europeo de Recuperación (‘Next Generation EU’), cuyo elemento central es el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

La instrumentación de la ejecución de los recursos financieros del Fondo Europeo de Recuperación se realizará a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Los proyectos que constituyen dicho Plan permitirán la realización de refor-

mas estructurales los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y además una transformación hacia una estructura más resiliente que permita que nuestro modelo sepa afrontar con éxito otras posibles crisis o desafíos en el futuro.

En el marco del Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el Componente 23 'Nuevas políticas públicas para un mercado de trabajo dinámico, resiliente e inclusivo', encuadrado en el área política VIII 'Nueva economía de los cuidados y políticas de empleo', tiene como objetivo impulsar, en el marco del diálogo social, la reforma del mercado laboral español para adecuarlo a la realidad y necesidades actuales y de manera que permita corregir las debilidades estructurales, con la finalidad de reducir el desempleo estructural y el paro juvenil, corregir la dualidad, mejorar el capital humano, modernizar la negociación colectiva y aumentar la eficiencia de las políticas públicas de empleo, dando además un impulso a las políticas activas de empleo, que se orientarán a la capacitación de las personas trabajadoras en las áreas que demandan las transformaciones que requiere nuestra economía. Este Plan se sustenta en cuatro pilares que vertebrarán la transformación del conjunto de la economía española, entre ellos la igualdad de género, con carácter transversal.

Dentro de las reformas e inversiones propuestas en este componente se incluyen la Reforma 7, 'revisión de las subvenciones y bonificaciones a la seguridad social', que tiene como objetivo simplificar el sistema de incentivos a la contratación y aumentar su eficacia mediante una mejor orientación, teniendo en cuenta la revisión del gasto (spending review) llevada a cabo por la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIReF), y con la que se pretende dar solución a los problemas detectados en el marco normativo vigente así como su adecuación a los nuevos principios, contenidos en la regulación del marco contractual introducido por el Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo.

Teniendo en cuenta los objetivos descritos del citado plan, la presente norma pone en marcha las medidas necesarias para llevar a cabo la transformación que el mismo señala.

En primer lugar, respecto de los incentivos a la contratación laboral, el artículo 40.1 de la Constitución Española confiere el mandato a los poderes públicos de promover las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa, en el marco de una política de estabilidad económica, añadiendo que, de manera especial, realizarán una política orientada al pleno empleo. Este último objetivo ha sido objeto de tratamiento a través de un amplio e intenso conjunto normativo e institucional que bajo la denominación de 'política de empleo' se ha referido, no solo ni exclusivamente a las denominadas políticas activas de empleo y dentro de estas a la actividad de fomento del empleo, sino también a la propia regulación sustantiva de la normativa laboral. Y es que en las últimas décadas se ha atribuido a las reformas de la regulación de las condiciones de trabajo un papel excesivamente central en la política de fomento del empleo, con efectos no siempre positivos, como se ha puesto de manifiesto con la opción legal

de promocionar la contratación temporal como instrumento de fomento del empleo.

Asimismo, en el ámbito propio de las políticas activas, las distintas administraciones públicas con competencias han desarrollado una importante labor de fomento del empleo a través de un conjunto amplio, pero también disperso y complejo, de actuaciones dirigidas a la creación del empleo y en general al perfeccionamiento y mejora del mercado de trabajo. Dentro de ellas, deben destacarse las medidas de contenido jurídico o económico que tienen como finalidad estimular la creación de empleo de manera directa y evaluable, cuya formulación más habitual son las ayudas económicas bien en forma de subvenciones directas para la realización de la acción perseguida o bien mediante bonificaciones o reducciones en las cuotas de la seguridad social. La producción normativa relativa a las medidas de fomento del empleo ha alcanzado en los últimos tiempos una notable intensidad debido a la proliferación de normas reguladoras de estímulos o ayudas a la contratación, así como de las fuentes de emisión que ha dado lugar a la existencia de una multiplicidad de medidas de fomento del empleo, contenidas en una regulación dispersa, asistemática, de normas de distinto rango, vigencia y ámbito.

En la actualidad no existe un marco jurídico único para la regulación de los incentivos a la contratación y otras medidas de empleo financiadas con reducciones o bonificaciones en las cotizaciones sociales, sino múltiples normas que contienen, aproximadamente, 74 medidas con esta modalidad de financiación, de las que 56 están constituidas como bonificaciones con cargo al presupuesto del Servicio Público de Empleo Estatal y 18 como reducciones o exenciones a cargo del presupuesto de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Esta excesiva fragmentación y dispersión de normas va en detrimento de la transparencia, eficacia y eficiencia de tales medidas, máxime cuando en su conjunto suponen alrededor del 25 por ciento del gasto total en políticas activas del mercado de trabajo. Por ejemplo, en el caso de las bonificaciones de cuotas, que son soportadas con cargo al Presupuesto de Gastos del Servicio Público de Empleo Estatal, el gasto en el año 2020 ascendió a 1.821,6 millones de euros.

A lo anterior se añaden la existencia de otros problemas que han de ser igualmente abordados, tales como la desactualización o falta de homogeneización de algunas medidas, principalmente, en las cuantías de los incentivos dado el tiempo transcurrido desde que se aprobaron; la ausencia de un régimen común de disposiciones generales aplicables a todas ellas y las debilidades en los sistemas de información, coordinación y evaluación existentes.

Por lo que se refiere al contenido de la regulación de incentivos, los objetivos generales de la norma, en el marco de las políticas activas de empleo, son promocionar la contratación de las personas desempleadas, especialmente de las más vulnerables, contribuir a la creación, al mantenimiento y la mejora de la calidad del empleo y a la promoción profesional de las personas ocupadas, así como fomentar el trabajo autónomo y la creación de empleo en el ámbito de la economía social.

Así son objetivos específicos de esta norma:

a) El impulso prioritario de la contratación y el mantenimiento del empleo estable y de calidad de las personas y colectivos considerados vulnerables o de baja empleabilidad.
b) Excepcionalmente tales medidas podrán tener por objeto la contratación temporal y siempre limitada a incentivar el tránsito de las situaciones formativas en prácticas o mediante contrato laboral, en contratos indefinidos, así como la contratación temporal directamente vinculada a la conciliación.
c) La garantía del principio de igualdad y no discriminación en la regulación y aplicación de las medidas de fomento del empleo y la contratación.
d) El impulso de la mejora de la calidad del empleo del conjunto de las personas trabajadoras.
e) El fomento de la contratación de personas con discapacidad, priorizando aquellas con mayores dificultades y, en general, el tránsito al empleo ordinario.
f) El impulso de la creación neta de empleo y su mantenimiento.
g) El fomento del trabajo autónomo y de la economía social como instrumento eficaz de generación de trabajo estable y de calidad.
h) El reconocimiento e impulso de la participación de otros agentes en el desarrollo de instrumentos o medidas que favorezcan el cumplimiento de los objetivos de esta norma.
i) El reconocimiento de la dimensión sectorial y territorial de las ayudas al empleo.

II

La disposición final cuarta procede a reformar y añadir distintos preceptos en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre.

Se efectúan modificaciones en los artículos 16, 138 y 139 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social a fin de incorporar en dichos preceptos las facultades de revisión de oficio que corresponden a la Administración de la Seguridad Social en materia de actos de encuadramiento ante incumplimientos de las prescripciones legales aplicables al respecto.

Esta nueva regulación evita que la impugnación de los actos de encuadramiento sea trasladada a la Jurisdicción Social y se mantenga en la Jurisdicción competente para conocer de esta materia, la Contencioso-Administrativa. Esta medida en ningún caso altera el derecho de empresarios y trabajadores a la tutela judicial efectiva ya que los actos que, en este sentido, se dicten por la Administración Pública podrán ser objeto de impugnación ante la referida Jurisdicción.

La modificación del artículo 36 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social tiene por objeto regular las especialidades del sistema de liquidación simplificada en el supuesto de que la Tesorería General de la Seguridad Social ejercite sus facultades de comprobación de liquidaciones de cuotas en función de datos o criterios incorporados con fecha posterior a la práctica de la liquidación.

El artículo 153 bis es objeto de modificación para establecer que los seis meses que se deben utilizar para el cálculo de la base de cotización promedio a que dicho pre-

cepto se refiere son los inmediatamente anteriores al mes previo al del inicio de la situación, posibilitando de esta manera el cálculo inmediato de dicha base de cotización promedio.

Una parte importante de las modificaciones operadas en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social conciernen a la compatibilidad entre la pensión de jubilación y la actividad artística, tanto por cuenta propia, como por cuenta ajena.

La disposición final segunda del Real Decreto-ley 26/2018, de 28 de diciembre, por el que se aprueban medidas de urgencia sobre la creación artística y la cinematografía y su desarrollo por el Real Decreto 302/2019, de 26 de abril, por el que se regula la compatibilidad de la pensión de jubilación y la actividad artística permitían, por vez primera, la compatibilidad entre la percepción de la pensión contributiva de jubilación del sistema de la Seguridad Social y los ingresos obtenidos por la realización de cualquier actividad de creación artística que genere derechos de propiedad intelectual. Esta regulación, si bien facilitaba la actividad artística, se ha revelado insuficiente para permitir que todo el caudal intelectual revierta a la sociedad puesto que se centraba solo en la creación artística que genera derechos de propiedad intelectual.

Por ello, este real decreto-ley introduce en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social el nuevo artículo 249 ter, que permite la compatibilidad de la actividad artística por cuenta propia o ajena con la percepción del importe íntegro de la pensión de jubilación en el sistema de Seguridad Social, sin más obligación que solicitar el alta y cotizar en el régimen que corresponda por contingencias profesionales, así como para los trabajadores por cuenta ajena, conforme al nuevo artículo 153 ter, con una cotización especial de solidaridad del 9 por ciento sobre la base de cotización por contingencias comunes, no computable a efectos de prestaciones, que se distribuirá entre empresarios y trabajadores. Esta compatibilidad se extiende a las pensiones de jubilación del Régimen Especial de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos mediante la modificación del artículo 318 d), así como la cotización durante la compatibilidad de la pensión y la actividad artística, aunque exclusivamente a cargo del trabajador, de acuerdo con el nuevo artículo 310 bis.

Con el mismo objetivo de facilitar la actividad artística, se modifica el artículo 363.5 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, de manera que los beneficiarios de una prestación no contributiva mantengan y compatibilicen el percibo de su pensión con rendimientos de su actividad artística que no superen el umbral del salario mínimo interprofesional.

Por otra parte, mediante la adición de una nueva letra m) al apartado 2 del artículo 305 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, se procede a la inclusión de quienes ejercen una actividad artística por cuenta propia entre los colectivos que se declaran expresamente comprendidos en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos.

Por otro lado, a fin de garantizar la necesaria seguridad jurídica y la coherencia interna, así como su congruencia en relación con lo previsto respecto de los expedientes de regulación temporal de empleo, se modifica la disposición adicional cuadragésima

cuarta del texto refundido de la Ley General de Seguridad Social. Se trata de un ajuste que asegura la cobertura de las exigencias comprometidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en su componente 23.

Finalmente, la norma atiende a la especial situación de autónomos artistas con bajos ingresos, entendida en los términos previstos en la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 5/2022, de 22 de marzo, por el que se adapta el régimen de la relación laboral de carácter especial de las personas dedicadas a las actividades artísticas, así como a las actividades técnicas y auxiliares necesarias para su desarrollo, y se mejoran las condiciones laborales del sector. A tal efecto, se establece en el artículo 313 bis una cotización reducida que permita a los autónomos artistas compatibilizar su actividad creativa y su inclusión en el sistema de Seguridad Social, en cumplimiento del mandato contenido en la disposición adicional primera del citado real decreto-ley. La disposición transitoria quinta determina cuál será la base de cotización prevista en el párrafo primero del artículo para 2023, así como su modificación en años posteriores mediante la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Por otra parte, se incluye en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social la regulación de la prestación especial por desempleo de las personas trabajadoras sujetas a la relación laboral especial de las personas artistas que desarrollan su actividad en las artes escénicas, audiovisuales y musicales, así como de las personas que realizan actividades técnicas y auxiliares necesarias para el desarrollo de dicha actividad.

A este respecto, la Subcomisión para la elaboración de un Estatuto del Artista, creada en el seno de la Comisión de Cultura por acuerdo del Pleno del Congreso de los Diputados, ya reflejó en su informe de 7 de junio de 2018, aprobado por unanimidad, la necesidad de valorar fórmulas para adaptar el sistema de prestaciones a la realidad del trabajo cultural y de la intermitencia que lo caracteriza, en especial, la prestación por desempleo.

Si bien la crisis ocasionada por la COVID-19 hizo necesaria la implementación de medidas extraordinarias para paliar sus efectos en el sector cultural, entre las que destacaba el establecimiento de un acceso extraordinario a la prestación por desempleo para artistas en espectáculos públicos, por tratarse de un colectivo especialmente vulnerable en las circunstancias concurrentes en aquel momento, la intermitencia es una especificidad estructural de la actividad artística que dificulta, siempre y con independencia de las circunstancias económicas o sociales existentes en cada momento, la posibilidad de reunir ordinariamente los requisitos para tener acceso a la prestación por desempleo conforme al régimen general.

Por todo ello, teniendo en cuenta que el trabajador artístico, por la propia intermitencia característica de su actividad, se verá inevitablemente obligado a alternar periodos de empleo con periodos de inactividad, resulta necesario adaptar los requisitos de acceso a la prestación por desempleo, configurando una prestación permanente pero también sostenible económicamente.

En este sentido, el desarrollo del Estatuto del Artista se configura como una de las

reformas recogidas en el componente 24 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, destinado a la revalorización de la industria cultural. Esta reforma tiene por objetivo la adecuación del marco jurídico, fiscal y laboral del sector cultural, para mejorar la protección social de los agentes de este sector.

Esta prestación estará dirigida a quienes no tengan derecho a la prestación contributiva por desempleo, salvo que la tengan suspendida y acrediten la actividad y cotizaciones en el sector artístico previstas para esta prestación especial por desempleo, que podrán optar por percibir la prestación especial generada por las nuevas cotizaciones efectuadas, en cuyo caso la prestación contributiva quedará extinguida.

La duración de la prestación por desempleo será de 120 días y su cuantía será igual al 80 por ciento del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) mensual vigente en cada momento, salvo cuando la media diaria de las bases de cotización correspondientes a los últimos sesenta días de prestación real de servicios en la actividad artística sea superior a 60 euros, en cuyo caso será igual al 100 por ciento del IPREM.

En cuanto a la disposición final primera, modifica el texto refundido de Ley de Clases Pasivas del Estado, aprobado por el Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril, para extender a las pensiones de jubilación a cargo del Régimen Especial de la Seguridad Social de Clases Pasivas del Estado la misma compatibilidad respecto de la actividad artística por cuenta ajena o por cuenta propia que se establece para las pensiones de jubilación del resto de regímenes del sistema en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

III

Este real decreto-ley se estructura en una parte expositiva y una parte dispositiva, integrada por cuarenta y dos artículos, distribuidos en tres capítulos, y en el que se recoge la nueva regulación en materia de incentivos a la contratación laboral. Asimismo, se incluyen diecisiete disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una derogatoria única y trece disposiciones finales.

4. Proyecto de Ley de creación de la Oficina Española de Derechos de Autor y Conexos, O.A. (121/000138)

Presentado el 28/12/2022 , calificado el 24/01/2023
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Cultura y Deporte Enmiendas Comisión de Cultura y Deporte Debate de totalidad
Plazos: Hasta: 01/03/2023 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Cultura y Deporte Debate de totalidad desde 16/02/2023.

I

El objeto de la presente ley es la creación de la Oficina Española de Derechos de Au-

tor y Conexos, O.A. como un organismo autónomo de los previstos en el artículo 98 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En los últimos años, la actividad relacionada con los derechos de autor y demás derechos afines o conexos, ha experimentado una constante expansión, tanto a nivel nacional como internacional.

Internet se ha convertido en el principal canal de comunicación pública y reproducción de las obras y prestaciones protegidas por derechos de autor y conexos. La Encuesta de Hábitos y Prácticas Culturales en España 2021-2022 revela que el 62,8 % de los encuestados escucha música en su móvil; el 25,4 %, en el ordenador o en equipos conectados a él, y el 66,7 % directamente de Internet. Entre los encuestados que suelen ver vídeos, el 24,5 % lo hace en el ordenador o en equipos conectados a él y el 69,5 % directamente en Internet. Por su parte, la Encuesta General de Medios de 2021, publicada por la Asociación para la Investigación de Medios de Comunicación, revela que el índice de penetración de Internet ha alcanzado el 97 % de la población entre 14 y 19 años; el 97,5 % de la población de 20 a 24 y el 98 % de las personas entre 25 y 34 años. Por primera vez, Internet ocupa la primera posición entre los distintos canales de comunicación, con el 84 % de personas que acceden diariamente, superando a la televisión que cuenta con un índice de penetración del 83 %.

Por otro lado, el avance de las redes sociales ha transformado los canales de comunicación pública y, en particular, la puesta a disposición de las obras y prestaciones protegidas por derechos de autor y derechos conexos, siendo los soportes más empleados según la Encuesta General de Medios.

Adicionalmente, los prestadores de servicios de comunicación audiovisual a petición (como las llamadas plataformas de streaming) han revolucionado el consumo de contenido audiovisual protegido por derechos de autor y derechos conexos. Más de la mitad de la población investigada por la Encuesta de Hábitos y Prácticas Culturales en España (el 59,4 %) dispone en su hogar de suscripciones a plataformas digitales de contenidos culturales: el 52,8 % de películas o series, el 26,3 % de plataformas de canales de televisión, el 29,5 % de contenidos musicales y el 4,9 % de plataformas de videojuegos.

Por otra parte, la Inteligencia Artificial está adquiriendo una importancia cada vez más significativa en las Industrias Culturales, debido a su creciente aplicación a la creación musical, pictórica e, incluso, a la escritura. Esto supone importantes retos en materia de propiedad intelectual, entre los que se incluye la regulación de la Inteligencia Artificial como herramienta de desarrollo de nuevas creaciones, que ha sido objeto, por ejemplo, de una consulta pública reciente lanzada por la Oficina de Propiedad Intelectual de Reino Unido. Además, las obras y prestaciones creadas mediante técnicas de Inteligencia Artificial plantean nuevos retos en materia de registro y, en particular, la necesidad de determinar si este tipo de obras deberían o no poder ser registradas aun careciendo de autoría humana.

Adicionalmente, los Token No Fungibles (Non-Fungible Token o NFT, por sus siglas en inglés), activos virtuales no fungibles que representan un certificado de propiedad en

el marco de la tecnología blockchain, suponen un nuevo ámbito que guarda estrecha relación con muchas ramas del derecho de autor, y tiene visos de convertirse en un nuevo ámbito de regulación nacional e internacional.

Igualmente, la digitalización y transformación de los usos de obras y prestaciones protegidas por derechos de autor se está acompañando de nuevas formas de vulneración de estos. Por ejemplo, están aflorando nuevas estrategias de piratería aprovechando la combinación de funcionalidades que ofrecen las redes sociales: pese a que éstas se están convirtiendo en un medio en el que se produce un gran número de interacciones lícitas amparadas por la legislación en materia de propiedad intelectual, también se observan infracciones y campañas de legitimación de la piratería.

Actualmente, de acuerdo con el Real Decreto 509/2020, de 5 de mayo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Cultura y Deporte, corresponden a la Subdirección General de Propiedad Intelectual, dependiente de la Dirección General de Industrias Culturales, Propiedad Intelectual y Cooperación, adscrita a la Secretaría General de Cultura y Deporte, las competencias en materia de propiedad intelectual y, en particular, la propuesta de las medidas adecuadas para la defensa y protección de la propiedad intelectual, incluyendo aquellas de las que son objeto los contenidos en el ámbito de la sociedad de la información.

Igualmente, en virtud del mencionado real decreto, en la actualidad, corresponde a la Subdirección General de Propiedad Intelectual el ejercicio de las funciones atribuidas al Ministerio de Cultura y Deporte en relación con los operadores de gestión de derechos de propiedad intelectual, las Secretarías de las dos Secciones por medio de las cuales actúa la Comisión de Propiedad Intelectual, las funciones atribuidas al Departamento en materia de registro de la propiedad intelectual y la asistencia a comités, grupos de trabajo y otros foros en el ámbito de la Unión Europea y de los organismos internacionales competentes en materia de propiedad intelectual.

No obstante, en el anterior contexto de incremento de las actividades relacionadas con los derechos de autor y conexos, las competencias y los retos a los que se enfrenta la Subdirección General de Propiedad Intelectual también han venido aumentando considerablemente.

Por un lado, se han ido sumando nuevas competencias y de gran calado a las ya existentes. Por ejemplo, un mayor ámbito de supervisión y control de las entidades de gestión y de los nuevos operadores de gestión independientes; la atribución de las funciones de autoridad nacional en el ámbito de las obras huérfanas; o nuevas funciones de las secciones Primera y Segunda de la Comisión de Propiedad Intelectual, como el procedimiento de bloqueo directo de las webs 'piratas'.

Por otro lado, la actividad normativa a nivel de la Unión Europea (Grupos de trabajo del Consejo sobre derechos de autor, Oficina de Propiedad Intelectual de la Unión Europea -EUIPO-) e internacional (Organización Mundial de la Propiedad Intelectual -OMPI-) también se ha multiplicado y no se prevé que se reduzca en los próximos años. A modo de ejemplo, en esta Legislatura se ha llevado a cabo la transposición de dos directivas comunitarias que forman parte de la Estrategia europea del Mer-

cado Único Digital, que están transformando la regulación española de los derechos de autor y derechos conexos hacia ese mercado único y que han supuesto nuevas funciones para la Subdirección General de Propiedad Intelectual: La Directiva (UE) 2019/789 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, por la que se establecen normas sobre el ejercicio de los derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea de los organismos de radiodifusión y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, y por la que se modifica la Directiva 93/83/CEE; así como de la Directiva (UE) 2019/790 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, sobre los derechos de autor y derechos afines en el mercado único digital y por la que se modifican las Directivas 96/9/CE y 2001/29/CE; y de la Directiva 2012/28/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre ciertos usos autorizados de las obras huérfanas.

Además, los mencionados retos asociados al creciente rol de Internet y de los servicios de la sociedad de la información en el sector, así como de la Inteligencia artificial y de otras nuevas tecnologías digitales han puesto de manifiesto que es imprescindible continuar avanzando en la modernización de estructuras como el Registro de la Propiedad Intelectual, cuya potencial relevancia es enorme, o las Secciones de la Comisión de Propiedad Intelectual, cuya actividad administrativa se sigue desarrollando sin medios tecnológicos adecuados.

Todas estas competencias, antiguas y nuevas, recaen en la Subdirección General de Propiedad Intelectual del Ministerio de Cultura y Deporte, cuya estructura y capacidad de obrar han permanecido, sin embargo, invariables.

El incremento de las competencias atribuidas a la Subdirección General de Propiedad Intelectual ha venido generando ciertas disfuncionalidades que, en definitiva, se traducen en una posición de debilidad y de falta de liderazgo de España en esta política estratégica, especialmente si se compara con otros ejemplos, nacionales e internacionales de nuestro entorno más cercano.

Además, lo anterior tiene consecuencias, in fine, sobre la economía y el mercado laboral españoles y, en particular, sobre el potencial de crecimiento de las industrias culturales, ya que supone que España tenga una imagen y una posición debilitadas e impide y obstaculiza el adecuado desarrollo de las artes y la cultura.

En definitiva, el actual marco institucional resulta insuficiente para impulsar una política integral efectiva de promoción y protección de los derechos de autor y conexos, acorde a la importancia de este activo en el sector cultural español.

La imposibilidad de tener y manejar un presupuesto propio, a pesar de contar con ingresos propios, dificulta enormemente, no sólo la gestión de estos ingresos, sino la ejecución de gastos que serían imprescindibles para adaptar las diversas áreas de la Subdirección General de Propiedad Intelectual a las necesidades del sector y, por tanto, dificulta contar con herramientas apropiadas tales como gestores documentales avanzados y adaptados a las necesidades de las Secciones de la Comisión de Propiedad Intelectual o sistemas de procesamiento del lenguaje natural, entre otros.

El análisis internacional comparado avala la creación de una Oficina Española de Derechos de Autor y Conexos, O.A. como un Organismo Autónomo, a imagen y semejanza de la arquitectura institucional de la que disponen otros países de nuestro entorno, como Francia, Canadá, Portugal o Estados Unidos.

Por todo lo anterior, la rápida evolución que están experimentando los usos y usuarios de las obras y prestaciones protegidas por derechos de propiedad intelectual y, por tanto, la necesidad de acomodar la protección y promoción de la propiedad intelectual a las exigencias propias de la sociedad de la información actual, han llevado a incluir esta propuesta normativa entre los compromisos adquiridos ante la Unión Europea en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante, PRTR), como una 'Reforma' a llevar a cabo dentro del proyecto de 'Refuerzo de los derechos de autor y derechos conexos' del Componente 24, relativo a la 'Revalorización de la Industria Cultural' (C24.R2, Hito 353 de la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, CID por sus siglas en inglés).

Más concretamente, esta reforma se formuló en el mencionado Hito 353 del CID en los siguientes términos: 'aprobación del instrumento normativo necesario y de los estatutos de la Oficina Española de Derechos de Propiedad Intelectual' y, en inglés 'approval of the appropriate normative instrument and of the Statutes of the Spanish Office for Copyright'.

Esta Reforma C24.R2 comprende las actuaciones normativas necesarias de cara a la creación y regulación de esta Oficina como un organismo autónomo.

II

Por lo que se refiere al contenido de la presente ley, la misma consta de una serie de disposiciones generales en las que se establece la creación de la Oficina Española de Derechos de Autor y Conexos, O.A. como un organismo autónomo de los previstos en el artículo 98 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, su denominación oficial, su adscripción al Ministerio de Cultura y Deporte y sus fines generales.

Además, en la misma se recoge que el régimen jurídico de la Oficina Española de Derechos de Autor y Conexos, O.A. será el establecido en la presente ley, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en su Estatuto, así como en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en el resto de las normas de derecho administrativo general y especial que le sean de aplicación.

Igualmente, se regula el régimen jurídico del personal, el régimen de contratación, el régimen patrimonial, los recursos económicos y el régimen presupuestario, de contabilidad y de control económico-financiero, así como sus órganos de gobierno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 90.1 y 91.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y, por último, las potestades administrativas que tiene atribuidas la OEDAC,

O.A.

Además, la disposición adicional primera regula la gestión compartida de servicios comunes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y la disposición adicional segunda regula la entrada en funcionamiento efectivo de la Oficina Española de Derechos de Autor y Conexos, O.A. Se contempla, en disposición transitoria única, la continuación de funciones por los órganos del Ministerio de Cultura y Deporte hasta la entrada en funcionamiento efectivo de la OEDAC, O.A. y, en la disposición final primera, las modificaciones que se han mostrado imprescindibles del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, con el objetivo de adaptarlo a la aprobación de esta nueva norma y a la asunción de funciones por la OEDAC, O.A; la disposición final segunda establece el título competencial al amparo del cual se dicta la misma; la disposición final tercera habilita a la persona titular del Ministerio de Cultura y Deporte para desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en esta ley; la disposición final cuarta establece el mandato al Gobierno para la aprobación del Estatuto del Organismo; y, finalmente, la disposición final quinta se refiere a la entrada en vigor de la norma.

III

Esta ley se adecúa a los principios de buena regulación conforme a los cuales deben actuar las Administraciones Públicas en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

El cumplimiento del principio de necesidad se justifica por el objeto de la norma; a saber, crear la Oficina Española de Derechos de Autor y Conexos, O.A., de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (C24.R2, Hito 353 de la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España), para cumplir con el compromiso adquirido a través de este frente a la Unión Europea.

Por su parte, en virtud del principio de eficacia, la creación de la Oficina responde a las razones de interés general anteriormente expuestas y relacionadas con la adecuación de las estructuras administrativas y los medios personales y materiales dedicados al ejercicio de las competencias crecientes del Ministerio de Cultura y Deporte en materia de derechos de autor y conexos.

De acuerdo con el principio de proporcionalidad, la presente ley contiene la regulación mínima imprescindible para la creación de un organismo autónomo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, sin afectar en forma alguna a los derechos y deberes de la ciudadanía, ni imponer cargas administrativas.

En cumplimiento del principio de eficiencia, está previsto que la aprobación de esta norma contribuya a la reducción de cargas administrativas y a racionalizar, en su aplicación, la gestión de servicios públicos, teniendo en cuenta que la creación de la OEDAC, O.A. permitirá una mayor concentración de los esfuerzos y recursos públicos

dedicados al sector de la propiedad intelectual, dada su especialización en la materia, y la importancia de los objetivos de digitalización de procedimientos y adecuación de las estructuras administrativas a un sector de gran dinamismo que requiere una actuación pública acorde al mismo.

Con el fin de garantizar la seguridad jurídica, esta ley resulta coherente con el resto del ordenamiento jurídico nacional y de la Unión Europea y tiene por objetivo reforzar la arquitectura institucional de promoción y protección de los derechos de autor y conexos, para contar con un marco más adecuado, conforme a las mejores prácticas internacionales, ajustado a la estructura de los departamentos ministeriales y órganos directivos actualmente existente.

Finalmente, de acuerdo con el principio de transparencia, esta ley será objeto de publicación en el 'Boletín Oficial del Estado', así como de la oportuna difusión. Además, dado que se trata de una norma puramente organizativa, en su tramitación podrían haberse obviado los trámites de consulta pública previa y audiencia e información pública que, no obstante, han sido llevados a cabo para garantizar el mencionado principio de transparencia.

Asimismo, y como parte del PRTR, esta ley responde también a los principios horizontales a los que se refiere el artículo 5 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y el resto de normativa que lo desarrolle. En particular, la Ley respeta el cumplimiento del principio de 'no causar un perjuicio significativo' (DNSH, por sus siglas en inglés), así como lo dispuesto en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, aunque la ley no supone, por sí misma, la realización de inversión alguna en el marco del PRTR.

5. Proyecto de Ley del Cine y de la Cultura Audiovisual. (121/000137)

Presentado el 28/12/2022 , calificado el 24/01/2023
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Cultura y Deporte Enmiendas Comisión de Cultura y Deporte Debate de totalidad
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión de Cultura y Deporte
Plazos: Hasta: 01/03/2023 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Cultura y Deporte Debate de totalidad desde 16/02/2023.

I

La cultura audiovisual constituye un motor de transformación y de desarrollo social y económico; contribuye a la manifestación artística y a la expresión crítica, libre y creativa; modela imaginarios colectivos; genera identidad y comunidad; amplía el conocimiento del mundo; y refleja y exporta una imagen del país, al tiempo que produce riqueza, crea empleo y potencia el avance tecnológico. Estos atributos confi-

guran un carácter estratégico sobre el que el Estado viene sustentando a lo largo del tiempo la adopción de las medidas necesarias para el fomento y la promoción de la actividad del sector audiovisual, la conservación y difusión del patrimonio que genera y el mantenimiento de la diversidad cultural y lingüística.

Desde la entrada en vigor de la Ley 55/2007, de 28 de diciembre, del Cine, la realidad de la producción, distribución, explotación, conservación, preservación y consumo de la cinematografía y el audiovisual ha ido evolucionando, si bien, especialmente en los últimos años, el sector ha experimentado cambios más profundos vinculados a la incorporación de nuevos servicios de distribución, explotación y difusión propios de un mercado global y de una sociedad caracterizada por la cultura y la economía digital. Estas circunstancias han favorecido la proliferación de una heterogeneidad de contenidos y narrativas audiovisuales y la diversificación de los hábitos de consumo. Dada la envergadura de estos cambios, resulta imprescindible contar con un marco normativo que entienda las nuevas dinámicas del sector audiovisual; establezca instrumentos que respondan a las necesidades, avances y retos de las personas creadoras, industria y públicos; y acompañe dicha evolución en el futuro.

Así se contempló dentro del Plan 'España, Hub Audiovisual de Europa', presentado en marzo de 2021 como uno de los ejes de la agenda España Digital 2025 y cuyo objetivo es impulsar la producción audiovisual, la atracción de inversión y actividad económica, y el refuerzo de las empresas y profesionales del sector mejorando su competitividad. Alineado con estos objetivos, el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobado por el Gobierno de España el 27 de abril de 2021, incluye el Componente 25 'Spain Audiovisual Hub', que agrupa una serie de inversiones y de reformas que afectan al marco regulatorio del sector audiovisual, y que se articula a través de la aprobación de dos leyes y de un Plan de impulso al sector audiovisual. Concretamente, la reforma de la Ley 55/2007, del Cine, se contempla en el apartado 2. del Componente 25 Reforma 1 de la parte blanca de la Sección 1 de la Decisión de Ejecución del Consejo, de 13 de julio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España (por sus siglas en inglés, CID). Asimismo, la entrada en vigor de la Ley del Cine está contemplada en el hito #365 prevista para el último trimestre de 2023.

II

Los fines que se pretenden alcanzar con esta ley se fundamentan en cinco principios: el fortalecimiento y apoyo de toda la cadena de valor del tejido creativo e industrial que opera en el ámbito de la cinematografía y del audiovisual, con especial atención a los sectores independientes por constituir elementos esenciales de la diversidad cultural; el respaldo a los autores y autoras y al pleno ejercicio de los derechos de propiedad intelectual, en un contexto que salvaguarde la autonomía creativa, que permita alcanzar la mayor calidad, libertad y diversidad artística posible de las producciones y que estas accedan al mercado y al público en mejores condiciones para garantizar su circulación y rentabilidad; la adaptación a las nuevas tecnologías, formatos y hábitos de consumo, en paralelo al devenir de los procesos de digitalización y de desarrollo sostenible; la defensa de la competencia y los equilibrios en el mercado audiovisual, y del acceso a datos que favorezcan un mejor conocimiento de la

realidad del sector; y la puesta en valor del patrimonio audiovisual, a través de su reivindicación, del desarrollo de audiencias y de programas educativos.

Como novedad respecto a la normativa anterior, se ha querido incorporar al título de la ley el concepto de 'cultura audiovisual' junto al de 'cine', al entender que la actividad cinematográfica y la actividad audiovisual constituyen una unidad que integra las especificidades de los distintos medios de explotación y difusión de las obras audiovisuales. Por lo tanto, se deja constancia, ya en el título de la norma, de la intención del legislador de ampliar el campo de acción normativa al audiovisual en su conjunto para dotar de mayor coherencia y seguridad jurídica al sector, sin perjuicio de que la actividad cinematográfica continúe manteniendo un especial nivel de atención y protección a lo largo de su articulado.

En coherencia con lo expuesto, en esta ley se articulan medidas para reforzar e impulsar mecanismos que mejoren la competitividad de nuestras empresas y profesionales a nivel nacional e internacional en un entorno global audiovisual altamente competitivo, posibilitando la convivencia de personas creadoras y profesionales emergentes con profesionales y empresas consolidadas de forma que se apoye y retenga el talento. Así, teniendo en cuenta la dimensión no solo cultural sino también industrial de la actividad cinematográfica y del audiovisual, las ayudas e incentivos recogidos en la norma se refuerzan con políticas orientadas a fomentar la investigación, la innovación, la formación continua, la promoción de las mujeres profesionales encaminada a la representatividad igualitaria, y un mejor posicionamiento en el entorno nacional e internacional, con un mayor estímulo de las coproducciones internacionales con Iberoamérica y Europa, y con la entrada en nuevos mercados internacionales.

Por otro lado, la determinación por asegurar la defensa de la competencia en el mercado audiovisual, la transparencia de la información sobre asistencia y visionados de las obras audiovisuales, así como el adecuado ejercicio de los derechos de propiedad intelectual por parte de sus titulares, constituye un objetivo estructural de la norma.

En cuanto a la protección y difusión del patrimonio cinematográfico y audiovisual, se aborda de una manera más amplia y acorde con la Recomendación de la Comisión de 27 de octubre de 2011, sobre la digitalización y accesibilidad en línea del material cultural y la preservación digital, que en lo que se refiere a las obras cinematográficas y audiovisuales, complementa la Recomendación del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de noviembre de 2005, relativa al patrimonio cinematográfico y la competitividad de las actividades industriales.

Finalmente se prevé la creación del Consejo Estatal de la Cinematografía y la Cultura Audiovisual para favorecer una mayor colaboración público-privada en este ámbito; para participar en la formulación, aplicación, evaluación y seguimiento de las políticas públicas en el ámbito de la cinematografía y la cultura audiovisual que sean competencia del Estado; para desarrollar un Plan de Fomento de la Alfabetización en Cultura Cinematográfica y Audiovisual y de creación de audiencias; así como para impulsar mecanismos de conciliación, mediación y arbitraje para la propuesta de acuerdos y solución de controversias que puedan existir entre los agentes que intervienen en el ámbito de la cinematografía y el audiovisual.

III

Esta ley consta de cuarenta artículos agrupados en seis capítulos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

El capítulo I es el dedicado a las disposiciones generales: el objeto, el ámbito de aplicación y las definiciones.

En particular se actualiza en este capítulo el listado de definiciones, que destaca por el empleo de un lenguaje no sexista e inclusivo como medio de representar mejor la realidad social y continuar desarrollando el fomento de la igualdad de género. Asimismo, se eliminan las definiciones que ya no tienen aplicación, se incorporan otras nuevas y se adecuan todas a la nueva normativa aprobada sobre comunicación audiovisual, así como a la reguladora de la propiedad intelectual en los aspectos en que remiten a la misma.

En este sentido, dado que el artículo 112 de la Ley 13/2022, de 7 de julio, General de Comunicación Audiovisual establece una definición de productora independiente circunscrita exclusivamente a la obligación de promoción de obra audiovisual europea y de la diversidad lingüística que regula dicha norma, se ha querido precisar que la definición de productora independiente que se efectúa en esta ley es la que regirá en cuanto a las medidas establecidas en el capítulo III de la misma.

Especial mención merece la nueva definición de la tipología de personal que participa en la obra audiovisual, más completa que la anterior, en las que se incluyen categorías específicas de la producción de obras de animación, y que comprende los cuatro siguientes grupos: el elenco autoral, el elenco artístico, las jefaturas creativas y el personal técnico.

El capítulo II, dedicado a la ordenación de la cinematografía y del audiovisual, se divide en cuatro secciones.

La sección primera regula la nacionalidad y la calificación de las obras audiovisuales.

Respecto a la nacionalidad española de las obras cinematográficas y audiovisuales, se flexibilizan los requisitos para su obtención, ya que en determinados casos los establecidos en la normativa vigente suponían un obstáculo a la creación.

También destaca el nuevo y más amplio enfoque que se otorga a la lengua de las películas cinematográficas y otras obras audiovisuales en la regulación de la nacionalidad, y que se hace extensivo en otros ámbitos a lo largo del articulado, de tal manera que además de referirse a cualquiera de las lenguas oficiales españolas, incluye las lenguas reconocidas estatutariamente por las Comunidades Autónomas, así como las lenguas de signos españolas reconocidas legalmente.

La inclusión de las lenguas reconocidas estatutariamente por las Comunidades Autó-

nomas se efectúa de acuerdo con el Instrumento de ratificación de la Carta Europea de las Lenguas Regionales o Minoritarias, hecha en Estrasburgo el 5 de noviembre de 1992, que entró en vigor para España el 1 de agosto de 2001, en la que se declara que se entienden por lenguas regionales o minoritarias, además de las cooficiales, las lenguas que los Estatutos de Autonomía protegen y amparan en los territorios donde tradicionalmente se hablan.

Por su parte, respecto a las lenguas de signos, tal y como señala la Ley 27/2007, de 23 de octubre, por la que se reconocen las lenguas de signos españolas y se regulan los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas; las lenguas de signos cumplen todos los requisitos de una lengua natural y poseen unas características gramaticales, sintácticas y léxicas propias. Además, en España, frente a otros países que carecen de esta riqueza, la realidad de la lengua de signos adquiere una nueva dimensión con la existencia de la lengua de signos catalana, regulada por la Ley 17/2010, del 3 de junio, de la lengua de signos catalana, que se ha desarrollado en Cataluña de una forma similar a como lo ha hecho la lengua de signos española en el resto de España, de tal forma que se ha ido consolidando una estructura lingüística comunicativa íntimamente relacionada con el entorno geográfico, histórico y cultural.

En cuanto a la calificación, se establece un nuevo sistema de corregulación, de manera similar a como se aborda la calificación de los contenidos audiovisuales en el ámbito de los servicios de comunicación audiovisual televisivos, lineales o a petición, con el fin de configurar un sistema más coherente y flexible. Dicho sistema, que deberá ser objeto de desarrollo reglamentario, se basa en el establecimiento de unos criterios e indicadores orientativos sobre la edad recomendada para las obras, en cuya determinación participarán el Instituto de la Cinematografía y de las Artes Audiovisuales (en adelante ICAA), junto con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, empresas prestadoras de servicios de comunicación audiovisual y las empresas productoras, distribuidoras y exhibidoras afectadas. Asimismo, se abre a la participación de otras posibles entidades interesadas. Todo ello, con independencia de los mecanismos de cooperación que se considere oportuno establecer para contribuir a la aplicación coordinada del sistema de calificación mediante corregulación que establece esta ley y los que empleen las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias.

La sección segunda regula la protección y difusión del patrimonio cinematográfico y audiovisual de manera acorde con las disposiciones internacionales sobre digitalización y accesibilidad en línea del material cultural y la preservación digital. Se hace especial énfasis en la conservación y preservación a largo plazo de las obras, y se sustituye la obligación que tienen las personas beneficiarias de ayudas de entregar copias de las obras a la Filmoteca Española u órgano autonómico correspondiente, por la de entregar los materiales específicos de conservación y difusión de las obras.

Por otra parte, se establece que el cumplimiento de la obligación de depósito de materiales que prevé la normativa sobre depósito legal servirá también para cumplir con la obligación de entrega de materiales mencionada en el párrafo anterior, cuando proceda, reduciendo así al mínimo la carga administrativa para las personas obliga-

das a su cumplimiento.

Respecto a la accesibilidad universal, el texto recoge de manera transversal a lo largo de su articulado diversas medidas que pretenden garantizar a todas las personas un acceso, utilización, comprensión y disfrute del cine de manera normalizada, eficiente, cómoda y segura. Y concretamente en materia de difusión del patrimonio cinematográfico, se prevé la mejora de la accesibilidad universal en las actividades de esta índole que realiza la Filmoteca Española, teniendo en cuenta, en todo caso, las especiales características de las películas y los fines de protección de las obras que tiene atribuidos.

La sección tercera está dedicada a la transparencia y defensa de la competencia. En esta sección, merece especial mención la nueva regulación respecto al control de asistencia y, ahora también, de visionados de las películas cinematográficas y de otras obras audiovisuales realizadas mediante servicios de comunicación audiovisual. Ello permitirá asegurar la suficiente competencia en el sector audiovisual, el pleno ejercicio de los derechos de propiedad intelectual por parte de sus titulares y la adecuada elaboración y evaluación de las políticas públicas en la materia por parte de los poderes públicos.

Especial mención merece la nueva regulación sobre el cumplimiento de la obligación de declaración de asistencia y rendimientos de las personas físicas o jurídicas titulares de las salas de exhibición cinematográfica, que con el fin de mejorar la inmediatez y veracidad del proceso, prevé la remisión directa de dichos datos al ICAA eliminando el actual sistema 'de buzones' según el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

Relacionado con lo anterior, se incluye también en esta sección la obligación específica del ICAA de elaborar y publicar periódicamente un plan estratégico para la cinematografía y la cultura audiovisual, así como informes anuales sobre las medidas impulsadas y sus resultados y las estadísticas y estudios sobre la actividad del sector que se estimen necesarios y de interés para la ciudadanía, que integrará el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres de conformidad con la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Finalmente, la sección cuarta se dedica a los aspectos generales de la exhibición cinematográfica. Incluye las reglas que deben regir en cuanto a la comunicación previa a realizar por las personas físicas o jurídicas titulares de las salas antes de iniciar su actividad la prohibición de la grabación de las películas proyectadas; las obligaciones y garantías en cuanto a los servicios de accesibilidad universal disponibles y la información sobre los mismos; el sistema de proyecciones gratuitas o con precio simbólico efectuado por las Administraciones Públicas y, asimismo, las normas generales para las Salas 'X'.

Por último, se efectúa una regulación más flexible de la cuota de pantalla, que permite su cumplimiento con la programación de cine iberoamericano además de cine europeo, que otorga valor doble para el cumplimiento de la cuota a las películas eu-

ropeas o iberoamericanas dirigidas exclusivamente por mujeres, y que reduce también el porcentaje de obras de este tipo que deben programarse sobre el total de las exhibidas para cumplir con la obligación.

El capítulo III está dedicado a las medidas de fomento a la cinematografía y al audiovisual.

La gestión centralizada de las ayudas estatales que contempla esta ley viene determinada por el especial carácter e interés de las mismas y se fundamenta en la responsabilidad que asume el Estado de preservar el patrimonio cultural común.

En este sentido, y de acuerdo con la jurisprudencia consolidada del Tribunal Constitucional en materia de subvenciones, corresponde al Estado la gestión en los casos en que resulte imprescindible para asegurar su plena efectividad dentro de la ordenación básica del sector y para garantizar las mismas posibilidades de obtención y disfrute por parte de sus potenciales destinatarios en todo el territorio nacional, evitando al propio tiempo que se sobrepase la cuantía global de los fondos estatales destinados al sector (entre otras SSTC 13/1992, de 6 de febrero, FJ 8 d); 79/1992, de 28 de mayo, FJ 2; 330/1993, de 12 de noviembre, FJ 3; 109/1996, de 13 de junio, FJ 5; 71/1997, de 10 de abril, FJ 3; 200/2009, de 28 de septiembre, FJ 3; y 159/2011, de 19 de octubre, FJ 7). En consecuencia, las previsiones de este capítulo y su posterior desarrollo reglamentario, constituyen un corpus normativo circunscrito a la regulación del sistema estatal de ayudas, sin que sea obstáculo para el establecimiento de diferentes medidas de fomento por parte de las Comunidades Autónomas. Asimismo, en la ley se contemplan ayudas para las salas de exhibición cinematográfica, dada su condición de espacio de acceso a la cultura, en colaboración con las Comunidades Autónomas.

Este capítulo se divide en nueve secciones.

En la sección primera se incluyen las disposiciones generales y la normativa aplicable, lo que supone una mejora de la sistemática del régimen de ayudas estatales respecto al previsto en la anterior ley.

Cabe señalar que las ayudas a la cinematografía y al audiovisual que contiene esta norma se alinean con los vigentes criterios europeos en materia de ayudas estatales y con las líneas estratégicas del programa MEDIA de Europa Creativa, de manera que sirvan para reforzar los proyectos y facilitar su acceso a otras vías de financiación. De este modo se flexibiliza una regulación que se ha manifestado en ocasiones excesivamente rígida y se ofrecen respuestas adaptables a las distintas necesidades de los colectivos beneficiarios de las ayudas.

Por otra parte, la nueva sistemática se aborda mediante un mejor ajuste de la norma a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de modo que se dispone, en la parte general y con efecto para todas las líneas de ayudas, que será en sus bases reguladoras donde se establezcan las cuantías máximas y los criterios de valoración de los proyectos y actividades. Con ello se pretende evitar una cristalización de estos aspectos como consecuencia del elevado rango de la norma en el que

se incluyen y facilitar así su potencial ajuste a las necesidades propias del sector al que van dirigidas a lo largo del tiempo, garantizando en todo momento la seguridad jurídica en la concesión de las mismas.

Respecto a las cuantías máximas de las ayudas, el sistema se adecua a los vigentes criterios europeos en materia de ayudas estatales, cuya regulación está constituida fundamentalmente por la Comunicación de la Comisión sobre la ayuda estatal a las obras cinematográficas y otras producciones del sector audiovisual (2013/C 332/01) y por el Reglamento (UE) 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado. Para ello, se indica con carácter general para todas las ayudas, que el importe máximo de cada una de las líneas será el establecido en las bases reguladoras, siempre de acuerdo con las intensidades establecidas en la normativa europea de ayudas públicas de aplicación, que permite que no se apliquen dichos límites a las obras audiovisuales consideradas difíciles, y que se calculan teniendo en cuenta el importe total de las ayudas concedidas por cualquier administración pública.

En atención a los criterios de valoración, si bien se remite a su establecimiento en las bases reguladoras, se incluye en la ley de manera expresa y transversal para todas las ayudas, la necesidad de que para su otorgamiento se tenga en cuenta siempre el fomento de la igualdad de género, la sostenibilidad e impacto ambiental de los proyectos y actividades realizadas, su contribución a la transición digital, y la incorporación de medidas de accesibilidad universal.

En relación con la valoración específica de las medidas que favorezcan la sostenibilidad e impacto ambiental de los proyectos, y con independencia de ello, hay que recordar que en cumplimiento con lo dispuesto en el PRTR, en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y su normativa de desarrollo, en particular la Comunicación de la Comisión Guía técnica (2021/C 58/01) sobre la aplicación del principio de 'no causar un perjuicio significativo', así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España (CID) y su documento Anexo, todas las actuaciones que se lleven a cabo en el marco del PRTR en cumplimiento de la presente ley deben respetar el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente.

Asimismo, en dichas actuaciones deberán cumplirse la normativa europea y nacional relativa a evitar el fraude, la corrupción y el conflicto de intereses; y se garantizará la ausencia de doble financiación, debiendo quedar claramente diferenciadas de las que sean financiada a través de otras fuentes.

En consideración a las medidas de accesibilidad universal para las películas cinematográficas, se establece por primera vez en norma con rango legal la necesaria incorporación de sistemas de accesibilidad como requisito de acceso a las ayudas a la producción de largometrajes y a la distribución. Y, en este mismo sentido, se incluye una referencia expresa a la obligación que tienen las empresas para resultar benefi-

ciarias de las ayudas contempladas en la ley, en el caso de que les sea aplicable, de cumplir con la cuota de reserva de puestos de trabajo para personas con discapacidad que establece el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Junto a ello, se eleva a rango de ley las medidas establecidas al respecto mediante el Real Decreto 1084/2015, de 4 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 55/2007, de 28 de diciembre.

Por último, se destaca en esta parte general la prohibición expresa para obtener ayudas de aquellas obras que vulneren o no respeten los derechos morales, de explotación y de compensación equitativa que integran los derechos de autor, así como el resto de los derechos de propiedad intelectual establecidos en la normativa española.

Las secciones restantes están dedicadas a la regulación más concreta de las diferentes líneas de ayuda. Así, la sección segunda se refiere a las ayudas para la escritura de guiones y para el desarrollo de un proyecto o un conjunto de proyectos audiovisuales. La sección tercera es la relativa a las ayudas a la producción, que incluye las ayudas para la producción de largometrajes y de otras obras audiovisuales sobre proyecto y las ayudas para la producción de cortometrajes.

La sección cuarta regula las ayudas para la distribución de películas cinematográficas en salas de exhibición en España, que incluye, junto con las comunitarias, las de los Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, iberoamericanas o de los países que pueden acceder a la ayuda oficial al desarrollo (AOD) según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), de forma que se promueva la diversidad y la riqueza cultural audiovisual. Junto a ello, se establece como novedad la posibilidad de convocar ayudas destinadas a la distribución de obras audiovisuales a través de servicios de comunicación audiovisual, principalmente a los de acceso condicional.

La sección quinta establece el régimen de las ayudas para las salas de exhibición cinematográfica, en colaboración con las Comunidades Autónomas, con el objeto de fomentar la asistencia a las mismas y para favorecer el acceso del público a la diversidad de la producción cultural, con preferencia hacia las salas especializadas en programaciones de producciones europeas o iberoamericanas, en versión original, que incluyan cortometrajes, o que estén radicadas en pequeños núcleos urbanos o rurales.

La sección sexta contempla las ayudas para la conservación del patrimonio cinematográfico, tanto para la creación de materiales de preservación en cualquier formato original de obras susceptibles de integrar el patrimonio cinematográfico, así como para la digitalización y preservación de películas cinematográficas originariamente analógicas.

La sección séptima es la correspondiente a las ayudas a la internacionalización que incluye, por un lado, las ayudas para la participación de obras audiovisuales en festivales, premios, mercados, laboratorios o eventos profesionales internacionales de reconocido prestigio y, por otro las nuevas ayudas para fomentar y estimular la dis-

tribución internacional de películas cinematográficas y otras obras audiovisuales.

En la sección octava se regulan las ayudas para la organización en España de festivales y certámenes, que se actualizan para dar cabida no solo a los cinematográficos sino con carácter más general, a otros eventos audiovisuales y profesionales, reconociendo la creciente pujanza e importancia de nuevos modelos y formatos de actividades de promoción y de negocio en torno a las películas cinematográficas y otras obras audiovisuales.

La sección novena está dedicada a las ayudas a proyectos de investigación, a proyectos para promover la alfabetización cinematográfica y audiovisual, así como a la creación de audiencias, en particular entre el público joven.

Finalmente, la sección décima se dedica a otras ayudas e incentivos e incluye medidas para ampliar la financiación cinematográfica y audiovisual; ayudas a actividades de formación, tutorías y desarrollo de proyectos audiovisuales que mejoren la capacitación profesional del sector; ayudas para la producción de obras audiovisuales de nuevos formatos; ayudas para la realización de actividades de I+D+i en cualquier ámbito de la cadena de valor del sector audiovisual; el fomento de la cinematografía y el audiovisual en lenguas oficiales distintas al castellano y en lenguas reconocidas estatutariamente de las Comunidades Autónomas mediante fondos de ayuda o créditos específicos transferidos a las mismas; ayudas al fomento de la cinematografía y audiovisual en lenguas de signos españolas reconocidas legalmente, en colaboración, asimismo, con las Comunidades Autónomas y, finalmente, el apoyo a la promoción exterior del audiovisual español.

El capítulo IV se refiere a los incentivos fiscales que favorecen la competitividad del sector audiovisual en un mercado global, cuya aplicación se efectuará en base a lo que disponga la normativa tributaria. Asimismo, regula la intensidad máxima de las ayudas junto con las deducciones aplicadas por incentivos fiscales, de acuerdo con la normativa comunitaria. Y establece, por último, la colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el ICAA a efectos del control de dicha intensidad máxima, así como los mecanismos de colaboración entre el Ministerio de Hacienda y Función Pública, el Ministerio de Cultura y Deporte y el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital para realizar un seguimiento del impacto de los incentivos fiscales al sector de la cinematografía y del audiovisual para garantizar su utilidad y rendimiento efectivo.

El capítulo V, bajo el título de organización administrativa, se compone de dos secciones, la relativa al Registro Administrativo de Empresas Cinematográficas y Audiovisuales y la correspondiente a los órganos de apoyo y asesoramiento.

El capítulo VI regula el régimen sancionador, su procedimiento, el listado de infracciones y las sanciones correspondientes, cuyas cuantías se han revisado y actualizado en ejercicio del principio de proporcionalidad, de manera que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficiosa para los posibles infractores que el cumplimiento de la correspondiente obligación.

En la parte final de la norma, destacan la disposición adicional única, que es la relativa a los organismos de referencia en materia de accesibilidad universal, así como diversas disposiciones finales en las que se aborda la modificación de diversas normas para poder aplicar determinadas medidas que contiene la ley.

En primer lugar, se modifica la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, para otorgar al patrimonio cinematográfico y audiovisual una identidad propia, teniendo en cuenta que las obras cinematográficas y audiovisuales, además de su intrínseco valor cultural, son una fuente de información histórica y un testigo fundamental para la historia de la riqueza de las diferentes identidades culturales de España y de Europa y de la diversidad de sus gentes. La modificación consiste en incluir expresamente en el artículo primero al Patrimonio Cinematográfico y Audiovisual como integrante del Patrimonio Histórico Español, y, como consecuencia, en añadir un nuevo título, que contiene la regulación específica del Patrimonio Cinematográfico y Audiovisual y de las filmotecas.

Se indica, que forman parte del Patrimonio Audiovisual las obras audiovisuales originales en las que se pueda acreditar un valor artístico, histórico, científico y cultural, siendo el Patrimonio Cinematográfico una parte del mismo; y respecto a este se recoge un listado amplio de las obras que lo integran, que junto con las películas cinematográficas incluye las colecciones de noticiarios cinematográficos, el cine doméstico, el aficionado, el experimental, el educativo, el científico, el divulgativo, el institucional y el publicitario, producidos en cualquier soporte y conservados en su soporte original o en el más fiel al original que exista; tanto si se ha generado, reunido o custodiado por las filmotecas en el ejercicio de sus funciones, o con una antigüedad superior a cuarenta años en el caso de tratarse de otras personas jurídicas públicas o privadas, o por personas físicas.

Estas obras, consideradas como un todo, son las representaciones más completas y complejas que se pueden obtener sobre las formas de vida de las ciudadanas y los ciudadanos de nuestro país en el periodo en el que se generaron, y como tales deben ser defendidas y protegidas como parte del Patrimonio Histórico Español.

Por otro lado, el establecimiento de la antigüedad superior a cuarenta años para el patrimonio audiovisual generado, reunido o custodiado por personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, distintas de las filmotecas, obedece a la especial fragilidad de los soportes, susceptibles de una degradación acelerada en el tiempo, y a la necesidad de que las administraciones públicas puedan actuar con el tiempo suficiente para garantizar su preservación.

La segunda modificación prevista es la de la Ley 13/2022, de 7 de julio, como consecuencia del nuevo sistema de calificación mediante corregulación, para permitir que el ICAA y los sectores de la producción, distribución y exhibición afectados puedan integrarse junto con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia en un acuerdo de corregulación para la calificación de las obras audiovisuales, todo ello en aras de conseguir un sistema armonizado para la calificación por edades de las películas en todos los ámbitos en los que las mismas se ofrecen al público.

Como consecuencia del nuevo sistema de corregulación citado surge la necesidad de modificar el artículo 38 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, relativo a la tasa por examen de películas cinematográficas y otras obras audiovisuales.

Por una parte, hasta que no se implemente el citado sistema, la tasa se seguirá aplicando por el visionado para la calificación de las películas, y era necesario actualizar las cuantías para estos efectos.

Por otro lado, se extiende el hecho imponible a la obtención de certificados de nacionalidad, cuando se exija por disposición legal o reglamentaria, y se establecen las cuantías en función de la duración de las obras cuando se trata de películas cinematográficas o para televisión, o en función del número de capítulos el caso de las series televisivas.

Asimismo, se modifica el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Por un lado, se trata de aclarar la vigencia del derecho, irrenunciable y de gestión colectiva obligatoria, de los autores y editores a percibir una remuneración equitativa de las universidades o centros públicos de investigación que lleven a cabo actos de reproducción parcial, distribución o comunicación pública de obras o publicaciones, impresas o susceptibles de serlo para fines educativos o de investigación, actualmente recogido en el artículo 32 y aclarar que lo dispuesto en el artículo 68 del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, por el que se transpuso el artículo 5 de la Directiva (UE) 2019/790 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de abril de 2019, sobre los derechos de autor y derechos afines en el mercado único digital y por la que se modifican las Directivas 96/9/CE y 2001/29/CE, vino a complementar dicha regulación, no a modificarla ni derogarla, de tal modo que dicha remuneración equitativa también sería aplicable en el caso de uso de las obras y prestaciones en el ámbito digital y transfronterizo.

Por otro lado, se modifica puntualmente el penúltimo párrafo del artículo 194.3 para precisar la irretroactividad de las tarifas fijadas por la Sección Primera de la Comisión de Propiedad Intelectual en los procedimientos de determinación de tarifas, para garantizar la seguridad jurídica y evitar la ambigüedad de la redacción actual, y por tanto, la posible litigiosidad al respecto.

Por último, se destaca en la parte final el mandato al Gobierno establecido en la disposición final quinta para que, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley, cree el Consejo Estatal de la Cinematografía y de la Cultura Audiovisual.

IV

Esta ley es respetuosa con el artículo 14 de la Constitución Española, que garantiza el principio de igualdad ante la ley y la prohibición de discriminación, en el artículo 16, que garantiza la libertad ideológica y en el artículo 20, que garantiza las libertades

de expresión e información, así como el derecho a la producción y creación literaria, artística, científica y técnica, y se sustenta en los principios de libertad de expresión y pluralismo, en la promoción de la diversidad cultural y lingüística de nuestro país y las aportaciones de los distintos grupos poblacionales nacionales o étnicos que forman parte de nuestra realidad social, en el apoyo a las versiones originales de las obras como protección básica de sus autores y autoras, en la difusión del cine europeo de cuyo entorno España es miembro activo y del cine iberoamericano como referente natural de nuestra cinematografía e industria audiovisual, en la protección de las personas menores de edad, en la atención a la diversidad humana, la accesibilidad y no discriminación por razón de discapacidad, así como en el respeto a la igualdad de género. Asimismo, se inspira en el artículo 44.1 de la Constitución Española que dispone que los poderes públicos promoverán y tutelarán el acceso a la cultura, a la que todos tienen derecho.

Las medidas de fomento recogidas en esta ley se desarrollan plenamente en un ámbito cultural, con absoluta adecuación a los objetivos y principios rectores de la Convención sobre la protección y promoción de la diversidad de las expresiones culturales, adoptada en la Conferencia General de la UNESCO celebrada en París el 20 de octubre de 2005, siendo ratificada por España, de acuerdo con el instrumento de ratificación publicado en el 'Boletín Oficial del Estado' de 12 de febrero de 2007, así como con pleno respeto a otros acuerdos de carácter internacional en la materia, como la Declaración Universal de Derechos Lingüísticos.

La consideración que en esta ley se realiza de la acción autonómica atiende a la realidad socioeconómica en la que se desenvuelve la industria cinematográfica y audiovisual desde el punto de vista de las competencias de las Comunidades Autónomas, atendiendo a la dimensión pluricultural y plurilingüe del Estado a la hora de materializar la intervención de los poderes públicos en la preservación y estímulo de los valores culturales propios del cuerpo social.

V

Por último, se indica que esta ley se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Respecto al cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia, la mejora del marco regulatorio del sector audiovisual es uno de los hitos del Componente 25 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, e incluye como una de sus Reformas a acometer, la revisión de la Ley 55/2007, de 28 de diciembre, siendo esta ley el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del mismo.

Para que la norma se ajuste al principio de proporcionalidad deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Esta ley no hace sino adecuar nuestro ordenamiento a los avances y transformaciones que ha experimentado el sector en los últimos años, así como alinear la regulación del mismo a los criterios europeos en la materia.

De acuerdo con el principio de seguridad jurídica, la norma es coherente con el resto del ordenamiento jurídico nacional y comunitario.

De conformidad con el principio de transparencia, en la elaboración de la norma se ha cumplido con los trámites que dan participación y audiencia a los sectores e interesados, tal y como establece la Ley 50/1997, de 27 de noviembre.

En aplicación del principio de eficiencia, esta norma no contiene nuevas cargas administrativas innecesarias o accesorias.

PROPOSIONES DE LEY

6. Proposición de Ley de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en lo relativo a los delitos de agresiones sexuales (Orgánica). (122/000282)

Presentado el 16/12/2022 , calificado el 20/12/2022
Autor: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso
Situación actual: Gobierno Contestación
Plazos: Hasta: 02/03/2023 (18:00) Criterio del Gobierno sobre Proposición de Ley
Tramitación seguida por la iniciativa
Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 20/12/2022 hasta 23/12/2022
Gobierno Contestación desde 23/12/2022

Exposición de motivos

I

La libertad sexual es un bien jurídico a defender y proteger, muy especialmente la libertad de autodeterminación sexual. En otras palabras, los delitos contra la libertad e indemnidad sexual amparan, por un lado, la capacidad de las personas mayores de dieciséis años, en plenitud de sus facultades físicas o psíquicas, de decidir realizar o no ciertas conductas de índole sexual, así como de mantener o negarse a mantener relaciones sexuales. Y por el otro, el derecho de toda persona a no sufrir daño físico, psicológico o de otra índole, como consecuencia del desarrollo de estas acciones.

Junto a los bienes jurídicos protegidos, la libertad y la indemnidad sexual, indirectamente se protegen los derechos propios de la dignidad de las personas y más concretamente de las mujeres, así como el derecho al libre desarrollo de la personalidad en la esfera sexual. De esta manera se salvaguardan la integridad física y la integridad moral, así como se preservan el bienestar y el adecuado desarrollo físico y psicológico de las niñas, niños y adolescentes.

A lo largo de los últimos años se ha avanzado en la mejora de la protección de las mujeres y se ha ido desarrollando normativa internacional y nacional al efecto: así, podemos destacar la Convención para la eliminación de todas las formas de discrimi-

nación contra la mujer, de Naciones Unidas (CEDAW), el Convenio sobre prevención y lucha contra la violencia contra la mujer y la violencia doméstica del Consejo de Europa (Convenio de Estambul) y el Convenio sobre la lucha contra la trata de seres humanos del Consejo de Europa (Convenio de Varsovia), que han sido ratificados por España.

Por otro lado, también se recoge en el objetivo 5 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, eliminar todas las formas de violencia contra las mujeres y las niñas en los ámbitos público y privado, el matrimonio infantil, precoz y forzado, y la mutilación genital femenina.

Respecto a la vulneración de la libertad sexual contra menores de edad, España asumió compromisos concretos derivados de la ratificación del Convenio del Consejo de Europa para la protección de los niños contra la explotación y el abuso sexual (Convenio de Lanzarote) y de la aprobación de la Directiva 2011/93/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la lucha contra los abusos sexuales y la explotación sexual de los menores y la pornografía infantil, por la que se sustituye la Decisión marco 2004/68/JAI del Consejo.

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico, y bajo el marco de nuestra Carta Magna, merece destacarse la Ley 35/1995, de 11 de diciembre, de ayudas y asistencia a las víctimas de delitos violentos y contra la libertad sexual, y, principalmente, la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, en el ámbito de la protección de las víctimas de la violencia de género.

El Pacto de Estado contra la Violencia de Género aprobado en el Congreso de los Diputados y en el Senado en 2017 recogió, en varios de sus Ejes, iniciativas a implementar y especialmente en su Eje 8, que comprende 'la visualización y atención de otras formas de violencia contra las mujeres, prestando especial atención a la violencia sexual, a la trata de mujeres y niñas con fines de explotación sexual, a la mutilación genital femenina y a los matrimonios forzados. De conformidad con el Convenio del Consejo de Europa para prevenir y combatirla violencia contra la mujer y la violencia doméstica (Convenio de Estambul), de 2011, se incluirán todos los actos de violencia basados en el género que impliquen o puedan implicar para las mujeres daños o sufrimientos de naturaleza física, sexual, psicológica o económica, incluidas las amenazas de realizar dichos actos, la coacción o la privación arbitraria de libertad, en la vida pública o privada'.

II

Desde el punto de vista penal, las reformas del Código Penal en materia de delitos contra la libertad e indemnidad sexual han ido avanzando en la persecución de las conductas especialmente intolerables para la sociedad, en la línea de los compromisos internacionales adquiridos por España, mencionados algunos en el apartado anterior.

Desde la aprobación del vigente Código Penal, que configura el bien jurídico de estos

delitos como libertad sexual frente a la tradicional 'honestidad', las sucesivas reformas han ido incorporando un mayor y mejor nivel de protección de estos.

La Ley Orgánica 11/1999, de 30 de abril, de modificación del título VIII del libro II del Código Penal, aprobado por Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, introdujo, junto a la libertad sexual, el bien jurídico de la indemnidad sexual, para 'garantizar una auténtica protección de la integridad y libertad sexual de los menores e incapaces', con la reforma de los delitos de abuso sexual y la tipificación de la distribución o difusión de material pornográfico en el que aparecieran estas personas.

Por su parte, la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal introdujo, además de algunas mejoras técnicas en la redacción de estos preceptos, una redefinición y endurecimiento de las penas del delito de pornografía infantil. Como señala su Exposición de motivos, 'los delitos contra la libertad e indemnidad sexual se modifican para impedir interpretaciones que impidan penar determinadas conductas de una especial gravedad'.

De la misma manera, la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal buscó mejorar la protección de las víctimas más vulnerables de estos delitos, combinada con la declarada necesidad de transponer la Decisión Marco 2004/68/JAI del Consejo, de 22 de diciembre de 2003, relativa a la lucha contra la explotación sexual de los niños y la pornografía infantil, incluyendo, entre otras cuestiones, la tipificación del llamado child grooming, el acoso sexual a personas menores a través de internet así como la prostitución o pornografía infantil.

Por último, la reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, vino a ampliar más aún el ámbito de protección de la indemnidad sexual de los menores, llevando a cabo la transposición de la Directiva 2011/93/UE, que sustituye a la Decisión Marco 2004/68/JAI del Consejo. En esta reforma, junto al incremento de las penas para estos delitos, se estableció como edad mínima para el consentimiento sexual los dieciséis años.

III

La Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual ha modificado, a través de su disposición final cuarta, el título VIII del Código Penal en lo relativo a los delitos denominados ahora exclusivamente de libertad sexual, eliminando toda referencia a la indemnidad sexual de los menores de edad.

Junto al hecho de la desaparición del tipo penal de abuso, que queda ahora configurado también como agresión sexual, las penas en las que se subsumen estos hechos delictivos se han visto reducidas para dar cabida un amplio espectro de conductas de muy diversa entidad. Así, desde el tocamiento indeseado hasta la agresión sexual violenta, todas las conductas quedan encuadradas en el delito de agresión sexual y castigadas con una pena de prisión de uno a cuatro años. Esta nueva norma implica

que muchos de los condenados por este tipo de hechos puedan acogerse a una reducción de sus penas, a las que se aplica la prevalencia de la ley más favorable para el reo del artículo 2.2.º del Código Penal, como consecuencia directa del principio de irretroactividad de las normas no favorables consagrada en los artículos 9.3 y 25.1 de la Constitución española.

Sea de forma intencionada o no, la entrada en vigor el pasado 7 de octubre de la Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual, más conocida como la ley del solo sí es sí, y en virtud de la aplicación de los citados principios constitucionales, ha traído aparejada como consecuencia directa la revisión a la baja de las penas de muchos delincuentes sexuales condenados e incluso la excarcelación de otros, con una especial incidencia en la disminución de las penas que en las condenas por delitos sexuales cometidos mediante violencia o intimidación. La conducta que se castigaba con pena de uno a cinco años de prisión está castigada ahora con la pena de uno a cuatro años. La violación, que estaba castigada anteriormente con la pena de seis a doce años de prisión, hoy está castigada con la de cuatro a doce. Uno y otro caso son ejemplos claros de la reducción de las penas en su límite máximo, pero también en el inferior.

Pese a las negativas y a la descalificación a los órganos judiciales por parte de los promotores de la reforma que ha dado lugar a la Ley Orgánica 10/2022 y a las indeseables consecuencias de su aplicación, conviene recordar que la reducción de penas es, en este caso, obligada e inevitable, en los términos en los que se aprobó la ley; la misma ley a la que los jueces y tribunales están sometidos.

Tampoco se puede decir que las consecuencias hayan sido sorpresivas. Así lo habían advertido los informes y recomendaciones de los órganos consultivos, de los expertos, de los grupos parlamentarios, de las Comunidades autónomas y de la sociedad civil. Todos ellos fueron desechados por quienes rechazaron el acuerdo y la advertencia, sacrificándolos en aras de la demagogia y la irreflexión.

Solo a modo de ejemplo, conviene recordar que el Consejo General del Poder Judicial, en su informe al anteproyecto de la norma, avisó al Ministerio de Igualdad de lo que ocurriría: 'Octogesimocuarta. El cuadro penológico contemplado en el anteproyecto para los delitos de agresiones sexuales tipificados en los capítulos I y II del título VIII supone una reducción del límite máximo de algunas penas. Como ha señalado el Tribunal Constitucional, el establecimiento de la cuantía de las sanciones penales y la proporción entre las conductas que se pretenden evitar y las penas con las que se intenta conseguirlo es expresión de 'un complejo juicio de oportunidad' (STC 55/1996, FJ 6) en la elaboración de la política criminal. Respecto de los marcos penales proyectados cabe señalar que el anteproyecto no ofrece una justificación de los nuevos umbrales de pena previstos. Por otro lado, la reducción de los límites máximos de las penas comportará la revisión de aquellas condenas en las que se haya(n) impuesto las penas máximas conforme la regulación vigente'.

Más de cuarenta delincuentes sexuales se han visto beneficiados en los primeros días de revisión de sentencias, incluida una condena en la que el Tribunal Supremo señala que la pena hubiera sido más alta con la regulación anterior. Esta resolución anticipa

que sin duda estamos ante una más que probable revisión de un número indeterminado, pero en todo caso muy elevado, de sentencias que puede llegar a suponer la puesta en libertad anticipada de agresores sexuales, con elconsiguiente perjuicio para las víctimas, especialmente mujeres y niños.

Tan graves han sido las consecuencias de la aplicación de la nueva regulación introducida por la Ley Orgánica 10/2022, que el propio Fiscal General se ha visto en la obligación de dictar un decreto sin esperar siquiera a la elaboración de una circular, en el que trata, con escasa fortuna, de reducir las nefastas consecuencias de la entrada en vigor de la reforma, aun reconociendo que la revisión es inevitable. Ha sido un pobre intento de sustituir el régimen transitorio que ni siquiera se previo, y que en ningún caso hubiera podido excluir la aplicación retroactiva de la ley más favorable, aunque sí acotar los términos en los que esta revisión debería hacerse.

Hay que subrayar que esta no es una situación transitoria, por preocupante que sea. Los resultados de la revisión de las condenas han puesto de manifiesto que las penas van a ser más bajas y que las víctimas de los delincuentes sexuales vana quedar más desprotegidas por el derecho penal también en el futuro. Cualquier pena que se imponga bajo la vigencia de esta Ley, será una pena menor a la que hubiera correspondido con anterioridad a la misma.

La gravedad de esta situación es enorme por cuanto es irreversible para los excarcelados y los agresores sexuales cuya pena rebajada ya no puede ser revisada al alza en virtud de la protección que les brinda la irretroactividad de la norma penal más grave.

Lo que sí podemos evitar es que quien cometa una agresión en el futuro, se beneficie asimismo de una norma penal más benevolente para el agresor y, por lo tanto, más injusta para la sociedad y para las víctimas. La presente proposición busca garantizar el castigo que las víctimas y la sociedad exigen para los agresores sexuales, elevando nuevamente las penas hasta los límites anteriores a la última reforma.

IV

Conviene señalar que, junto a la reducción de las penas, son muchos otros los errores y controversias que ha desatado la Ley Orgánica 10/2022. A modo de ejemplo, baste señalar la discutida y discutible regulación del concepto de consentimiento en estos delitos. Sin embargo, realizar una modificación integral de la misma en este texto supondría dilatar la urgente necesidad de solución de esta situación. El instrumento debería ser, de nuevo, un Proyecto de Ley Orgánica, elaborado por un gobierno cuidadoso, previa información pública, oídos y atendidos la Comisión General de Codificación, así como el resto de los órganos consultivos; negociada y ampliamente debatida por los grupos parlamentarios, tras el informe de expertos y con la búsqueda del mayor acuerdo que refleje la sensibilidad de una sociedad madura y con la mejor técnica normativa.

Consecuentemente con lo expuesto en los párrafos anteriores, se limita la presente proposición a este cometido más modesto que, sin alterar la redacción vigente, eleva

las penas hasta los límites preexistentes, todo ello con la finalidad de alcanzar un consenso que permita evitar el beneficio para el agresor y el abandono de la víctima.

Por todo ello, con el fin de mejorar la tipificación de esas conductas y la proporcionalidad de las penas en relación con la gravedad de los delitos, se plantea esta Proposición de Ley Orgánica que se concreta, en primer lugar, en la modificación de la rúbrica del título VIII, en consonancia con los bienes jurídicos a proteger que incluyen la indemnidad sexual de los menores de edad.

En segundo lugar, se elevan las penas de los artículos 178, 179, 180 y 181 para establecerlas en los límites correspondientes a la redacción anterior a la introducida por la Ley Orgánica 10/2022. Asimismo, se elimina la posibilidad de reducir la pena en un grado 'en atención a la menor entidad del hecho y a las circunstancias personales del culpable', por entender que estas conductas, por realizarse entre un adulto y un niño, nunca pueden ser calificadas como de menor entidad.

En tercer lugar, se añade un artículo 180 bis, que reintroduce la agresión sexual por engaño o abuso de confianza o autoridad para menores de 18 años y mayores de 16, conducta que ha quedado destipificada en el Código Penal vigente, dejando fuera del ámbito de protección a los adolescentes frente a estas conductas cometidas por adultos.

Esta inclusión se hace para recuperar la tipificación del párrafo primero del artículo 181 del Código penal en los términos en los que había quedado tras la reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. Conviene recordar que en ese momento se incrementó la edad del consentimiento sexual hasta los 16 años, por trasposición de la Directiva 2011/93/UE, relativa a la lucha contra los abusos sexuales y la explotación sexual de los menores y la pornografía infantil. Tal y como señalaba la Exposición de Motivos de la Ley Orgánica 1/2015, 'la citada Directiva obliga a los Estados miembros a endurecer las sanciones penales en materia de lucha contra los abusos sexuales, la explotación sexual de menores y la pornografía infantil, que sin duda constituyen graves violaciones de los derechos fundamentales y, en particular, de los derechos del niño a la protección y a los cuidados necesarios para su bienestar, tal como establecen la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño de 1989 y la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (...). Por ello, el Comité de la Organización de las Naciones Unidas sobre Derechos del Niño sugirió una reforma del Código penal español para elevar la edad del consentimiento sexual, adecuándose a las disposiciones de la Convención sobre los Derechos de la Infancia, y así mejorar la protección que España ofrece a los menores, sobre todo en la lucha contra la prostitución infantil'.

Esta elevación de la edad del consentimiento sexual no supuso la desaparición de la protección para el resto de las personas menores de edad, especialmente frente a conductas cometidas por adultos, contra la prostitución infantil y por conductas que, sin suponer ausencia de consentimiento, sí puedan haberse producido interviniendo engaño o abusando de una posición reconocida de confianza, autoridad o influencia sobre la víctima, que no quedan necesariamente incluidos en la posición de superio-

ridad' a la que hace referencia, con carácter general el artículo 178.2.

De lo contrario, podría concluirse que, por vía directa o indirecta, toda la legislación producida en esta última legislatura va encaminada a reducir el ámbito de protección y la red de seguridad de las personas menores de edad, especialmente aquellas que tienen más de dieciséis años.

Por último, se modifica la Ley Orgánica 5/2000, de 12 de enero, reguladora de la responsabilidad penal de los menores, para evitar que los menores de edad que cometan delitos de agresión sexual se vean perjudicados en la aplicación de las medidas de seguridad que, en su caso, les correspondan, en comparación con las penas aplicables a los adultos, en una evidente quiebra del principio de proporcionalidad que debe ser inmediatamente corregida.

Por este motivo, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente Proposición de Ley de modificación de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en lo relativo a los delitos contra la libertad sexual.

CONSEJO DE MINISTROS
REALES DECRETOS

7. CONSEJO DE
Para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
ENVASES Y RESIDUOS DE ENVASES

El Consejos de Ministros ha aprobado el Real Decreto de Envases y Residuos de Envases, una revisión integral de la normativa española en esta materia alineada con los objetivos de la Unión Europea y que permitirá avanzar en la implantación de la economía circular y alcanzar los nuevos objetivos de reciclado de envases para 2025 y 2030.

Además de estos objetivos, este nuevo real decreto persigue transponer y aplicar la Directiva de la UE sobre envases de plástico de un solo uso; impulsar la prevención en la producción de residuos de envases y su reutilización y alcanzar los objetivos de recogida separada de botellas de plástico de un solo uso establecidos en la Ley de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular y confirmar su cumplimiento, de cara al establecimiento del sistema de depósito, devolución y retorno (SDDR).

Asimismo, también se desarrolla el régimen de responsabilidad ampliada del productor para todos los envases y residuos de envases, de forma que los productores afectados asuman el coste total de la gestión de estos residuos, teniendo en cuenta que la financiación que aporten los productores debe hacerse con criterios de economía circular.

Al mismo tiempo, se establecerán mecanismos para incrementar la transparencia en la información de envases y residuos de envases, y un adecuado seguimiento y control de las obligaciones sobre puesta en el mercado de productos y gestión de sus residuos por parte de los productores de productos y organizaciones del sector.

Para ello se crea la sección de envases en el Registro de Productores de Producto, en el que todos los productores deberán inscribirse y al que deberán remitir anualmente información sobre la puesta en el mercado de envases, la gestión de sus residuos y la gestión financiera de los sistemas.

Durante su tramitación, el real decreto ha recibido observaciones por parte de los sectores y departamentos ministeriales implicados tras haber sido sometido a información pública, que han sido atendidas en amplio porcentaje y ha obtenido dictamen favorable del Consejo de Estado. Así, el documento está alineado con la normativa comunitaria en prevención y reutilización y es plenamente coherente con el grado de ambición del Reglamento comunitario en la materia. Del mismo modo, este paquete normativo forma parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y con su aprobación se da cumplimiento completo al hito 178 del mismo.

Objetivos de prevención y reducción de residuos

Entre las principales novedades que presenta el texto final del real decreto se incluyen medidas orientadas a la prevención de residuos. Así, establece objetivos nacionales de carácter orientador, que no son aplicables de forma sectorial ni a un tipo específico de producto envasado. En cuanto a los objetivos cuantitativos de reducción coinciden con los establecidos en la Ley de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, aplicados a este flujo de envases, y marca un objetivo para 2030 de reducción del 20% para las botellas de plástico de un solo uso respecto a los niveles de 2022.

Fomentar la venta a granel de alimentos

Por su parte, los comercios minoristas de alimentación deberán adoptar las medidas necesarias para presentar a granel aquellas frutas y verduras frescas que se comercialicen enteras. Esta obligación no se aplicará a las frutas y hortalizas envasadas en lotes de 1,5 kilogramos o más, ni a las frutas y hortalizas que se envasen bajo una variedad protegida o registrada o cuenten con una indicación de calidad diferenciada o de agricultura ecológica, así como a las frutas y hortalizas que presentan un riesgo de deterioro o merma cuando se venden a granel, las cuales se determinarán por orden del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en coordinación con el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y la Agencia Española de Seguridad Alimentaria y Nutrición, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto.

Una vez publicada esta lista, los comercios dispondrán de un plazo de seis meses para adaptar la venta de las frutas y hortalizas que no entren en estos supuestos.

Para fomentar la venta a granel de alimentos, especialmente en aquellos casos en los que el envase no aporta ningún valor añadido al producto, los comercios minoristas de alimentación cuya superficie sea igual o mayor a 400 metros cuadrados destinarán al menos el 20% de su área de ventas a la oferta de productos presentados sin embalaje primario, incluida la venta a granel o mediante envases reutilizables.

Aumento de envases reutilizables

En esta línea, también se han incluido medidas para fomentar el aumento de la proporción de envases reutilizables comercializados y de los sistemas de reutilización de envases de forma respetuosa con el medio ambiente y de conformidad con el Tratado de la UE, sin comprometer la higiene de los alimentos ni la seguridad de los consumidores.

Así, los comercios minoristas de alimentación que vendan a granel alimentos y bebidas deberán aceptar el uso de recipientes reutilizables por parte de los consumidores, que serán los responsables de su acondicionamiento y limpieza. Estos recipientes podrán ser rechazados por el comerciante si están manifiestamente sucios o no son adecuados, quedando exentos de la responsabilidad por los problemas de seguridad alimentaria que se pudieran derivar de la utilización de los recipientes aportados por los consumidores.

La reutilización de envases de bebida en el canal doméstico implicará un ahorro de costes, derivado por un lado de la menor fabricación de envases de un solo uso, y por otro de la desaparición de los costes de gestión de los residuos cuya generación se ha evitado.

Promoción de reciclado y marcado

De acuerdo con la directiva europea, el real decreto también fomentará la utilización de materiales obtenidos a partir de residuos de envases reciclados. En este sentido, establece porcentajes recomendados de plástico reciclado en los envases para 2025 y 2030, que sí serán obligatorios, por mandato comunitario, en el caso de las botellas de plástico de un solo uso.

Por otro lado, la norma dispone las obligaciones de marcado a partir del 1 de enero de 2025, un planteamiento que el Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) trasladó a los envasadores en 2021 para facilitar su adaptación voluntaria. Cabe señalar que la simbología del marcado queda a libre criterio del productor. Por otro lado, queda prohibido el marcado de envases con las palabras «respetuoso con el medio ambiente» o cualquier otro equivalente que pueda inducir a su abandono en el entorno.

Responsabilidad ampliada del productor

En cuanto a la Responsabilidad ampliada del productor (RAP), este real decreto establece la ampliación de las obligaciones a los productores que pongan en el mercado envases comerciales e industriales, hasta ahora exceptuados según la Ley de Envases y Residuos de Envases. Además, implicará distintas adaptaciones para los Sistemas colectivos de la RAP (SCRAP) de envases domésticos constituidos hasta la fecha.

En concreto, en los casos de cumplimiento colectivo de las obligaciones del productor, la contribución deberá estar modulada para cada tipología de envases similares, teniendo en cuenta la naturaleza y cantidad de material utilizado en su fabricación, su

durabilidad, que se puedan reparar, reutilizar y reciclar, su superfluidad, la cantidad de los materiales reciclados que contengan, la presencia de sustancias peligrosas u otros factores que afecten a la facilidad para la reutilización, al reciclado de los residuos de envases o a la incorporación de materiales reciclados, entre otros. Y se deberá establecer en las contribuciones financieras a afrontar por los productores una bonificación cuando el producto cumpla criterios de eficiencia, o bien una penalización cuando el producto incumpla estos criterios.

Asimismo, la norma dispone que los SCRAP en materia de envases domésticos financiarán, además de los costes de gestión de los envases recogidos separadamente, los costes derivados de los residuos de envases recuperados de la fracción resto, de la fracción inorgánica de los sistemas húmedo-seco (cuando no aplique la excepción prevista en la Ley 7/2022, de 8 de abril) y de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas.

Para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
PLAN DIRECTOR DE RED DE ÁREAS MARINAS PROTEGIDAS DE ESPAÑA

El Consejo de Ministros ha aprobado el Plan Director de la Red de Áreas Marinas Protegidas de España (RAMPE) y los Criterios mínimos comunes para su gestión. Este plan se desarrolla con el doble objetivo de facilitar el funcionamiento de la RAMPE, creada en 2010, y construir una red capaz de aportar valor añadido a los espacios que forman parte de ella en términos de conservación y recuperación del patrimonio natural y la biodiversidad.

Una red de áreas marinas protegidas capaz de cumplir con estos objetivos contribuirá a lograr un océano más resiliente al cambio climático. Este plan está alineado con las leyes de patrimonio natural y biodiversidad y de protección del medio marino, así como con la normativa de ordenación del espacio marítimo y las directivas europeas.

Una red ecológicamente representativa y conectada

Este plan pretende promover una red ecológicamente representativa y bien conectada, que contribuya a la conservación favorable de sus especies, hábitats y ecosistemas, y asegure la compatibilidad de los usos y actividades que se desarrollen en estos espacios con los objetivos de conservación.

Para ello y entre otras medidas, se analizarán potenciales corredores ecológicos y de conectividad, ya sea por demarcación marina o a escala regional y global. También se desarrollarán proyectos piloto de adaptación de artes pesqueras o se evaluarán las interacciones y el impacto tanto de actividades pesqueras como no pesqueras (recreativas y turísticas, fondeos y navegación, actividades portuarias, acuicultura, energías renovables, vertidos o extracción de arenas y otros minerales), entre otros.

Coordinación, transparencia y participación

Asimismo, el Plan Director asegurará el despliegue de instrumentos de planificación para todos los espacios marinos protegidos de la Red y promoverá un sistema de

zonificación armonizado a partir de una serie de recomendaciones que se deberán elaborar de acuerdo con la Estrategia de biodiversidad de la Unión Europea de aquí a 2030.

El plan reforzará además los órganos de gestión y coordinación entre administraciones a través de mecanismos bilaterales o multilaterales, como el grupo de trabajo de biodiversidad marina en el seno de la Comisión Interministerial de Estrategias Marinas, construyendo así una estructura de gobernanza sólida y basada en la transparencia y la participación.

Por otro lado, se busca promover el intercambio de información y la transferencia de conocimiento mediante formación y acciones de sensibilización.

Sistema de evaluación periódica y comité científico

El plan reforzará también los mecanismos para el cumplimiento de la normativa mediante la colaboración entre administraciones para el uso coordinado y compartido de medios de vigilancia, así como el seguimiento de las actuaciones: los instrumentos de gestión contarán con un sistema de evaluación periódica de sus resultados, basado en indicadores objetivos y cuantificables que permitan evaluar el grado de cumplimiento.

El plan establece además la creación de un comité científico que funcionará como órgano consultivo de las direcciones generales de Biodiversidad, Bosques y Desertificación del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) y de Pesca Sostenible del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y de las comunidades autónomas cuando estas así lo soliciten.

Criterios comunes para los diversos espacios de la red

Las directrices contenidas en el Plan Director están sustentadas en el mejor conocimiento científico disponible y orientan su aplicación a escala de cada espacio marino protegido que voluntariamente se incorpore a la RAMPE. Constituyen así un denominador común de la gran diversidad de espacios marinos protegidos que integran la Red.

Destacan el desarrollo de medidas para el control y erradicación de especies exóticas invasoras. También la especial atención a las especies en régimen de protección especial y/o amenazadas, y a los hábitats más vulnerables, amenazados o en declive, según el convenio OSPAR o el Catálogo español de hábitats en peligro de desaparición.

Los espacios marinos protegidos incorporados a la RAMPE deberán clasificarse en función de sus objetivos de gestión, de forma que sean homologables internacionalmente, adscribiéndose al menos a una de las categorías de gestión de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN). En los espacios protegidos en los que la pesca sea compatible, se regulará de forma que se asegure su compatibilidad con los objetivos de conservación, su persistencia en el tiempo y el

mantenimiento de los valores culturales que representa.

En esta misma línea, los planes, proyectos y actividades que se realicen en los espacios de la RAMPE deberán garantizar que no supondrán el deterioro de los hábitats naturales y de las especies, así como que no se producirán alteraciones que repercutan en los valores naturales que hayan motivado la designación de estos espacios.

Gestión integrada y acorde con los escenarios climáticos

Los objetivos de la RAMPE deberán considerarse tanto en los planes de ordenación espacial marítima como en otras políticas sectoriales con incidencia en el medio marino. A su vez, la gestión de los espacios de la RAMPE integrará los nuevos escenarios derivados del cambio climático, considerando en el diseño de actuaciones criterios de adaptación a sus efectos.

Tanto la elaboración del Plan Director como la definición de los Criterios mínimos comunes de gestión se ha diseñado en el marco del proyecto LIFE IP INTEMARES ("Gestión integrada, innovadora y participativa de la Red Natura 2000 en el medio marino español") y de manera participada con las comunidades autónomas y los agentes económicos y sociales. Los Criterios mínimos comunes han sido aprobados, asimismo, por la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.

Compromisos internacionales de España

La protección del mar ha adquirido en los últimos años una relevancia creciente en todo el mundo asociada a la mayor sensibilidad de gobiernos y ciudadanos ante el progresivo deterioro del medio marino, que se ha plasmado en la adopción de acuerdos, convenios y normas tanto a escala internacional como regional y estatal.

Entre los compromisos internacionales adquiridos por España destacan los derivados del Convenio sobre la Diversidad Biológica (Río de Janeiro, 1992), en especial el Plan Estratégico para la Diversidad Biológica 2011-2020, que incluye las conocidas "metas de Aichi". Concretamente, la meta 11 establece que para 2020 al menos el 10% de las zonas marinas y costeras de mayor valor ecológico deberían estar protegidas, un objetivo que puede considerarse superado en el conjunto del mar territorial español.

Asimismo, destaca el compromiso adquirido para el cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que la integran, con especial referencia al ODS 14 "Vida Submarina".

Además, entre los objetivos de la Estrategia de biodiversidad de la Unión Europea de aquí a 2030 que nuestro país ha respaldado figura la protección del 30% de la superficie marina de la Unión para 2030, en línea con el objetivo del nuevo marco global para la Biodiversidad aprobado el pasado 19 de diciembre en la COP15 de Biodiversidad, en Montreal.

Para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
PLAN ESTRATÉGICO ESTATAL DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODI-

VERSIDAD 2030

El Consejo de Ministros ha aprobado el Plan estratégico estatal del patrimonio natural y de la biodiversidad 2030 para promover la conservación, el uso sostenible y la restauración del patrimonio, los recursos naturales terrestres y marinos, la biodiversidad y la geodiversidad.

Este plan, que asume los principios fundamentales del Convenio de Naciones Unidas sobre la Diversidad Biológica y su visión a largo plazo de "Vivir en armonía con la naturaleza" adoptado en la COP15, constituye una herramienta clave de planificación a la hora de definir objetivos y acciones para frenar el deterioro de nuestros ecosistemas, a desarrollar en la próxima década por la Administración General del Estado.

Así, adelanta los compromisos de España en la materia en el ámbito internacional y de la Unión Europea, en especial los derivados del futuro Marco global sobre la biodiversidad para el periodo posterior a 2020 del citado Convenio, y de la estrategia de la Unión Europea sobre biodiversidad 2030 "Reintegrar la naturaleza en nuestras vidas", adoptada por la Comisión Europea en mayo de 2020.

El Plan Estratégico cumple con lo establecido en la Ley del Patrimonio Natural y la Biodiversidad aprobada en 2007 y con el componente 4 (Conservación de la biodiversidad terrestre y marina) del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR). Su desarrollo conllevará dos paquetes de inversiones de apoyo directo a cargo de este instrumento, con un primer presupuesto estimado a 2025 de 4 millones de euros.

Líneas de actuación y principales medidas

Entre las líneas de actuación prioritarias del Plan, se incluye la mejora el conocimiento sobre biodiversidad para la elaboración de estrategias y políticas eficaces de conservación, así como para su mayor consideración e integración en las políticas sectoriales.

Para ello, entre otras medidas, se implantará a partir de 2022 un Sistema nacional de generación, seguimiento y gobernanza del conocimiento sobre el patrimonio natural y la biodiversidad en España que permita la obtención de información y la evaluación continua del estado de conservación de la biodiversidad y la geodiversidad, de tal manera que en 2030 ninguna especie o tipo de hábitat de interés comunitario tendrá un estado de conservación desconocido.

También se avanzará en la valoración económica de los servicios de los ecosistemas de España, mediante el desarrollo e inclusión de un sistema de contabilidad nacional del capital natural.

Por otro lado, el plan promueve el desarrollo e implantación de la infraestructura verde y la conectividad y restauración ecológicas, en línea con las distintas Estrategias aprobadas. En conjunto, hasta 2030, se restaurará un 15% de los ecosistemas degradados.

También avanza en la consideración de las interrelaciones entre el cambio climático y la biodiversidad, a través de políticas de mitigación y adaptación y de soluciones basadas en la naturaleza; refuerza la lucha contra la contaminación: acuática y terrestre, pero también lumínica, acústica y atmosférica.

En protección y conservación de la naturaleza, se marca el objetivo de que al menos el 30% de las especies y hábitats que en la actualidad no presentan un estado favorable alcancen ese estado o muestren una decidida tendencia positiva de aquí a 2030. Presta además una atención especial a la conservación de los polinizadores e impulsa acciones de prevención, alerta temprana, control y erradicación de especies exóticas invasoras.

El plan también contempla la integración de la geodiversidad y el patrimonio geológico en políticas sectoriales en materia de conservación del patrimonio natural, especialmente el patrimonio geológico de España más amenazado o en riesgo de desaparición. Para ello, se elaborará un Plan Nacional para Conservación del Patrimonio Geológico y la Geodiversidad y se completará el Inventario Español de Lugares de Interés Geológico (IELIG).

En lo que respecta a espacios marinos protegidos, cabe señalar que se designarán nuevos espacios hasta alcanzar una protección del 30% de la superficie marina en 2030. Entre finales de 2023 y principios de 2024, se habrán declarado 8 nuevos espacios marinos protegidos Red Natura 2000.

Mantener y reforzar las acciones contra el delito ambiental es otra de las prioridades. También contribuir al crecimiento verde en España, favoreciendo la participación de todos los sectores de la sociedad e involucrando al sector privado y la sociedad civil; e intensificar acciones en materia de educación y comunicación sobre biodiversidad.

Diagnóstico y amenazas

El Plan Estratégico incluye un diagnóstico del patrimonio natural y la biodiversidad en España, uno de los países con mayor diversidad biológica de la Unión Europea, y uno de los 25 enclaves con mayor biodiversidad del mundo. Alberga, según algunas estimaciones, más de 85.000 especies de animales, hongos y plantas. Esta cifra representa el 54% de las especies que habitan en Europa y cerca del 5% de las especies conocidas.

España es también uno de los Estados miembros de la Unión Europea en los que es posible encontrar mayores y más numerosas extensiones de territorio en un estado natural o seminatural. Alberga un total de 117 tipos de hábitats naturales de interés comunitario, lo que representa un 56% del total de los presentes en la UE.

La diversidad geológica del país también es muy variada, fruto de su evolución durante millones de años, que define los paisajes y ecosistemas que incluyen, junto a una gran variedad de ecosistemas terrestres, una muy destacada diversidad de tipos de humedales, así como una alta diversidad de ecosistemas marinos y costeros que

incluyen zonas intermareales como playas, acantilados, sistemas dunares, marismas o estepas salinas.

España abarca cuatro regiones biogeográficas terrestres (Mediterránea, Atlántica, Alpina y Macaronésica) y tres regiones marinas (Atlántica, Macaronésica y Mediterránea). Esta diversidad biogeográfica ha favorecido el desarrollo de una gran diversidad de comunidades faunísticas y florísticas.

El plan también identifica las principales presiones y amenazas sobre el patrimonio natural y la biodiversidad: cambios de uso del suelo, incendios forestales, sobreexplotación de recursos naturales, desertificación y degradación de las tierras, efectos del cambio climático, aumento de especies tóxicas invasoras, contaminación o comercio ilegal de fósiles y minerales.

Participación pública

En su elaboración, este plan se ha sometido a consulta de las comunidades autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla en el ámbito de la Comisión Estatal del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Posteriormente, se ha aprobado en el seno de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente. Además, se ha impulsado especialmente la participación y consulta de la comunidad científica, los agentes económicos y sociales, y las organizaciones sin fines lucrativos que persiguen los objetivos de la ley, y ha sido informado por Consejo Estatal del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

VI.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

ESTATALES

VI.1 **Decreto-ley 13/2022, de 25 de octubre, de concesión de un suplemento de crédito a los presupuestos de la Generalitat de Catalunya para el 2022. (BOE 07/01/2023)**

VI.2 **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. (BOE 20/01/2023)**

VI.3 **Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas. (BOE 07/02/2023)**

VI.4 **Decreto-ley 15/2022, de 20 de diciembre, de necesidades financieras del sector público en prórroga presupuestaria. (BOE 10/02/2023)**

VI.5 **Decreto-ley 16/2022, de 20 de diciembre, de medidas urgentes en el ámbito del impuesto sobre el patrimonio. (BOE 10/02/2023)**

VI.6 **Resolución de 6 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario número 315 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 13/02/2023)**

VI.7 **Resolución de 6 de febrero de 2023, de la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación del Departamento de Justicia, Derechos y Memoria, por la que se convoca el concurso ordinario n.º 315 para proveer Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 13/02/2023)**

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

VI.8 **RESOLUCIÓN JUS/346/2023, de 6 de febrero, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 315 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes. (DOGC 13/02/2023)**

VI.8 **RESOLUCIÓ JUS/346/2023, de 6 de febrer, per la qual es convoca el concurs ordinari núm. 315 per proveir registres de la propietat, mercantils i de béns mobles vacants. (DOGC 13/02/2023)**

VI.9 **LEY 1/2023, de 15 de febrero, de modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, en relación con la adopción de medidas urgentes para afrontar la inactividad de los propietarios en los casos de ocupación ilegal de viviendas con alteración de la convivencia vecinal. (DOGC**

17/02/2023)

VI.9 **LLEI 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal. (DOGC 17/02/2023)**

Registradores
DE CATALUÑA



Núm. 220 · Enero - Febrero 2023 **-** ***Boletín SERC***